



**Rapport financier  
annuel 2012**

## SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

- 1) Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel
  
- 2) Rapport de gestion de la gérance à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle portant sur la Société et le Groupe consolidé par la Société (extrait dont le contenu est conforme aux dispositions de l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers). Ce rapport comprend le rapport établi par le Président du Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur les procédures de contrôle interne.
  
- 3) Comptes sociaux de FONCIERE PARIS NORD au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (et leurs annexes)
  
- 4) Comptes consolidés de FONCIERE PARIS NORD au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (et leurs annexes)
  
- 5) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012
  
- 6) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012

## ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

*« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »*

La société : Foncière Paris Nord  
Représentée par : **Michael Benmoussa**  
**Président Directeur Général**

**FONCIÈRE PARIS NORD**  
**Société Anonyme au capital de 564 748,34 euros**  
**Siège social : 15 rue de la Banque**  
**75002 - PARIS**  
**542 030 200 RCS PARIS**

---

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTE**  
**A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE**  
**DU 22 JUILLET 2013**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment (i) de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (iv) modifier l'article 31 des statuts et (v) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

**A titre Ordinaire :**

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2012 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les programmes de rachat d'actions ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux administrateurs ;

- Approbation des comptes consolidés ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Pouvoirs pour formalités.

**A titre Extraordinaire:**

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Modification de l'article 31 des statuts ;
- Pouvoirs pour formalités.

## **PLAN DU RAPPORT**

1	Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100 et L.233-26 du Code de Commerce).....	6
1.1	Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 du Code de Commerce).....	6
1.2	Evolution de la Société FONCIÈRE PARIS NORD au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce) .....	9
2	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012.....	12
2.1	Comptes sociaux .....	12
2.2	Comptes consolidés .....	13
2.3	Engagements hors bilan du Groupe FONCIÈRE PARIS NORD (article L.225-100 du Code de Commerce) .....	14
2.4	Facteurs d'incertitudes.....	14
	Incertitudes liées au marché .....	14
2.5	Facteurs de risques .....	14
2.6	Risque de contrepartie .....	18
2.7	Risque fiscal lié au statut de SIIC.....	19
2.8	Risque d'assurances.....	21
2.9	Risque de Change.....	21
2.10	2.10 Risque sur actions propres.....	21
2.11	Risque juridique .....	21
3	Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce).....	21
4	Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce) .....	22
5	Identité des actionnaires détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce) .....	22
6	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice pour la Société et le Groupe ....	23
7	Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.....	23
8	Approbation des comptes- Affectation du résultat- Dividendes versés, quitus aux Administrateurs	27
9	Activité de la Société et du Groupe en matière de recherche développement (article L.232-1 du Code de Commerce) .....	28
10	Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux .....	28
11	Informations sur les rémunérations versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce) .....	29

12	Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 al 4 du Code de Commerce) .....	36
13	Actionnariat salarié : seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce) .....	36
14	Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce).....	37
15	Situation des mandats des Administrateurs en fonction .....	37
16	Situation des mandats des Commissaires aux Comptes .....	37
17	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions .....	37
18	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues.....	38
19	Modification de l'article 31 des statuts.....	39
20	Information sur les conventions réglementées.....	39
21	Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce .....	39
22	Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce).....	40
23	Programme de rachat d'actions (article L.225-209 du Code de Commerce).....	40
24	Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce) .....	41
25	Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF).....	41
26	Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce.....	41
27	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce), .....	41
28	Tableau des résultats .....	43
29	Pouvoirs en vue des formalités. ....	43
	Annexe 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité. ....	44
	Annexe 2 : Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.....	45
	Annexe 3 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux.....	47
	Annexe 4 : Liste des mandats des Administrateurs .....	48

Annexe 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne	50
Annexe 6 : Tableau des cinq derniers exercices .....	57

**1 Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100 et L.233-26 du Code de Commerce)**

**1.1 Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 du Code de Commerce)**

**L'activité**

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier du groupe représente une surface totale d'environ 52 000 m<sup>2</sup> (dont 4.600 m<sup>2</sup> de bureaux et 370 m<sup>2</sup> de réserves et de locaux techniques font l'objet d'un financement en crédit-bail) exclusivement située en région parisienne dans le Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le bâtiment, abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4.000 m<sup>2</sup>, appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le groupe a une participation de 98.31%. Mais le groupe bénéficie d'un contrat de mise à disposition à son profit et les travaux du RIE ont été intégralement financés par le groupe.

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 2.177 K€ (dont loyers 1.322 K€ et charges locatives refacturées 855 K€) en 2012 contre 2.360 K€ (dont loyers 1.252 K€ et charges locatives refacturées 1.108 K€) en 2011.

La situation locative à fin décembre 2012 s'analyse comme suit :

Bâtiment	Surfaces de bureaux en m <sup>2</sup> (1)				Revenus Locatifs (en K€)	
	Louées		Vacantes			
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ampère	(2) 4 314	5 161	14 827	13 980	535	495
Continental	6 109	6 016	6 777	6 812	775	745
Bonaparte	337	337	11 904	11 904	11	11
<b>Total</b>	<b>10 760</b>	<b>11 514</b>	<b>33 508</b>	<b>32 696</b>	<b>1322</b>	<b>1 252</b>

(1) en ce non compris 4.377 m<sup>2</sup> de réserves dont 990 m<sup>2</sup> sont loués et le bâtiment abritant le RIE et représentant environ 4.000 m<sup>2</sup>.

(2) la variation du nombre de mètres carrés loués au 31 décembre 2012 par rapport à 2011 s'explique par l'acquisition de la clause résolutoire obtenue sur le bail de l'Eglise des Dieux Rachetés qui occupait 419 m<sup>2</sup> obtenu le 20 Novembre 2012 par la mise en liquidation judiciaire de Prestige Club paru au BODACC le 19 Décembre 2012.

## L'endettement

Les soldes au 31 Décembre 2012 et les échéances des emprunts bancaires sont détaillés ci-dessous :

Date de fin d'emprunt	Changement de Taux	Nature du Taux	Taux d'Intérêt Effectif au 31/12/12	INTERETS	Valeur au 31/12/2012 (en K€)	Parts		
				2012		< 3 mois	mois et < 1an	>1 an et < 5 ans
						(en K€)	(en K€)	(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		

Par ailleurs, le passif financier intègre :

- une dette de 2.371 K€ à l'égard de la société FIPP,
- une dette d'un montant de 2.504 K€ à l'égard de la société FIPP liée au contrat de crédit-bail repris de la société CICOBAIL.

## Continuité de l'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 toute autre partie afin de parvenir à la formalisation de l'accord permettant le financement et le bon déroulement du projet de restructuration immobilière envisagé et d'assurer la pérennité de leurs activités 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.

### **Les litiges fiscaux**

Les litiges fiscaux sont décrits au 31 décembre 2012 dans la note 9.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

### **Le périmètre de consolidation**

Le Groupe, dont nous vous décrivons l'activité, intègre cinq sociétés dont la liste figure aux paragraphes 3 « périmètre de consolidation » et 3.1 « Organigramme » de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012.

## **1.2 Evolution de la Société FONCIÈRE PARIS NORD au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce)**

### **- 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 1.1 Continuité d'exploitation)

#### - **Transfert du siège social :**

Le 15 mars 2012, les Administrateurs ont décidé de transférer le siège social du Centre d'Affaires Paris Nord – Bâtiment Continental – 183 avenue Descartes – 93150 LE BLANC MESNIL au 15 rue de la Banque – 75002 PARIS. Le transfert de siège social a été ratifié par les actionnaires réunis, sur seconde convocation, en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le 23 mai 2012.

#### - **Rationalisation de l'objet social :**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le 23 mai 2012, réunie sur seconde convocation, l'objet social de la Société a été rationalisé et est désormais défini comme suit :

*« La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la sous location, l'acquisition de contrats de crédit-bail immobilier, en vue de la sous location des immeubles et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société pourra également procéder à tout arbitrage, mutation, ou reclassement d'actifs qu'elle détient ou qu'elle envisage de détenir dans le cadre de son objet principal, qu'il s'agisse d'immeubles, de titres de sociétés, de contrats de crédit-bail immobilier, par voie de cession, d'acquisition ou d'apport, à des tiers ou à toute société de son groupe.*

*Elle a également pour objet en France et à l'étranger :*

- *La mise en œuvre de la politique générale du groupe ainsi constitué et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,*
- *L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes les sociétés du groupe par tous moyens,*
- *La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles,*

*d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement. »*

- **Administrateurs :**

Lors du Conseil d'Administration en date du 8 août 2012, les Administrateurs ont constaté la démission de Messieurs Claude VIBERT-MEUNIER, Sylvain CHEGARAY, Jean-Pierre VINCENTI et Didier LACROIX de leurs fonctions d'Administrateurs et nommé en remplacement Messieurs Jean-François OTT, Jean-Jacques ROSALIA, Alain DUMENIL et Michael BENMOUSSA, pour la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur respectif.

Les actionnaires, réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire le 14 septembre 2012 ont ratifié ces nominations d'Administrateurs faites à titre provisoire en application de l'article L.225-24 du Code de Commerce et nommé Messieurs Richard LONSDALE-HANDS et Robert COUCKE en qualité de nouveaux Administrateurs, pour une période de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

- **Direction Générale :**

Au cours du Conseil d'Administration du 8 août 2012, Monsieur Michael BENMOUSSA a été désigné en qualité de nouveau Président Directeur Général pour la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, en remplacement de Monsieur Didier LACROIX, démissionnaire.

- **Commissariat aux Comptes :**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 14 septembre 2012, les cabinets DELOITTE & Associés et KAUFMANN & Associés ont été nommés en qualité de Commissaires aux Comptes titulaires, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, en remplacement des sociétés AUDIT ET CONSEIL UNION et POLIGONE AUDIT, dont les mandats étaient arrivés à expiration.

Les cabinets B.E.A.S. et A.M.O. FINANCE ont été désignés en qualité de Commissaires aux Comptes suppléants, pour une même durée de six exercices, en remplacement de SOGEC AUDIT et de Monsieur Loïc PAUTHIER, dont les mandats étaient également arrivés à échéance.

- **Modification de la dénomination sociale :**

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 octobre 2012 réunie sur 2<sup>nd</sup>e convocation, il a été décidé de modifier la dénomination sociale de la Société qui s'appelle désormais « FONCIÈRE PARIS NORD ». L'article 2 des statuts a été modifié en conséquence.

