FONCIERE PARIS NORD

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2019

Audit Plus
110, boulevard Jean Jaurès
92100 Boulogne

S & W Associés
65, rue la Boétie
75008 Paris

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2019

Foncière Paris Nord
15, rue de la Banque
75002 Paris

A l'assemblée générale de la société Foncière Paris Nord

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FONCIERE PARIS NORD relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 30 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Conseil d'Administration.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 1.1 « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes consolidés.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Risques identifiés

- **Immeubles de placement :**

Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement s'élèvent à 17 771 K€ soit 94% du total de l'actif, et sont principalement constituées des terrains, constructions, agencements et installations des immeubles. Le risques que la valeur nette comptable de ces actifs excède leur valeur recouvrable et que la dépréciation correspondante ne soit pas comptabilisée au bilan constitue un risque d'anomalie significative dans les comptes que nous avons jugé parmi les plus importants en raison de recours élevé au jugement de la direction qu'implique leur détermination. Le notes 2.5 « Immeubles de placement » et 9.1 « Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué » de l'annexe des comptes consolidés décrivent les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du groupe.

- **Litiges :**

Au 31 décembre 2019, plusieurs litiges sont en cours. Le risques que ces litiges ne soient pas correctement appréhendés dans les comptes est un risque d'anomalie significative que nous avons jugé également parmi les plus importants en raison du recours élevé au jugement de la direction qu'implique leur détermination.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

- **Immeubles de placement :**

Nous nous sommes assurés que la méthode d'évaluation au cout amorti du « Centre d'affaire Paris Nord », adoptée depuis l'arrêté des comptes au 31 décembre 2015, est toujours pertinente au regard de l'état d'avancement du projet et que le notes de l'annexe donnent une information appropriée

- **Litiges :**

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées en interne par le service juridique et par circularisation auprès des avocats, 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration arrêté le 30 juillet 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FONCIERE PARIS NORD par l'assemblée ordinaire et extraordinaire du 19 juin 2018 pour le cabinet S&W Associés et le cabinet Audit Plus.

Au 31 décembre 2019, les cabinets S&W Associés et Audit Plus étaient dans la 2eme année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil d'Administration de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par Conseil d'Administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris et Boulogne, le 4 août 2020

Les commissaires aux comptes

S&W Associés
Maryse Le Goff

Audit Plus
Nicolas Gilet

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018
Actif			
Droit d'utilisation IFRS 16	2.1	10	-
Immeubles de placement	4.1	17 771	17 169
Immobilisations en cours	4.2		281
Actifs corporels	4.2	104	132
Actifs financiers	4.3	217	217
Total actifs non courants		**18 102**	**17 799**
Créances commerciales	4.3	144	433
Autres créances	4.3	632	705
Autres actifs courants	4.3	5	19
Immeubles destinés à la vente		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	24	51
Total actifs courants		**804**	**1 208**
TOTAL ACTIF		**18 906**	**19 007**
Passif			
Capital	4.4	826	826
Réserve légale	VARCAP	56	56
Réserves	VARCAP	(5 218)	(1 415)
Résultat net consolidé	5.3	(3 697)	(3 803)
Total Capitaux Propres, part du groupe		**(8 033)**	**(4 336)**
Intérêts minoritaires		-	-
Total Capitaux Propres		**(8 033)**	**(4 336)**
Passifs financiers non courants	4.6	5	78
Dette locative IFRS 16 à plus d'un an	4.6	4	-
Provisions pour risques et charges	4.5	842	767
Total des dettes non courantes		**849**	**844**
Passifs financiers courants	4.6	1 140	11 939
Dette locative IFRS 16 à moins d'un an	4.6	7	-
Dépôts et Cautionnement	4.7	7	13
Dettes commerciales	4.7	2 069	2 046
Dette fiscales et sociales	4.7	9 613	8 440
Autres dettes	4.7	13 252	61
Autres passifs courants		-	-
Total des dettes courantes		**26 090**	**22 498**
Total dettes		**26 939**	**23 343**
TOTAL PASSIF		**18 906**	**19 007**