- **Opérations sur le capital social :**

Le Conseil d'Administration du 25 mai 2012, sur délégation, a mis en œuvre les opérations de regroupement des actions définies par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 23 mai 2012 qui a notamment décidé de regrouper l'ensemble des 434 421 861 actions composant le capital

social de la Société par voie d'échange, à raison d'une action nouvelle contre 100 actions anciennes. La période d'échange a ainsi débuté le 2 juillet 2012 et prendra fin le 2 juillet 2014.

Le 6 août 2012, les membres de Conseil d'Administration, faisant usage des délégations de compétence conférées par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 23 mai 2012, ont réduit le capital social par annulation de 61 actions auto-détenues aux fins d'obtenir un nombre d'actions soumises au regroupement multiple de 100. Le capital social est ainsi passé d'une somme de 16 591 522 euros représenté par 434 421 861 actions à la somme de 16 591 519,49 euros représenté par 434 421 800 actions.

Lors de ce même Conseil, les Administrateurs constatant que les opérations de regroupement ont débuté le 2 juillet 2012, ont procédé à la modification de l'article 7 des statuts. Le capital social s'élève désormais à 16 591 519,49 euros divisé en 4 344 218 actions.

Les actionnaires, réunis sur 2<sup>nd</sup>e convocation en Assemblée Générale Extraordinaire le 9 octobre 2012, ont réduit le capital social d'une somme de 1 591 519,49 euros pour le porter de 16 591 519,49 euros à 15 000 000 euros, par résorption à due concurrence des pertes telles qu'elles apparaissent dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Enfin, au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 11 décembre 2012, réunie sur 2<sup>nd</sup>e convocation, le capital social a été réduit d'une somme de 14 435 251,66 euros pour le porter de 15 000 000 euros à 564 748,34 euros, par diminution du pair des 4 344 218 actions composant le capital social avec effet au 01 Janvier 2013.

## **2 Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012**

### **2.1 Comptes sociaux**

Les participations dans vos filiales, après prise en compte des dépréciations liées aux évaluations immobilières, s'élèvent à 1 K€ et concernent les titres des sociétés MAINTREUIL et PAMIER (et ses filiales)

Les créances rattachées à des participations et autres créances sont constituées pour une valeur nette de 146 K€ d'avances faites à vos filiales après prise en compte d'une dépréciation de 22 181K€, (dont 2 292 K€ comptabilisés sur l'exercice) tenant compte notamment de la nouvelle estimation de la valeur vénale des immeubles du Blanc Mesnil par la société DTZ EUREXI, expert indépendant.

Le poste « autres créances » comprend essentiellement une créance sur le Trésor pour un montant de 119 K€ et des avoirs à recevoir des fournisseurs pour un montant de 6 K€.

Votre Société détient en portefeuille des actions pour 2 K€.

Les capitaux propres enregistrent une diminution de 2 839 K€ correspondant à la perte de l'exercice 2012.

Les emprunts et dettes financières sont notamment constitués d'une dette vis-à-vis de la société FIPP d'un montant de 2 371 K€.

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 468 K€ (382 K€ en 2011). L'exercice enregistre notamment une progression 86 K€ du fait essentiellement des honoraires pour l'expertise immobilière et pour la gestion commerciale et administrative.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à une perte de 300 K€ au 31 décembre 2012 comparée à une perte de 365 K€ au 31 décembre 2011.

L'exercice enregistre pour 67 K€ la quote-part bénéficiaire nette provenant du résultat 2011 de la SNC MAINTREUIL, comparée en 2011 à des résultats transférés au titre de 2010 pour 37 K€.

Le résultat financier est une perte de 4 678 K€ en 2012, comparé à une perte de 11 708 K€ en 2011. Il est essentiellement constitué :

- d'un montant net de -4 567 K€ de provisions pour dépréciation des créances rattachées à des participations, contre -11 482 K€ en 2011. La dégradation ayant été plus importante l'an dernier du fait de la dépréciation significative de l'ensemble immobilier ;
- d'un montant de -112 K€ de charge d'intérêt sur emprunt, contre -181 K€ en 2011 ;

Le résultat exceptionnel s'élève à + 2 073K€ contre -38 K€ en 2011. La société a cédé la participation qu'elle détenait envers la société VENUS avec une plus value de 2 074 K€ € ce qui explique le résultat bénéficiaire.

Le résultat de l'exercice est une perte de 2 839 K€ comparé à une perte de 12 073 K€ lors de l'exercice 2011.

## **2.2 Comptes consolidés**

Les actifs non courants qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à 14.345 K€ représentaient 3.992 K€ au 31 décembre 2011. Ils comprennent :

- des immeubles de placement pour 14.077K€ ;
- des immobilisations financières (dépôts et cautionnements) pour 217 K€ ;
- d'autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 50 K€.

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

- d'avance au Syndic pour 720 K€
- de créances de TVA pour 685 K€ ;
- de créances diverses pour 127 K€ (dont un produit à recevoir issu d'un protocole d'accord de 24 K€).
- de créance sur un locataire au titre de travaux effectués pour son compte 112 K€ ;
- d'avances sur travaux (UFFI) pour 91 K€ ;
- d'avoir à recevoir des fournisseurs pour 47 K€ dont les redevances de charges 2011 et 2012 ;

Les autres actifs courants sont des charges constatées d'avance pour 310 K€.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à 230 K€ au 31 décembre 2012. Ils sont composés en totalité de liquidités.

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.

Le montants de la dette fournisseurs à 3 737 K€, essentiellement au syndic de copropriété pour 2 067 K€

Le poste autres dettes (652K€) représente pour l'essentiel les avoirs clients à établir en raison des redevances de charges locatives 2009 à 2012 (428 K€), de dettes vis-à-vis de FIPP (78 K€), les clients créditeurs (100 K€), les soldes vis-à-vis des gestionnaires d'immeubles (20 K€) et des dettes diverses pour 26 K€.

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe s'établit à 2 177 K€ au 31 décembre 2012, soit 1 322 K€ au titre des loyers et 855 K€ au titre des charges refacturables, contre 1 252 K€ au titre des loyers et 1 108 K€ au titre des charges refacturables au 31 décembre 2011.

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour (2 932K€), les revenus nets de vos immeubles sont de (755 K€).

Le résultat opérationnel courant ressort déficitaire de (2 657 K€) en 2012 contre une perte de (8 634K€) en 2011.

Les autres éléments constituant le résultat proviennent :

- de la plus-value sur la cession des titres venus pour 2 074K€
- du coût de l'endettement net lié au financement de vos immeubles qui fait ressortir une perte de 196 K€,
- de la perte nette dégagée par vos autres produits et charges financières de 113 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 892 K€.

Il vous est demandé d'approuver ces comptes.

### **2.3 Engagements hors bilan du Groupe FONCIÈRE PARIS NORD (article L.225-100 du Code de Commerce)**

Les engagements hors bilan du groupe FONCIÈRE PARIS NORD sont détaillés dans la note de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012.

### **2.4 Facteurs d'incertitudes**

#### **Incertitudes liées au marché**

Le groupe FONCIÈRE PARIS NORD est exposé au risque de variations de valeur de son patrimoine lié à l'évolution du marché immobilier dans la zone géographique où il détient ses immeubles.

### **2.5 Facteurs de risques**

Le Groupe a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

### **2.5.1 Risques liés au développement des actifs immobiliers**

Foncière Paris Nord exerce une activité de location, de biens immobiliers et peut faire appel à des promoteurs du secteur de la promotion immobilière pour réaliser son développement. Ce développement comporte notamment les risques suivants :

Le Groupe Foncière Paris Nord a passé avec Orco Property Group, promoteur investisseur d'envergure internationale un contrat d'étude préalable. Ce contrat a été conclu dans le but d'élaborer un projet immobilier structurant permettant le retour à l'équilibre économique. Constat a été fait que l'affectation actuelle du site sur lequel est érigé le Centre d'Affaires Paris Nord est trop restreinte et qu'il est indispensable qu'elle soit élargie. Le changement d'affectation et l'autorisation de construction de bâtiments à un usage autre que tertiaire passe par une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Blanc-Mesnil. Des premiers échanges constructifs ont eu lieu, notamment le 26 mars 2013 et un prochain rendez-vous est prévu le 3 juillet 2013 avec la Municipalité mais il n'y a à ce jour aucune certitude que la demande aboutisse favorablement. Si un accord favorable de la Mairie était obtenue, 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.

Il s'agit donc d'une procédure longue et incertaine dont les chances de succès ne peuvent être mesurées, notamment en ce qui concerne:

- le coût de construction et de réhabilitation des actifs pourrait s'avérer supérieur à l'évaluation faite initialement : la phase de construction pourrait être plus longue que prévu, des difficultés techniques ou des retards d'exécution pourraient se présenter en raison de la complexité du projet et les prix des matériaux de construction pourraient évoluer de manière défavorable ;
- les investissements de Foncière Paris Nord pour les rénovations et les extensions sont soumis à l'obtention d'autorisations administratives qui pourraient être accordées tardivement, voire être refusées à Foncière Paris Nord ou à ses partenaires ;
- le projet actuellement à l'étude de Foncière Paris Nord pourrait nécessiter les consentements de tiers, tels que les créanciers ou ses associés au titre d'éventuels développements réalisés en partenariat, et ces consentements pourraient ne pas être accordés ;
- Foncière Paris Nord pourrait ne pas obtenir de financement et surtout à des conditions intéressantes pour ce projet ;
- les coûts engagés initialement (par exemple, les coûts des études) ne peuvent généralement pas être différés ni annulés en cas de retard ou de non-réalisation de ses projets.

Ces risques pourraient en conséquence entraîner des retards, voire l'annulation de l'opération d'investissement, ou encore son achèvement à un coût supérieur au niveau initialement prévu, ce qui pourrait affecter les résultats du Groupe.

### **2.5.2 Risques liés aux renouvellements de baux et à la location des actifs immobiliers**

À l'expiration des baux existants, Foncière Paris Nord via ses filiales pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais et à des conditions aussi favorables que ceux des baux actuels. La Société au regard de l'état de vétusté actuel des immeubles pourrait ne pas être en mesure d'attirer suffisamment de locataires dans ses immeubles du Blanc Mesnil et pourrait ne pas réussir à maintenir ou à améliorer un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, les résultats d'exploitation et la rentabilité de Foncière Paris Nord.

### **2.5.3. Risques liés à la commercialisation du site du centre d’Affaires Paris Nord**

Foncière Paris Nord via ses filiales prend en charge la commercialisation locative de ses actifs immobiliers qu’elle détient, et en assume donc les risques de non-commercialisation.

Foncière Paris Nord peut rencontrer des difficultés dans sa recherche de nouveaux locataires liées à l’acceptation du niveau des loyers qu’elle propose. Le secteur de l’immobilier de bureaux sur lequel Foncière Paris Nord exerce son activité se caractérise par une évolution rapide de l’environnement et par une demande changeante de la clientèle. Il ne peut être exclu que Foncière Paris Nord ne soit pas en mesure et notamment au regard de l’état actuel des immeubles, de doter à l’avenir le centre d’affaires Paris Nord d’un portefeuille de clients lui assurant un fort taux d’occupation et des possibilités de rendements locatifs élevés. L’activité et les résultats d’exploitation de Foncière Paris Nord pourraient s’en trouver affectés.

### **2.5.4. Risques liés à l’environnement concurrentiel**

L’activité locative du Groupe est soumise à une forte pression concurrentielle. La concurrence peut résulter de développements actuels ou à venir sur le même segment de marché, provenir d’autres immeubles de bureaux implantés à proximité et en particulier, notamment le développement par des concurrents de locaux identiques situés à proximité du centre d’Affaires Paris Nord sur la zone franche jouxtant la parcelle du centre et dont le site ne bénéficie pas, la zone du Bourget ou la zone de Saint-Denis.

Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur sa capacité à louer des emplacements de bureaux, et donc sur le niveau des loyers et sur les résultats.

### **2.5.5 Risques liés à l’estimation de la valeur des actifs**

Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, Foncière Paris Nord calcule son actif net réévalué par action. La méthode consiste à ajouter (ou retrancher) aux fonds propres comptables consolidés les plus-values (ou moins-values) latentes du patrimoine de Foncière Paris Nord résultant de la différence entre les valeurs du marché estimées par les experts indépendants et les valeurs nettes comptables issues des comptes consolidés.

La valeur de marché estimée par des experts indépendants dépend du rapport entre l’offre et la demande sur le marché, des taux d’intérêt, de la conjoncture économique générale et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des centres d’affaires et d’évolution défavorable de l’environnement économique.

La valeur comptable du portefeuille de la Société en IFRS est basée sur la juste valeur. La juste valeur d’un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle doit refléter les conditions du marché à la date de clôture sans aucune déduction des coûts de transaction.

Toutefois, l’évaluation de ses actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l’hypothèse d’une cession future, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d’exploitation du Groupe.

La forme et la fréquence des travaux d’expertise réalisés sont détaillées dans la partie Activité de l’exercice (Actif net réévalué) ; la méthodologie d’évaluation est pour sa part décrite dans l’annexe aux comptes consolidés (note. Informations données sur le modèle de la juste valeur).

La valeur du patrimoine immobilier de la Société est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principales hypothèses pertinentes retenues par les experts (présentées dans la note 9.1 Informations données sur le modèle de la juste valeur)

### **2.5.6 Risque de taux**

Le Groupe FONCIÈRE PARIS NORD ayant recours à l’emprunt à taux variable, un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe.

L’analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette (le Groupe n’étant pas exposé au risque de change) à la date de clôture. Cette sensibilité correspond à l’incidence sur le

compte de résultat ou les capitaux propres, d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice.

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse +0,6% ou à la baisse -0,2% du taux d'intérêt sur le résultat et les capitaux propres au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2012 :

en milliers d' €	31/12/2012		31/12/2011	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt 0,2%	-13	-	-13	-
Taux d'intérêt 0,6%	40	-	40	-

### 2.5.7 Risque de liquidité

La stratégie de Foncière Paris Nord dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses projets futurs ainsi que son activité courante. Il est possible, en cas par exemple d'événements affectant le marché de l'immobilier ou de crise internationale affectant les marchés financiers, que la société ne dispose pas à un moment de l'accès souhaité aux liquidités dont elle aurait besoin pour de nouvelles acquisitions ou lors de la mise en place du nouveau projet de développement et de restructuration et ait ainsi des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires ou à les obtenir à des conditions intéressantes.

Le taux d'occupation actuel et donc le montant des loyers encaissés du site ne permet pas de couvrir le montant annuel des diverses charges immobilières et structurelles. Ainsi, pour assurer la continuité d'exploitation, Foncière Paris Nord est contraint de faire appel à des apports réguliers de trésorerie de la part d'actionnaires et/ou de créanciers. Ainsi en 2012, un des actionnaires a apporté un montant de 500 K€. Pour l'exercice 2013 et afin de palier à ce risque, des actionnaires et créanciers se sont engagés à soutenir la société par le versement si besoin d'une somme identique ou supérieure éventuellement.

### 2.5.8 Risques liés à la réglementation applicable

En tant que propriétaire et gestionnaire d'actifs immobiliers, Foncière Paris Nord doit se conformer à la réglementation en vigueur en France. Ces règles concernent divers domaines, notamment le droit des sociétés, l'hygiène et la sécurité, l'environnement, la construction d'immeubles, les baux et l'urbanisme.

Des modifications du cadre réglementaire pourraient imposer à Foncière Paris Nord d'adapter son activité, ses actifs ou sa stratégie. Les risques réglementaires décrits dans le présent paragraphe pourraient entraîner des coûts supplémentaires pour Foncière Paris Nord susceptibles d'avoir un impact défavorable sur l'activité, les résultats, la situation financière et la valorisation du portefeuille d'actifs.

### 2.5.9 Risque spécifique lié aux dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux

En France, les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérés comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales en France limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales, et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais

importants. Toute modification de la réglementation applicable aux baux commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, peut avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de Foncière Paris Nord, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

## 2.6 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie désigne le risque que la contrepartie ne soit pas en mesure d'exécuter ses obligations financières selon les termes du contrat ou de la transaction à laquelle elle participe ; le risque de contrepartie concerne, les créances client, les autres créances liées à l'activité.

La capacité de Foncière Paris Nord à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par Foncière Paris Nord avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation de Foncière Paris Nord pourrait toutefois être relativement affecté de défauts de paiements ponctuels ou permanents de la part de locataires.

Au 31 décembre 2012, aucun client ne représente plus de 10,28% du chiffres d'affaires. Le client représentant le plus gros chiffre d'affaires au compte de résultat est la direction des services fiscaux de Seine Saint Denis. Les cinq premiers clients représentent 35,41% du chiffre d'affaires au 31 décembre 2012 et les dix premiers clients 51,07%.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires, ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

Créances échues mais non dépréciées :

Valeur brute (en K€)	31 /12 /2 012						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	-	-	-	-	454	892	1 346
Autres créances	-	-	-	-	-	1 961	1 961
<b>TOTAUX</b>	-	-	-	-	454	2 853	3 307

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Valeur brute (en K€)	31 /12 /2 011						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	-	-	-	-	159	865	1 024
Autres créances	-	-	-	-	-	1 542	1 542
<b>TOTAUX</b>	-	-	-	-	159	2 407	2 566

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux	Valeur au 31/12/2012 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux fixe	2 371	2 371	0	0
Taux variable Euribor 3 Mois	6 609	6 609	0	0
Emprunt Crédit bail Euribor 3 Mois	2 504	2 504	0	0
	11 484	11 484	0	0

## 2.7 Risque fiscal lié au statut de SIIC

Foncière Paris Nord a opté, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2004, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle est exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins, .

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales de Foncière Paris Nord détenues à 95% au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, Foncière Paris Nord ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60% ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60% ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60% avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60% non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2012, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60% de détention directe ou indirecte dans le capital de Foncière Paris Nord..

En ce qui concerne les dividendes distribués éventuellement par Foncière Paris Nord, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéficiaires exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

Une première Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 9 octobre 2012 a approuvé la réduction de capital social à un montant de 15 000 000 €.

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€ sans délai de réalisation.

## **2.8 Risque d'assurances**

Foncière Paris Nord bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. L'immeuble le Bonaparte ayant été entièrement mis à nu, la couverture d'assurance de ce bien est désormais limitée à couvrir la responsabilité civile du propriétaire. La Société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Compte tenu des risques inhérents à la gestion d'une société, Foncière Paris Nord a souscrit en 2012 une assurance couvrant la responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux. Ce contrat est effectif depuis le 8 août 2012.

## **2.9 Risque de Change**

L'activité du Groupe s'exerçant uniquement en zone Euro, aucun risque de change ne pèse sur le Groupe.

## **2.10 Risque sur actions propres**

Au 31 décembre 2012, le Groupe Foncière Paris Nord ne détient aucune des actions de la Société Foncière Paris Nord.

## **2.11 Risque juridique**

La société est exposée à un certain nombre de risques juridiques.  
Les principaux litiges sont exposés dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

## **3 Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)**

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en K€ :

## Année 2012

FNP	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
143	13			533		689

## Année 2011

FNP	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
96	3			240		339

#### **4 Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)**

Le 11 décembre 2012, la Société a cédé les 2 500 parts sociales qu'elle détenait dans le capital de la société VENUS, Société en Nom collectif au capital de 224 811 405 euros, dont le siège social est au 2 rue de Bassano – 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 334 284 890. Les conséquences comptables de cette cession sont présentées dans le paragraphe 4.3 actifs financiers de l'annexe aux comptes consolidés.

#### **5 Identité des actionnaires détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)**

##### **Actionariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)**

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 par 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.

Au 31 décembre 2012, le capital de la Société est composé de 4 344 218 actions (regroupées) et droits de vote, il n'existe aucun droit de vote double.

### **Actions d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)**

Aucune des sociétés contrôlées par votre Société ne détient d'actions de la Société.

### **Avis de détention et aliénation de participation croisée**

Les sociétés filiales à au moins 10 % de la Société ne détiennent pas d'actions d'autocontrôle. Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenue à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 alinéa 2 du Code de Commerce.

## **6 Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice pour la Société et le Groupe**

### **Participations :**

Le 29 mars 2013, la Société FONCIÈRE PARIS NORD a acquis l'intégralité des 1 000 parts composant le capital de la société ARADIA, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 euros dont le siège social est au 15 rue de la Banque – 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 790 459 754. Elle a pour objet toutes activités de soutien aux entreprises, dont l'accueil du public, l'assistance administrative et la maintenance informatique, la surveillance de locaux et divers autres services aux entreprises.

### **Désignation d'un mandataire ad hoc**

Cet événement est décrit au paragraphe 1.1 du présent rapport et 1.11 de l'annexe aux comptes consolidés

### **Levée d'option crédit bail immobilier**

Ce fait est relaté au paragraphe 9.7 de l'annexe aux comptes consolidés.