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018
RESULTATS CONSOLIDES			
Loyers			22
Charges locatives refacturées		240	302
Charges locatives globales		(2 133)	(2 362)
Charges nettes de nos immeubles	**5.1**	**(1 893)**	**(2 038)**
Résultat des activités annexes		-	-
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		-	-
Frais de personnel		(50)	(49)
Autres frais généraux		(423)	(425)
Autres produits et autres charges		(533)	(789)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(660)	(774)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement		(1 196)	-
Reprises des dépréciations des immeubles de placement		1 273	101
Dotations aux autres amortissements et provisions		(285)	(408)
Reprises aux autres amortissements et provisions		175	726
Résultat opérationnel avant cession	**5.2**	**(3 592)**	**(3 656)**
Dotation aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		-	-
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	-
Résultat de variation de périmètre		-	(1)
Résultat opérationnel	**5.2**	**(3 592)**	**(3 657)**
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	-
- Coût de l'endettement financier brut		(79)	(148)
Coût de l'endettement financier net		(79)	(148)
Autres produits et charges financiers		(26)	2
Autres produits et charges hors exploitation		-	-
Résultat avant impôts	**5.3**	**(3 697)**	**(3 803)**
Impôt sur les résultats			
Résultat net	**5.3**	**(3 697)**	**(3 803)**
Intérêts minoritaires		-	-
Résultat net part du groupe		**(3 697)**	**(3 803)**
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	**10.6**	-0,045	-0,046
Résultat dilué par action (en €)	**10.6**	-0,006	-0,007
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)	**10.6**	-0,045	-0,046
Résultat dilué par action (en €)	**10.6**	-0,006	-0,007
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL			
Résultat net		**(3 697)**	**(3 803)**
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Réévaluation des immobilisations		-	-
Impôts		-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		**-**	**-**
Résultat Global		**(3 697)**	**(3 803)**
(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)			
Résultat global - part groupe		**(3 697)**	**(3 803)**
Résultat global - part des minoritaires		-	-

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'€	Part du groupe					
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2018	**811**	**56**	**-1 474**	**-608**		**-608**
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	15		60	75		75
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-3 803	-3 803		-3 803
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			**-3 803**	**-3 803**		**-3 803**
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 01/01/2019	**826**	**56**	**-5 218**	**-4 336**		**-4 336**
Ajustement application IFRS 16						
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital						
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-3 697	-3 697		-3 697
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			**-3 697**	**-3 697**		**-3 697**
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/2019	**826**	**56**	**-8 915**	**-8 033**		**-8 033**

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

		31/12/2019	31/12/2018
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(3 697)	(3 803)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Variation de juste valeur			
Autres retraitements IFRS			
Dotations et reprises d'amortissements et de provisions		841	355
Plus values/moins values de cession		(147)	1
Incidence des variations de périmètre			
Badwill			
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			
Quote part dans le résultat des sociétés en participation			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(3 004)	(3 447)
Coût de l'endettement net		79	148
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	**(2 925)**	**(3 299)**
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité		2 127	1 375
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	**(798)**	**(1 924)**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(904)	(195)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	E	**(904)**	**(195)**
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			75
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liès aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts (Etablissements de crédit)		(3 712)	(1 348)
Intérêts nets versés		(79)	(148)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement (FIPP)		5 465	3 568
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	**1 674**	**2 147**
Variation de trésorerie nette	D+E+F	**(28)**	**28**
Variation de trésorerie nette		**(28)**	**29**
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		51	23
Découverts bancaires			
VMP			
		51	**23**
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		24	51
Découverts bancaires			
VMP			
		24	**51**