## **7 Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe**

### **Le Marché de l'immobilier professionnel**

Le marché locatif de la 1<sup>ère</sup> couronne Nord enregistre une baisse de la demande placée de 36% en 2012 comparé à 2011. Les valeurs locatives prime et de 2<sup>ème</sup> main fléchissent alors que le loyer de 1<sup>ère</sup> main

progresses. 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 2023, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du projet « Grand Paris ». En effet, la ville du Blanc-Mesnil sera 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 1<sup>ère</sup> 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 appliqués 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 €*
TOTAL	14 000 000 €

\*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>
<b>Valeur de l'action = 0 €</b>	

**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>
<b>Valeur de l'action 0,0026 €</b>	

Pour mémoire, le groupe n'est pas directement propriétaire du RIE (il appartient à la copropriété du Centre d'Affaires dont le groupe représente toutefois 98,07%) mais bénéficie d'un contrat de mise à disposition et a intégralement financé les travaux.

## **8 Approbation des comptes- Affectation du résultat- Dividendes versés, quitus aux Administrateurs**

Nous vous proposons d'approuver les comptes et d'affecter la perte comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2012, soit la somme de deux millions huit cent trente-huit mille cinq cent cinquante-neuf euros et soixante-dix-huit centimes (2 838 559,78 €) de la manière suivante :

- report à nouveau débiteur au 31/12/2012 : (17 376 207,94 €)

Il est rappelé que, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2012, il a été décidé dans la première résolution, adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés, de « réduire le capital social d'une somme de 14 435 251,66 euros pour le porter de 15 000 000 euros à 564 748,34 euros, par résorption à due concurrence des pertes telles qu'elles apparaissent dans les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 dûment approuvés (...) » et de « réaliser cette réduction du capital à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 ».

Lors de cette même Assemblée Générale Extraordinaire du 11 décembre 2012, il a également été décidé, dans la troisième résolution adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés, « en conséquence de l'adoption de la première résolution (...) de prélever la somme de 615 676,41 euros sur le poste « réserve légale » par résorption à due concurrence des pertes telles qu'elles apparaissent dans les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011 dûment approuvés ».

En conséquence, le report à nouveau a été réduit de 15 050 928,07 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et s'élève aujourd'hui à (2 325 279,87 euros), d'où :

- perte de l'exercice clos le 31/12/2012 : (2 838 559,78 €)
- report à nouveau débiteur au 01/01/2013 : (2 325 279,87 €)

L'affectation serait la suivante :

**En totalité, au poste "report à nouveau" (5 163 839,65 €)**

Compte tenu de cette affectation, le solde du poste "report à nouveau" serait débiteur de (5 163 839,65 euros) et les résultats de l'exercice ne permettraient pas de reconstituer les capitaux propres de la Société, qui demeurent donc inférieurs à la moitié du capital social.

### **Charges non déductibles fiscalement (Code Général des Impôts 39-4)**

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2012 ne font apparaître aucune charge ni dépenses, visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts.

### **Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

Nous vous rappelons en outre qu'au cours des trois derniers exercices, la Société n'a procédé à aucune distribution exceptionnelle.

### **Quitus aux Administrateurs**

Nous vous proposons de donner quitus à vos Administrateurs.

### **9 Activité de la Société et du Groupe en matière de recherche développement (article L.232-1 du Code de Commerce)**

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions de l'article L.232-1 du Code de Commerce que votre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche développement.

### **10 Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux**

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Michael BENMOUSSA	Administrateur	08/08/2012	AGOA 2016	Président Directeur Général	Cf liste en annexe 4
Jean-Jacques ROSALIA	Administrateur	08/08/2012	AGOA 2016	néant	Cf liste en annexe 4
Jean-François OTT	Administrateur	08/08/2012	AGOA 2017	néant	Cf liste en annexe 4

Alain DUMENIL	Administrateur	08/08/2012	AGOA 2018	néant	Cf liste en annexe 4
Robert COUCKE	Administrateur	14/09/2012	AGOA 2018	néant	Cf liste en annexe 4
Richard LONSDALE- HANDS	Administrateur	14/09/2012	AGOA 2018	néant	Cf liste en annexes 4

Nous vous invitons à consulter, en application des dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce, en annexe 4 du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2012.

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge fixée par l'article 18 des statuts de la Société.

#### **11 Informations sur les rémunérations versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)**

En application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

Nous vous informons qu'il a été versé à Monsieur Didier Lacroix au titre de son mandat de Président Directeur Général de la Société FONCIÈRE PARIS NORD du 1<sup>er</sup> janvier au 8 août 2012, la somme brute de 36 290 euros. Il a d'autre part été versé à Monsieur Michael Benmoussa une rémunération brute de 5 000 euros au titre de son mandat de Président Directeur Général du 8 août 2012 au 31 décembre 2012.

**Tableau 1**

<b>Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>		
<b>M. Didier LACROIX, Président Directeur Général jusqu'au 08/08/12</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	60 000 € bruts	36 290 € bruts
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>60 000 € bruts</b>	<b>36 290 € bruts</b>
<b>M. Sylvain CHEGARAY, Administrateur jusqu'au 08/08/12</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Claude VIBERT-MEUNIER, Administrateur jusqu'au 08/08/2012</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Jean-Pierre VINCENTI, Administrateur jusqu'au 08/08/2012</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Michael BENMOUSSA, Président Directeur Général depuis le 08/08/12</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		5 000 € bruts
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
<b>TOTAL</b>		<b>5 000 € bruts</b>

<b>M. Jean-Jacques ROSALIA, Administrateur depuis le 08/08/12</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0
<b>M. Jean-François OTT, Administrateur depuis le 08/08/12</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0
<b>M. Alain DUMENIL, Administrateur depuis le 08/08/12</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0
<b>M. Robert COUCKE, Administrateur depuis le 14/09/12</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0
<b>M. Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur depuis le 14/09/2012</b>	<b>Exercice 2011</b>	<b>Exercice 2012</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0

**Tableau 2**

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social</b>				
<b>M. Didier LACROIX, Président Directeur Général jusqu'au 08/08/12</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe brute	60 000 €	60 000 €	36 290 €	36 290 €
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>60 000 €</b>	<b>60 000 €</b>	<b>36 290 €</b>	<b>36 290 €</b>
<b>M. Sylvain CHEGARAY, Administrateur jusqu'au 08/08/12</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe nette	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Claude VIBERT-MEUNIER, Administrateur jusqu'au 08/08/2012</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe nette	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jean-Pierre VINCENTI, Administrateur jusqu'au 08/08/2012</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Michael BENMOUSSA, Président Directeur Général depuis le 08/08/2012</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe brute			5 000€	5 000 €
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
<b>TOTAL</b>			<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>

<b>M. Jean-Jacques ROSALIA, Administrateur depuis le 08/08/12</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe nette			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Jean-François OTT, Administrateur depuis le 08/08/12</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe nette			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Alain DUMENIL, Administrateur depuis le 08/08/12</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur depuis le 14/09/12</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe nette			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Robert COUCKE, Administrateur depuis le 14/09/12</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
<b>TOTAL</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

Il convient également de préciser que MIB Consulting (dont le Président Directeur Général de Foncière Paris Nord est l'unique actionnaire) a facturé 18 967 K€ euros en 2012 au titre des prestations rendues.

**Tableau 3**

<b>Tableau sur les jetons de présence (valeur brute)</b>		
<b>Membres du Conseil</b>	<b>Jetons de présence versés en 2011</b>	<b>Jetons de présence versés en 2012</b>
Néant		

**Tableau 4**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social</b>						
<b>Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nature des options (achat ou souscription)</b>	<b>Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</b>	<b>Nombre d'options attribuées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Période d'exercice</b>
Néant						

**Tableau 5**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>				
<b>Options levées par les dirigeants mandataires sociaux</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'options levées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Année d'attribution</b>
Néant				

**Tableau 6**

<b>Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>					
Actions gratuites attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Néant					

**Tableau 7**

<b>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</b>				
Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution

**Tableau 8**

<b>Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions</b>
<b>Information sur les options de souscription ou d'achat</b>
Néant

**Tableau 9**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers</b>	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre de d'attribution des options, aux 10 salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	0
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par	Néant	0

les 10 salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)		
---	--	--

**Tableau 10**

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
M. Didier LACROIX, Président Directeur Général jusqu'au 08/08/2012		X		X		X		X
M. Michael BENMOUSSA, Président Directeur Général depuis le 08/08/2012		X		X		X		X

**Jetons de présence**

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Nous vous proposons de ne pas allouer de jetons de présence à vos administrateurs au titre de l'exercice en cours.

**12 Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 al 4 du Code de Commerce)**

Nous vous prions de vous reporter en annexe 2 pour prendre connaissance de la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

**13 Actionnariat salarié : seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)**

A la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article 225-102 du Code de Commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

**14 Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)**

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 23 mai 2012 dans sa deuxième résolution et portant sur la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions pour une durée de 18 mois.

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale en date du 23 mai 2012, la Société a procédé, au cours de l'exercice 2012, aux opérations suivantes :

<b>AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE</b>	
Nombre d'actions propres rachetées	61
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	
Cours moyen des actions vendues	
Montant global des frais de négociation :	
<b>ACTIONS PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE AU 31/12/2012</b>	
Nombre :	0
Fraction du capital qu'elles représentent	0
Valeur globale évaluée au cours d'achat	0

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société figure dans le rapport spécial, mentionné au point 23 du présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L.225-209 alinéa 2 du Code de Commerce, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.225-209 alinéa 1 du Code de Commerce.

**15 Situation des mandats des Administrateurs en fonction**

Aucun mandat d'Administrateur n'arrive à échéance à la présente assemblée.

**16 Situation des mandats des Commissaires aux Comptes**

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

**17 Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en date du 23 mai 2012 a autorisé dans sa deuxième résolution, pour une période de dix-huit mois à compter de ladite assemblée soit jusqu'au 22 novembre 2013, le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.

Cette autorisation arrivant à échéance en novembre 2013, il sera proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectuées, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 5 € (cinq euros obtenu par multiplication par 100 après regroupement du montant figurant dans le procès verbal de l'AG du 23 Mai 2012) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Cette nouvelle autorisation annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en date du 23 mai 2012.

## **18 Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en date du 23 mai 2012 a autorisé dans sa septième résolution, le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il

décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera à échéance le 22 novembre 2013. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

## **19 Modification de l'article 31 des statuts**

Conformément aux dispositions de l'article R.225-69 du Code de Commerce, nous vous proposons de fixer le délai entre la date soit de l'insertion contenant l'avis de convocation soit de l'envoi des lettres et la date de l'assemblée à au moins de quinze jours sur première convocation et dix jours sur convocation suivante.

En conséquence, il appartiendrait à l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires de modifier le dernier paragraphe de l'article 31 des statuts de la manière suivante :

### **« ARTICLE 31 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATION**

(...)

*Le délai entre la date, soit de l'insertion contenant l'avis de convocation soit de l'envoi des lettres et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de dix jours sur convocation suivante. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## **20 Information sur les conventions réglementées**

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver les conventions, visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Vos Commissaires aux comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial qui vous sera lu dans quelques instants.

## **21 Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce**

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président vous rendra compte dans un rapport joint des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société et des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général.

**22 Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)**

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 23 mai 2012 pour une durée de 26 mois, délégation relative aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

**23 Programme de rachat d'actions (article L.225-209 du Code de Commerce)**

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 23 mai 2012, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

<b>Finalités de l'opération d'achat d'actions</b>	<b>Nombre d'actions achetées pour cette finalité</b>	<b>Prix des actions achetées</b>	<b>Volume d'actions cédées pour cette finalité</b>	<b>Réallocation à d'autres finalités</b>
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF				
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions				
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux				
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise				
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe				
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital				
Annulation des actions rachetées	61			

**24 Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce)**

Vous trouverez en annexe 1 un tableau récapitulatif des délégations de compétences conférées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration actuellement en cours de validité.

**25 Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF)**

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est donc pas requis au titre de l'exercice 2012.

**26 Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce**

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-4 et L.225-184 al 1 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.

**27 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),**

1° structure du capital de la société

Le capital social est fixé à la somme de 564 748,34 euros à la date du présent rapport. Pour rappel, il s'établissait à 15 000 0000 euros au 31 décembre 2012.

Il est divisé en 4 344 218 actions ordinaires (regroupées) entièrement libérées.

2° restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce

Néant.

3° participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L. 233-12

cf. point 5 du présent rapport.

4° liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5° mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6° accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7° règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Par dérogation à la compétence exclusive de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le Conseil d'Administration.

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins un quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, le quorum du cinquième étant à nouveau exigé. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

8° pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait ignorer compte tenu des circonstances. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes les composant.

cf. points 14, 17 et 23 du présent rapport.

9° accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts  
Néant.

10° accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique  
Néant.

## **28 Tableau des résultats**

Au présent rapport est joint conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

## **29 Pouvoirs en vue des formalités.**

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la Loi.

## **Conclusion**

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

## **Le Conseil d'Administration**

**Annexe 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité.**

<b>En euros</b>	<b>Date de l'AGE</b>	<b>Date d'expiration de la délégation</b>	<b>Montant autorisé</b>	<b>Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes</b>	<b>Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice</b>	<b>Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau</b>
<b>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes</b>	23 mai 2012	22 juillet 2014	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
<b>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS</b>	23 mai 2012	22 juillet 2014	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
<b>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS</b>	23 mai 2012	22 juillet 2014	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
<b>Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature</b>	23 mai 2012	22 juillet 2014	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €

## **Annexe 2 : Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité**

Les sociétés cotées sont tenues depuis la loi NRE du 15 mai 2001 de préciser dans leur rapport de gestion la manière dont elles prennent en compte les conséquences sociales et environnementales de leur activité.

Votre Société ayant une activité de foncière, soit une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité, celle-ci n'a pas d'impact significatif en matière d'emploi en Ile de France compte tenu des effectifs du Groupe, ni d'effet particulièrement nocif sur l'environnement.

Cela étant, il peut être précisé les éléments conformément aux recommandations Grenelle 2 :

- L'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier sous la forme de l'annualisation du temps de travail avec jours de réduction du temps de travail (RTT) octroyés en sus des congés légaux et conventionnés.
- Relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation, le groupe n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité ni d'institutions représentatives du personnel. Le groupe respecte les dispositions du Code du travail applicables aux immeubles de bureaux.
- Le groupe n'a pas été confronté à des problèmes d'accident du travail ou de maladie professionnelle.
- Les actions de formation professionnelle sont progressivement définies au fur et à mesure de la croissance de l'effectif global et des besoins en matière de qualifications et de compétences. En 2012, aucun salarié n'a bénéficié d'une formation professionnelle.
- Compte tenu de son effectif, la société n'est pas soumise à une obligation d'emploi de personnel handicapé.
- Le groupe n'a pas adopté de charte ou de code éthique, mais il est attentif à ne pas se trouver en situation d'être impliqué dans des pratiques discriminantes.
- Objectif de la politique de développement durable de la société : contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes, en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations. Le prestataire dédié au Centre d'Affaires Paris Nord SITA est aussi attentif à ces considérations.
- L'ensemble des opérations de construction ou rénovation se font en milieu urbain et la société impose aux constructeurs une conduite responsable des chantiers.
- Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs (sécurité, petite maintenance...), la Société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.
- Le groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.

### **POLITIQUE SOCIALE (article R.225-104 du Code de Commerce)**

#### **– Informations liées à l'effectif :**

L'effectif salarié du Groupe est de 6 personnes (1 mandataire et 5 non-cadres) au 31 décembre 2012. Le poste « Frais de personnel » (y compris les mises à disposition de personnel des parties liées) est de 206 K€ au 31 décembre 2012 contre 137 K€ au 31 décembre 2011.

Ce personnel est essentiellement affecté à la recherche et à l'analyse des acquisitions, au financement des immeubles acquis, au suivi du patrimoine (valorisation), au contrôle de gestion et à la gestion de trésorerie du Groupe ainsi que la maintenance et l'entretien.

De nombreuses autres tâches sont sous-traitées à des cabinets de gérance d'immeubles et à des conseils immobiliers pour la commercialisation des surfaces à louer.

Par ailleurs, nous privilégions le recrutement de spécialistes de haut niveau ayant une forte expérience dans les différents secteurs d'activités.

- Organisation du temps de travail.

Les sociétés composant votre Groupe ayant du personnel ont opté pour une durée du travail à 35 heures hebdomadaires.

Nous n'avons pas eu à déplorer d'absentéisme significatif au cours de l'exercice 2012.

### **POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE (articles R.225-104 et R.225-105 du Code de Commerce)**

Votre Groupe s'intéresse de près au respect des normes relatives à l'environnement, cette politique se caractérise par une attention particulière lors de l'acquisition de nouveaux immeubles ou lors des décisions prises dans les programmes de travaux afin d'assurer un respect de la législation en vigueur et de manière plus générale de se protéger contre tous facteurs de risque de pollution et de toxicité.

- Mesures et démarches en matière d'environnement :

Les investissements immobiliers sont réalisés en respectant la législation en vigueur concernant les états parasitaires, la réglementation sur l'amiante et la lutte contre le saturnisme.

Les investissements nécessitant des travaux de restructuration ou d'aménagement sont tous réalisés en conformité avec l'ensemble des règles relatives à la protection de l'environnement.

A cet égard, en qualité de Maître d'ouvrage, nous mandatons systématiquement :

- des organismes de contrôle (VERITAS, SOCOTEC, QUALICONSULT...) afin de vérifier le respect de toutes les normes en vigueur sur la construction ou la sécurité des personnes ;
- des missions de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs.

Cette politique se traduit également par la vérification des diagnostics et des préconisations effectuées par les bureaux de contrôle et par la réalisation de travaux de mise en conformité des immeubles concernés.

- Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la Société sur l'environnement :

Votre Société n'a pas procédé au cours de l'exercice à des dépenses pour prévenir les conséquences de l'activité de la Société sur l'environnement.

### **Annexe 3 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux**

#### **PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL**

**Monsieur Michael BENMOUSSA,**

Nommé en qualité d'Administrateur le 8 août 2012.

Nommé Président du Conseil d'Administration et Directeur Général le 8 août 2012 pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2015.

#### **ADMINISTRATEUR**

**Monsieur Jean-Jacques ROSALIA**

Nommé le 8 août 2012 en qualité d'administrateur.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2015.

#### **ADMINISTRATEUR**

**Monsieur Jean-François OTT**

Nommé le 8 août 2012 en qualité d'administrateur.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2016.

#### **ADMINISTRATEUR**

**Monsieur Alain DUMENIL**

Nommé le 8 août 2012 en qualité d'administrateur et renouvelé pour six exercices le 14 septembre 2012.

Renouvellement lors de la présente Assemblée qui approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### **ADMINISTRATEUR**

**Monsieur Richard LONSDALE-HANDS**

Nommé le 14 septembre 2012 en qualité d'administrateur.

Renouvellement lors de la présente Assemblée qui approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### **ADMINISTRATEUR**

**Monsieur Robert COUCKE**

Nommé le 14 septembre 2012 en qualité d'administrateur.

Renouvellement lors de la présente Assemblée qui approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### **Annexe 4 : Liste des mandats des Administrateurs**

**Monsieur Michael BENMOUSSA**, Administrateur et Président Directeur Général de la Société depuis le 8 août 2012, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2012 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Foncière Paris Nord depuis le 8 août 2012 ;

Gérant de la société : MIB Consulting.

**Monsieur Jean-Jacques ROSALIA**, Administrateur de la Société depuis le 8 août 2012, a exercé au cours de l'exercice 2012 les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : Foncière Paris Nord depuis le 8 août 2012 ;

Gérant des sociétés : Ad Invest depuis le 20 mars 2013, Aradia depuis le 29 mars 2013, Blanap depuis le 20 mars 2013, Maintreuil depuis le 20 mars 2013, Pamier depuis le 20 mars 2013.

**Monsieur Jean-Francois OTT**, Administrateur de votre Société depuis le 8 août 2012 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : ORCO PROPERTY GROUP

Administrateur de la société : FONCIÈRE PARIS NORD, ORCO Germany, Hospitality Invest

Gérant des sociétés : MALA STRANA (former ORCO PARIS S.A.), OTT&CO S.A, S.C.I. LA PRAGUOISE, S.C.I. OTTAN, S.C.I Pra Gaillard, S.C.I La Cabane des Ricains, Joho Compagnie, Novy Capital Partners, Urso Verde, Bears Prague, SAFETIC (Easydentic Central Europe a.s.), Bears and Sons, Orco Charter , OTT Properties, GREEN BEAR CORPORATION s.r.o., Manue Financière 1, Stationway Properties Limited , Pauliaco Enterprises Company Limited, Roxannia Enterprises Company Limited, Vandomia Enterprises Company Limited, Bears International Services Corporation, s.r.o., Green Bear do Brazil , Green Bears Chili

**Monsieur Alain DUMENIL**, administrateur de la Société depuis le 8 août 2012 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2012 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Acanthe Développement jusqu'au 15 janvier 2013 ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Smalto, Poiray Joaillier jusqu'au 6 mars 2012 et à nouveau depuis le 6 février 2013, Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation du Théâtre de Paris – SNERR jusqu'au 21 décembre 2012 ;

Administrateur des sociétés : FIPP jusqu'au 17 janvier 2012, Foncière 7 Investissement depuis le 24 février 2012, Foncière Paris Nord depuis le 8 août 2012 ;

Président des sociétés : Ad Industrie, Compagnie Paris Scène Production ;

Gérant des sociétés : BSM jusqu'au 20 janvier 2012, Editions de l'Herne, Padir, Poiray Joaillier Suisse, Société Civile Immobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse,

**Monsieur Robert COUCKE**, Administrateur de la Société depuis le 14 septembre 2012 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : Foncière Paris Nord depuis le 8 août 2012.

**Monsieur Richard LONSDALE-HANDS**, Administrateur de la Société depuis le 14 septembre 2012 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2012 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : FIPP ;

Administrateur des sociétés : FIPP, Foncière 7 Investissement depuis le 24 février 2012, Foncière Paris Nord depuis le 8 août 2012, Orco Property Group jusqu'en juillet 2012, Ortac Resources PLC ;

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober Paris, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade, Société d'Investissements Immobiliers.

## **Annexe 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne**

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, des modifications apportées par l'ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, le Président du Conseil d'Administration a établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques actuellement mises en place par la Société ou dont la mise en œuvre est en cours au sein de la Société.

Ce rapport indique en outre les éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration, ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 7 Juin 2013.

Dans le souci de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise, je vous sou mets les informations suivantes :

### **I – Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises**

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlednext).

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

La cotation de notre Société sur Euronext Paris lui a permis d'opter pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Société qui ne dispose que d'un personnel réduit n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse.

La structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

## **II - Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration**

### **1. Le Conseil d'Administration :**

#### **Missions**

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

#### **Composition**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 6 du Code de Commerce, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'Administration :

- Monsieur Michael BENMOUSSA, Président du Conseil d'administration et Directeur Général depuis le 8 août 2012,
- Monsieur Jean-Jacques ROSALIA, Administrateur depuis le 8 août 2012,
- Monsieur Jean-François OTT, Administrateur depuis le 8 août 2012,
- Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur depuis le 8 août 2012,
- Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur depuis le 14 septembre 2012,
- Monsieur Robert COUCKE, Administrateur depuis le 14 septembre 2012.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure en annexe 4 du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Nous vous informons qu'un membre de votre Conseil d'Administration, Monsieur Robert COUCKE remplit les critères d'indépendance communément admis :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

Par ailleurs, aucun membre du Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

## **Organisation**

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels, ainsi, le cas échéant qu'à toute réunion du Conseil où leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable.

La programmation des dates du Conseil d'Administration est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis ou mis à disposition des administrateurs huit jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Les réunions se tiennent au siège social. Le Conseil s'est réuni à 16 reprises au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu des principales actions majeures conduites en 2012, tant sur le plan externe (périmètre du Groupe) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (financement de l'activité, émission de valeurs mobilières, augmentations de capital et application du régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

## **2. Comité de Direction**

Le Comité de Direction a pour finalité d'aider les membres du Conseil d'Administration. Il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions.

## **Composition**

Le Comité de Direction est composé d'au moins deux administrateurs de la Société sur les six composant le Conseil d'Administration.

## **Missions**

Il a pour missions principales de procéder à l'examen :

- des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d'entreprises, des permis (de démolir et construire),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et de toutes les cessions,
- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

## **Organisation**

Le Comité de Direction se réunit au moins une fois par mois selon un calendrier et un ordre du jour fixés par le Président Directeur Général en fonction des disponibilités.

Participent au Comité de Direction :

- Le Président Directeur Général, Monsieur Michael BENMOUSSA,
- Un administrateur.

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

A l'occasion de la réunion de ce Comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du Comité de Direction qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

## **3. Comité d'audit**

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 14 de l'Ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'Administration.

## **4. Autres Comités**

Compte tenu de la taille du Groupe FONCIÈRE PARIS NORD, il n'a pas été mis en place à ce jour de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe FONCIÈRE PARIS NORD poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

### **III - Dispositif et description des procédures de contrôle interne**

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

Le dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés ainsi qu'à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

#### **1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs :**

Le Groupe souscrit systématiquement, s'il y a lieu, une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire.

La Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur, etc).

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire).

La Société fait appel également à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

#### **2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs :**

La commercialisation des actifs est réalisée par des prestataires extérieurs. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis par le Président Directeur Général et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

#### **3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers :**

Toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée par le Président Directeur Général qui fait un point régulier sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

#### **4. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux :**

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de contrats de location. La plupart de ces actes sont notariés ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société.

Les risques juridiques sont suivis au sein du Conseil d'Administration qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et des intérêts du Groupe.

## **5. Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable :**

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du Service du Contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes, puis en Conseil d'Administration.

## **IV – Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 8 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 26 de la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 29 à 43 des statuts de la Société.

## **V – Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 sur renvoi de l'article L225-37 alinéa 9 du Code de Commerce)**

La liste de ces éléments figure au point 27 du rapport annuel de gestion établi par le Conseil d'administration de la Société.

## **VI - Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général**

Il est rappelé que le Conseil d'administration en date du 31 octobre 2006 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue.

## **VII - Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général**

Le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2012, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Président Directeur Général.

## **VIII – Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.**

Monsieur Didier LACROIX, Président Directeur Général jusqu'au 8 août 2012, a perçu une rémunération fixe brute de 36 290 euros dans le cadre de l'exercice de ses fonctions de Directeur Général.

Monsieur Michael BENMOUSSA, Président Directeur Général depuis le 8 août 2012, a perçu une rémunération fixe brute de 5 000 euros dans le cadre de l'exercice de ses fonctions de Directeur Général et a facturé 18 967 HT euros au titre de prestations via sa structure de conseil MIB Consulting

Le détail des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux est indiqué au point n°11 du rapport annuel de gestion.

***Le Président du Conseil d'Administration,***

**Annexe 6 : Tableau des cinq derniers exercices**

**RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA  
SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

En Euros	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	16 591 522	16 591 522	16 591 522	16 591 522	15 000 000
Nombre d'actions ordinaires	434 421 861	434 421 861	434 421 861	434 421 861	4 344 218
Nombre d'actions à dividende Prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer:					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>Opération et résultat</b>					
Chiffres d'affaires (HT)	106 266	93 600	9 608	17 235	168 123
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-833 775	-1 063 545	367 618	-590 484	1 728 511
Impôts sur les bénéfices	-42 531	0	0	0	0
Participation des salariés		0	0	0	0
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-799 288	-9 285 623	98 162	-12 073 192	-2 838 560
Résultat distribué	0	0	0	0	0
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions		0	0	0	0
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Dividende attribué	0	0	0	0	0
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	2	2	1	2	3
Montant de la masse salariale	124 914	124 108	86 211	71 911	81 154
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. (Œuvres)	48 998	50 610	30 720	25 211	32 463

**FONCIÈRE PARIS NORD**  
**15 rue de la Banque – 75002 PARIS**  
**Tel : 01 48 14 32 32**

**Site internet : [www.fonciere-parisnord.com](http://www.fonciere-parisnord.com)**

**FONCIERE PARIS NORD - EX ADT -**

15 RUE DE LA BANQUE

75002 PARIS

Exercice du 01 Janvier 2012 au 31 Décembre 2012

**Comptes arrêtés au : 31 Décembre 2012**

APE :

SIRET :

SARL CABINET THIERRY YOUNES ET ASSOCIES

11 rue Tronchet

Tél : 01 43 12 53 53

75008 PARIS

Fax : 01 43 12 53 60

## BILAN ACTIF

	31/12/2012			31/12/2011
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaire	586	90	497	
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	4 565		4 565	5 438
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	18 124	17 168	956	
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations	1 001	1 001		999
Créances rattachées à des participations	22 328 326	22 181 309	147 017	2 237 242
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				1 980 181
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 750		1 750	
	<b>22 354 352</b>	<b>22 199 567</b>	<b>154 785</b>	<b>4 223 860</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	605		605	198
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	201 075		201 075	20 614
Autres créances	125 318		125 318	51 925
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres	2 519	2 385	134	1 071
Instruments de trésorerie				
<b>Disponibilités</b>	186 583		186 583	21 175
Charges constatées d'avance (3)	270 306		270 306	
	<b>786 406</b>	<b>2 385</b>	<b>784 021</b>	<b>94 981</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23 140 759</b>	<b>22 201 953</b>	<b>938 806</b>	<b>4 318 842</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

**BILAN PASSIF**

	31/12/2012	31/12/2011
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé : 15 000 000 )	15 000 000	16 591 522
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	672 151	672 151
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau	-17 376 208	-6 894 535
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	-2 838 560	-12 073 192
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>-4 542 616</b>	<b>-1 704 054</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques	2 355 300	
Provisions pour charges		
	<b>2 355 300</b>	
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières (3)	2 384 372	5 658 195
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	689 784	338 826
Dettes fiscales et sociales	51 967	21 725
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		4 150
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	<b>3 126 123</b>	<b>6 022 896</b>
Ecart de conversion Passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>938 806</b>	<b>4 318 842</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)		5 656 162
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 126 123	366 734
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

## COMpte DE RESULTAT

	31/12/2012			31/12/2011
	France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	168 123		168 123	17 235
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>168 123</b>		<b>168 123</b>	<b>17 235</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges				
Autres produits			0	154
			<b>168 123</b>	<b>17 390</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			351 191	282 839
Impôts, taxes et versements assimilés			3 271	1 791
Salaires et traitements			81 154	71 911
Charges sociales			32 463	25 211
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			144	353
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			2	0
			<b>468 225</b>	<b>382 104</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>- 300 102</b>	<b>- 364 714</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée			66 832	36 959
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>Produits financiers</b>				
De participations (3)			1 417	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				1 596
Autres intérêts et produits assimilés (3)				77 668
Reprises sur dépréciations, provisions et tranfert de charges			82 700	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			2	62
			<b>84 119</b>	<b>79 325</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			4 649 627	11 560 023
Intérêts et charges assimilées (4)			112 872	227 157
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			<b>4 762 499</b>	<b>11 787 180</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-4 678 380</b>	<b>-11 707 855</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-4 911 650</b>	<b>-12 035 609</b>

**COMPTE DE RESULTAT (Suite)**

	31/12/2012	31/12/2011
	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		500
Sur opérations en capital	4 053 704	1
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
	<b>4 053 704</b>	<b>501</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	432	
Sur opérations en capital	1 980 181	38 084
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
	<b>1 980 614</b>	<b>38 084</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2 073 090</b>	<b>- 37 583</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
<b>Total des produits</b>	<b>4 372 778</b>	<b>134 175</b>
<b>Total des charges</b>	<b>7 211 337</b>	<b>12 207 367</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-2 838 560</b>	<b>-12 073 192</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		1 596
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		3 559

# SA FPN

## Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2012

### **Note 1. Faits caractéristiques**

#### **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. Exploitation Centre d'Affaires Paris-Nord**

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. Pole 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.

#### **1.4. 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 toute autre partie afin de parvenir à la formalisation de l'accord permettant le financement et le bon déroulement du projet de restructuration immobilière envisagé et d'assurer la pérennité de leurs activités 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.

## **1.5. 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

## **1.6. Procédure d'alerte**

Une procédure d'alerte a été déclenchée par l'ancien collègue 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)

## **1.7. Dépréciation d'actifs financiers**

Le patrimoine immobilier (y compris le Restaurant Interentreprises) détenu par le groupe a été évalué au 31 décembre 2012 à 14 000 K€ contre 13 960 K€ au 31 décembre 2011, nettement inférieur à sa valeur nette comptable 28 444 K€ au 31 Décembre 2012.

La société FPN a constatée des provisions pour dépréciation de créances rattachées à des participations supplémentaires pour un montant de 2.209 K€ pour tenir compte de la dégradation sur l'exercice des situations nettes réévaluées négatives. En 2011 ces provisions s'élevaient à 11.558 K€.

## **1.8. Assemblée générale d'approbation des comptes**

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et extraordinaire s'est tenue le 14 Septembre 2012, et a affecté la perte comptable de l'exercice 2011 12 073 192,13 € au poste « report à nouveau », et, a, par ailleurs, ratifié la nomination de six administrateurs : Mr Jean Francois Ott, Jean-Jacques Rosalia, Alain Dumenil, Michael Benmoussa, Richard Lonsdale-Hands et Robert Coucke

## **1.9. Cession des titres Vénus**

L'exercice enregistre la cession pour 4 054 K€ des titres de la société Vénus, cette cession a fait ressortir une plus value d'un montant 2 074 K€

Abandon des intérêts de compte-courant

En date du 31 décembre 2012, compte tenu de la situation économique de la société PAMIER, la société FPN, associé unique, a décidé d'abandonner les intérêts calculés sur la créance qu'elle détient sur la société PAMIER à hauteur de 747 K€.

#### **1.10. Transfert du siège social**

En date du 15 mars 2012, le conseil d'administration a décidé de transférer le siège social du Centre d'Affaires Paris Nord, Bâtiment Le Continental, 183 avenue Descartes, Le Blanc Mesnil au 15 rue de la Banque à Paris 2ème.

#### **1.11. 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.

### **NOTE 2 : Principes, règles et méthodes comptables**

#### **2.1 Généralités**

Les comptes annuels ont été établis conformément aux conventions générales prescrites par le Plan Comptable Général issu du règlement CRC 99-03 du Comité de la Réglementation Comptable et des méthodes d'évaluation décrites ci-après.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ont été arrêtés conformément au principe de continuité d'exploitation, qui est notamment assuré par l'ensemble des éléments décrits au paragraphe 1.2.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

#### **2.2 Date de clôture**

Les comptes annuels couvrent l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012.

#### **2.3 Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie suivantes :

Matériel de bureau      3 ans

Matériel informatique	3 ans
Mobilier de bureau	5 ans

## 2.4 Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan pour leur prix d'acquisition ; ils sont le cas échéant, dépréciés (provision pour dépréciation des comptes courants et provision pour risques) lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

## 2.5 Créances

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée au cas par cas lorsqu'il existe un risque de non recouvrement.

## 2.6 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur prix d'acquisition. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

## 2.7 Provision pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont évaluées en fonction des capitaux propres négatifs des sociétés filiales de la société FPN.

La société FPN ne comptabilise pas le montant de ses engagements de départ en retraite, compte tenu du caractère non significatif des éléments concernés.

## 2.8 Chiffes d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations intercompanies.

## 2.9 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est constitué essentiellement de la plus-value de cession des titres Venus

## 2.10 Régime S.I.I.C.

Pour rappel, la société FPN a opté en date du 29 avril 2004, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2004, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées. Ce régime entraîne une exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeuble ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004 (à condition que 85% de ces bénéfices soient redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur réalisation), de certaines plus-values (cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50% de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit leur réalisation) et des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial (à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception).

**NOTE 3 : Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montant en milliers d'euros).**

**3.1 Immobilisations**  
(en milliers d'euros)

	Immobilisations			Amortissement et provisions				Net 31/12/2012	
	V.à.brut.e	Augm.	Dimin.	V.à.brut.e	Montant au	Augm.	Dimin.		Montant au
	01/01/2012			31/12/2012	01/01/2012				31/12/2012
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Terrain	5			5				0	5
matériel bureau - informatique	17	1		18	17	0		17	1
<b>Immobilisations financières</b>									
Titres participations	1			1		1		1	0
Créances rattachées aux participations	2 229	119		2 328	1 997	2 209		2 218	147
autres titres immobiliers	198		1 980	0					0
Autres immo financières				0					0
<b>TOTAL</b>	<b>2 422</b>	<b>120</b>	<b>1 980</b>	<b>2 352</b>	<b>1 998</b>	<b>2 210</b>	<b>0</b>	<b>2 219</b>	<b>153</b>

Le 11 décembre 2012, la société a cédé les titres qu'elle détenait dans la société Vénus pour un montant de 4 053 K€ et ont été acquis pour un montant de 1 980 K€ ;

Les provisions pour dépréciation des créances rattachées aux participations augmentent de 2 209 K€, traduisant l'incidence des pertes d'exploitation des filiales.

**3.2 Filiales et participations**  
(en milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux propres sauf le capital	Quote part de capital en %	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt et avances consenties hors int. Courus	Montant des cautions données	Chiffre d'affaires	Bénéfice ou perte 2012	dividendes versés en 2012
A : filiales 50 % au moins										
MAINTREUIL	1	-66	100%	1	0	63	0	0	-78	0
PAMIER	8	-2 447	100%	0	0	2 218	0	1 299	-4 573	0
		-2 453	TOTAUX	1	0	2 281	0	1 299	-4 651	0

L'avance consentie à la filiale PAMIER a été dépréciée de 22.118 K€ soit 100% de la créance.

L'avance consentie à la filiale Maintreuil a été dépréciée à hauteur 63 K€.

### 3.3 Etat des créances

#### Evolution des créances (en milliers d'euros)

Créances brutes	2 0 1 2	2 0 1 1	Variation
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances /participations	22 328	22 209	119
Autres immobilisations financières	0	0	0
<b>Actif circulant</b>			
Clients	201	21	180
Etat et collectivités	119	45	74
Groupe et associés	0	0	0
Créances diverses	6	7	-1
Charges constatées d'avance	270	0	270
<b>TOTAUX</b>	<b>22 924</b>	<b>22 282</b>	<b>642</b>

#### Echéancier des créances

créances	Montant	A 1 an au plus	A plus d'un an
créances /participations	22 328	0	22 328
autres immob financières	0	0	0
clients douteux	0	0	0
autres créances clients	201	201	0
créances fiscales	119	119	0
groupe et associés	0	0	0
créances diverses	6	6	0
charges constatées d'avance	270	270	0
<b>TOTAUX</b>	<b>22 924</b>	<b>596</b>	<b>22 328</b>

### 3.4 Etat des dettes

#### Evolution des dettes (en milliers d'euros)

Dettes	2012	2011	Variation
Emprunts et dettes établissements crédit	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	2 371	5 652	-3 281
Dettes fournisseurs	690	339	351
Dettes fiscales et sociales	52	22	30
Groupe et associés	13	6	7
Autres dettes	0	4	-4
<b>TOTAUX</b>	<b>3 126</b>	<b>6 024</b>	<b>-2 897</b>

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 4 054 K€. Le montant de la vente a été imputé sur la somme due par FONCIERE PARIS NORD à FIPP.

D'autre part un complément de crédit d'un montant de 500 K€ a été consenti par la société FIPP.

Echéanciers des dettes  
(en milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'1 an et - 5ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes établis de crédit	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers	2 371	2 371	0	0
Dettes fournisseurs	690	690	0	0
Dettes fiscales et sociales	52	52	0	0
Comptes courants groupe	13	13	0	0
Autres dettes	0	0	0	0
<b>TOTAUX</b>	<b>3 126</b>	<b>3 126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3.5 Capitaux propres  
(en milliers d'euros)

	Capital	Prime émission	Réserves légales	Autres réserves	RAN	Résultat net	Total
au 31/12/2011	16 591	0	672	0	-6 894	-12 073	-1 704
Affectation résultat 2011					-12 073	12 073	0
résultat 2012						-2 839	-2 839
Réduction Capital par Réserve	-1 591				1 591		
<b>au 31/12/2012</b>	<b>15 000</b>	<b>0</b>	<b>672</b>	<b>0</b>	<b>-17 376</b>	<b>-2 839</b>	<b>-4 543</b>

Le résultat de l'exercice s'élève à -2 839 K€.

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 4.344.218 actions ordinaires entièrement libérées.

Le résultat de l'exercice 2011 a été affecté au report à nouveau conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes.

### 3.6 Charges à payer et Produits à recevoir (en milliers d'euros)

Produits à recevoir		Charges à payer	
<b>Financières</b>		<b>Financières</b>	
Intérêts courus créances	0	Intérêts courus dettes	
<b>d'exploitation</b>		<b>d'exploitation</b>	
Clients	171	Fournisseurs	143
Avoirs à recevoir	6	Dettes fiscales et sociales	34
Etat Produits à recevoir	1	Charges à payer	0
		Dettes rattachées à des particip.	
<b>TOTAL</b>	<b>178</b>	<b>TOTAL</b>	<b>177</b>

### 3.7 Entreprises liées (en milliers d'euros)

BILAN		COMPTE DE RESULTAT	
Titres de Participations	1	Quote part de perte	0
Provisions/participations	0	Quote part de bénéfice	67
Titres immobilisés	0		
Créances rattachées à des participations	22 328	Refect Instruments financiers	
Intérêts Créances rattachées	0		
Provs/crrattachées participations	-22 181	Reventitred participation	0
Clients	201		
Comptes courants débiteurs		Refect Prestations	168
Intérêts C.C. débiteurs			
Comptes courants créditeurs	-13	Revenues des C.C.	0
Intérêts C.C. créditeurs	0	Intérêts des C.C.	0
Fournisseurs factures non parvenues	0	Charges de personnel ext	-38
<b>TOTAL</b>	<b>336</b>	<b>TOTAL</b>	<b>197</b>

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R.123-198 11° du Code de Commerce.

### 3.8 Note sur le compte de résultat

- Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation augmentent de 86 K€ du fait essentiellement des honoraires pour l'expertise immobilière et pour la gestion commerciale et administrative. .

- Le résultat financier

Cette année le résultat financier est déficitaire de 4 678 K€ comparé à une perte 11 707 K€ en 2011, prenant en compte l'incidence de la dégradation des situations nettes des filiales. La dégradation ayant été plus importante l'an dernier du fait de l'ajustement de la valorisation de l'ensemble immobilier.

- Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à + 2 073K€ contre -38 K€ en 2011. La société a cédé la participation qu'elle détenait envers la société VENUS avec une plus value de 2 074 K€ ce qui explique le résultat exceptionnel bénéficiaire.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 2 838 K€ après la prise en compte de quote-part de résultat bénéficiaire de la filiale Maintreuil pour un montant de 67 K€ et des produits d'exploitation correspondant essentiellement à des refacturations de charges de personnel pour 168 K€.

#### **NOTE 4 : Engagements Financiers**

Engagements donnés

La société FPN s'est portée caution solidaire au titre des emprunts contractés par sa sous-filiale BLANAP pour le financement d'immeubles à hauteur de 1 000 K€ en principal ; et de sa filiale PAMIER pour le financement d'immeuble à hauteur de 4 000 K€ en principal.

#### **NOTE 5 : Autres informations**

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.

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.

La société FONCIERE PARIS NORD a reçu une notification de contrôle fiscal fin Mai 2013.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

\*\*\*\*

# 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	9 085
Dépôts et Cautionnements	4.6.2	250	256
Fournisseurs	4.6.2	3 737	1 667
Dettes fiscales et sociales	4.6.2	3 397	2 018
Autres dettes	4.6.2	652	694
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)	Note	31/12/2012	31/12/2011
<b>RESULTAT CONSOLIDE</b>			
Loyers	5.1	1 322	1 252
Charges locatives refacturées	5.1	855	1 108
Charges locatives globales	5.1	( 2 932 )	( 3 118 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>5.1</b>	<b>( 755 )</b>	<b>( 758 )</b>
Résultat des activités annexes	5.2	( 87 )	83
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente			
Frais de personnel	5.2	( 206 )	( 137 )
Autres frais généraux	5.2	( 372 )	( 250 )
Autres produits et autres charges	5.2	( 1 045 )	7
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	5.2	( 549 )	( 899 )
Dotation aux dépréciations des immeubles de placement	5.2	( 2 388 )	( 8 490 )
Reprise des dépréciations des immeubles de placement	5.2	2 978	1 313
Dotations aux autres amortissements et provisions	5.2	( 422 )	( 164 )
Reprises aux autres amortissements et provisions	5.2	190	662
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>5.2</b>	<b>( 2 657 )</b>	<b>( 8 634 )</b>
Dotation aux dépréciations des immeubles destinés à la vente			
Résultat de cession des actifs disponibles à la vente	<b>5.2 et 4.3</b>	<b>2 074</b>	
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de variation de périmètre			3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5.2</b>	<b>( 583 )</b>	<b>( 8 631 )</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	<b>5.3</b>	( 1 )	( 1 )
- Coût de l'endettement financier brut	<b>5.3</b>	( 195 )	( 402 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>5.3</b>	<b>( 196 )</b>	<b>( 403 )</b>
Autres produits et charges financiers	<b>5.3</b>	( 113 )	( 4 )
Autres produits et charges hors exploitation			
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>5.4</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 €)	9.6	-0,002	-0,021
Résultat dilué par action (en €)	9.6	-0,002	-0,021
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en €)	9.6	-0,002	-0,021
Résultat dilué par action (en €)	9.6	-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	4.3	( 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		<b>( 2 440 )</b>	<b>( 8 974 )</b>
Résultat global - part des minoritaires			

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2012

	Part du groupe					
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
en K€						
<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 Opérations sur titres auto détenus Dividendes		-2 197	2 197			
Résultat net de l'exercice			-9038	-9038		-9038
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			64	64		64
<b>Résultat global</b>			<b>-8974</b>	<b>-8974</b>		<b>-8974</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 31/12/2011</b>	<b>16 592</b>	<b>672</b>	<b>-16 149</b>	<b>1 113</b>	<b>0</b>	<b>1 113</b>
Affectation des gains et pertes Opérations sur capital Paiements fondés sur des actions Opérations sur titres auto détenus Dividendes	-1592		1592			
Résultat net de l'exercice			-892	-892		-892
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-1548	-1548		-1548
<b>Résultat global</b>			<b>-2440</b>	<b>-2440</b>		<b>-2440</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 31/12/2012</b>	<b>15 000</b>	<b>672</b>	<b>-16 997</b>	<b>-1 327</b>	<b>0</b>	<b>-1 327</b>

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

	Note		31/12/2012	31/12/2011
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>				
Résultat net consolidé	5.3		(892)	(9 038)
<b>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</b>				
Amortissements et provisions	5.2		(90)	7 578
Plus values/moins values de cession	5.2		(2 074)	
Incidence des variations de périmètre				(3)
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie			49	40
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			(3 007)	(1 423)
Coût de l'endettement net	5.3		309	403
Charge d'impôt (y compris impôts différés)				
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		A	<b>(2 698)</b>	<b>(1 020)</b>
Impôts versés		B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre		C		
Variation du BFR lié à l'activité			2 365	1 331
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		D=A+B+C	<b>(333)</b>	<b>311</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>				
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.1		(72)	(5)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles				
Acquisitions d'actifs financiers				
Cessions d'actifs financiers	4.3		4 054	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>3 982</b>	<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 versés aux actionnaires de la société mère				
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			758	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			(4 054)	(209)
Remboursements d'emprunts	4.3		(128)	(189)
Intérêts nets versés				
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>(3 424)</b>	<b>(398)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		D+E+F	<b>225</b>	<b>(48)</b>
Trésorerie d'ouverture	4.3.3		5	53
Trésorerie Clôture	4.3.3		230	5
<b>Variation de trésorerie nette</b>			<b>225</b>	<b>(48)</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 activées 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.

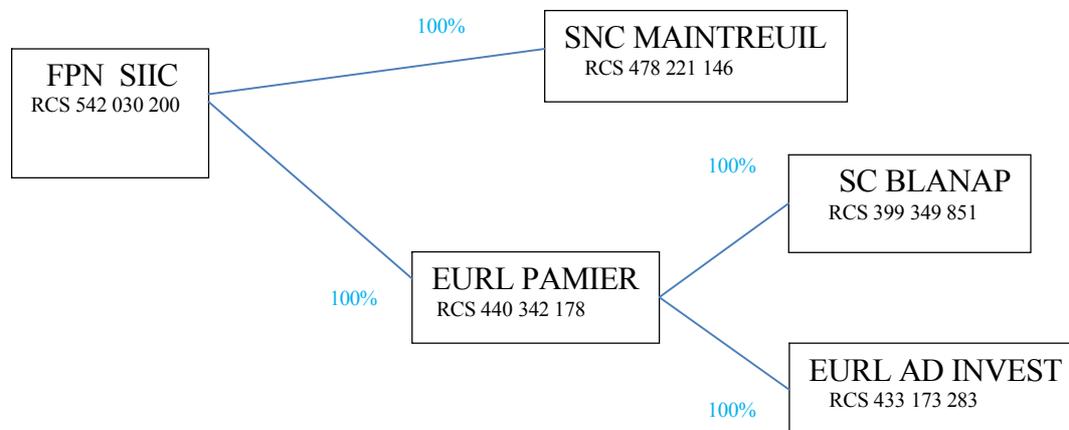
La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil et le reporting en est organisé dans ce sens. Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2012.

### Note 3. Périmètre de consolidation

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

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

#### 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 en cours		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	<b>16 156</b>
Actifs corporels	38		8						<b>46</b>
<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 en cours	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				
	Actifs en juste valeur par compte de résultat	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants	-	-	217	0	217
Clients et comptes attachés	-	-	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				
	Actifs en juste valeur par compte de résultat	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants	-	-	406	3 528	3 934
Clients et comptes attachés	-	-	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 transférés des Capitaux Propres en Résultat	<u>Plus-value de cession</u>	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transférés 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 au 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 syr	215	1	-	-	-	217	217	-	-
Actifs disponibles à la vente	3 528	-	-	3 528	-	-	-	-	-
<b>TOTAUX</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 syndics 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 syndics	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
Sicav 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 rassemblé 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	INTERETS 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			
C/C FIPP		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	-2932	-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)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	(2 388)	(8 490)
Reprises de dépréciation 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 <sup>2</sup>	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>
Dotation 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 SIIC) (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

<b>en milliers d'€uros</b>	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		
Nantissement 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 €*
TOTAL	14 000 000 €

\*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 RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. L'exploitant ne payait pas de loyer à la société Blanap mais devait lui régler toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux de telle façon que la société Blanap n'ait pas à les supporter. La société API a poursuivi l'exploitation du restaurant interentreprises mais n'a jamais procédé au règlement des charges d'exploitation. Dans ces conditions, la société Blanap a été contrainte de diligenter une procédure en paiement desdites charges. Elle demande au tribunal de commerce de condamner la société API au paiement de la somme de 342 k€ correspondant aux charges du restaurant interentreprises du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2011. 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€	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan (1)	Impacts sur résultat (2)
Fournisseurs	VENUS	Dirigeants/Administrateurs communs	-93	-41
Dépôts reçus	VENUS	Dirigeants/Administrateurs communs	-2	
Fournisseurs	ORCOPROPERTY	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.

\*\*\*\*\*

# **FONCIERE PARIS NORD**

Société Anonyme

15, rue de la Banque  
75002 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2012

Kaufmann et Associés  
8, avenue Bertie Albrecht  
75008 Paris

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

## **FONCIERE PARIS NORD**

Société Anonyme

15, rue de la Banque  
75002 Paris

---

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

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 annuels de la société FONCIERE PARIS NORD, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels 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 annuels**

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 annuels 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 annuels. 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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 1.2 "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 société, 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 "Immobilisations Financières" décrit les principes et modalités d'évaluation des titres de participation. Nos travaux ont consisté à vérifier la correcte évaluation de ces titres de participation au regard de la valeur des immeubles détenus par ces sociétés, sur la base des rapports d'expertise et de leurs situations financières, conformément aux principes comptables en vigueur et que la note de l'annexe donne une information appropriée.

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

### **III. Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Les Commissaires aux comptes

Kaufmann et Associés

Deloitte & Associés

Emmanuel KAUFMANN

Albert AÏDAN

# **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

Kaufmann et Associés  
8, avenue Bertie Albrecht  
75008 Paris

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

## **FONCIERE PARIS NORD**

Société Anonyme

15, rue de la Banque  
75002 - Paris

---

### **Rapport des Commissaires aux comptes sur 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

Deloitte & Associés

Emmanuel KAUFMANN

Albert AÏDAN