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 décembre 2019

SOMMAIRE

Note 1. Faits caractéristiques de la période 7
Note 2. Référentiel comptable 11
2.1 Principes de préparation des Etats Financiers 11
2.2 Recours à des estimations 13
2.3 Méthodes de consolidation 13
2.4 Saisonnalité de l'activité 13
2.5 Immeubles de placement 14
2.6 Immeubles destinés à la vente 14
2.7 Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels 14
2.8 Contrats de location 14
2.8.1 Contrats de location financement 14
2.8.2 Contrats de location simple 15
2.9 Coûts d'emprunt (IAS 23) 15
2.10 Dépréciation d'actifs 15
2.11 Actifs financiers 15
2.11.1 Actifs financiers détenus à des fins de transaction 17
2.11.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance 17
2.11.3 Les prêts et créances 17
2.11.4 Les actifs financiers disponibles à la vente 17
2.11.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie 17
2.12 Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA) 17
2.13 Passifs financiers 17
2.14 Provisions et passifs éventuels 17
2.15 Impôt sur les résultats 18
2.16 Résultat par action 18
2.17 Revenus des immeubles 18
2.18 Résultat de cession des immeubles de placement 18
2.19 Secteurs opérationnels 18
Note 3. Périmètre de consolidation 19
3.1 Evolution du périmètre de consolidation 19
3.1. Organigramme du groupe 19
3.2. Date de clôture 19
Note 4. Notes annexes : bilan 20
4.1 Immeubles de placement 20
4.2 Immobilisations en cours et actifs corporels 21
4.3 Actifs financiers 22
4.4 Capitaux propres 24
4.5 Provisions pour risques et charges 24
4.6 Passifs financiers courants et non courants 25
4.7 Autres dettes 26
4.8 Juste valeur des passifs financiers 27
Note 5. Notes annexes : compte de résultat 28
5.1 Revenus nets des immeubles 28
5.2 Résultat opérationnel 28
5.3 Résultat net 29
Note 6. Secteurs opérationnels 30
Note 7. Engagements hors bilan 32
7.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé 32
7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement 32
7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe 33
Note 8. Exposition aux risques 33
Note 9. Autres informations 34
9.1 Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué 34
9.2 Litiges 36
9.3 Parties liées 40
9.4 Effectifs 40
9.5 Résultat par action 41
Note 10. Evénements postérieurs à la clôture 41

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. 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.

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- PAMIER a sollicité de la part de ses deux banques, BNP PARIBAS et CREDIT FONCIER, un délai de paiement d'une durée de 5 mois assorti d'un échéancier mensuel prenant fin le 15 mai 2019, prévoyant un versement mensuel de 500 K€ pour chacun des prêteurs, devant permettre ainsi de solder les encours bancaires au terme convenu.
  Les échéances ont été respectées et ces deux prêts ont été soldés.

- La cession projetée du site fait toujours l'objet de négociations avec des acteurs de premier plan mais aucun engagement ferme n'a été signé à la date d'arrêté des comptes.
  Pour faciliter cette cession, les travaux 2019 ont porté sur la dépose de la totalité des façades de l'immeuble Le Continental, la société ayant obtenu un permis de démolir.
  Par ailleurs, le dernier locataire du site est parti début avril 2019.

- Dans le litige opposant la filiale PAMIER au groupement LACATON & VASSAL, la cour d'appel de Paris a condamné le 23 novembre 2018 solidairement PAMIER et la société VINOHRADY au paiement de diverses factures, des indemnités de résiliation de contrat, des dommages et intérêts pour un montant de 550 K€ (intérêt compris et article 700).
  La cour d'appel a également condamné PAMIER à payer à VINOHRADY la sommes de 528 K€ TTC et 1 584 K€ TTC au titre des premières et deuxièmes échéances de réalisation de l'ancien contrat de promotion immobilière conclu entre les deux sociétés et résilié en mai 2014 par PAMIER.
  PAMIER s'est pourvu en cassation disposant de moyens importants de faire réformer ce jugement (Cf. point 9.2.2 Autres litiges ci-après).
  En février 2020, VINOHRADY avait assigné en liquidation PAMIER. Suite à cette assignation, un accord a mis fin à l'ensemble de ces litiges, uniquement avec la société VINOHRADAY qui s'est désisté de son action.
  L'impact sur les comptes 2019 est une charge de 700 K€ se décomposant en 250 K€ de provision pour risques et charges et 450 K€ de dettes, uniquement exigible lors de la cession du site.
  Le litige avec le groupement Lacaton et Vassal se poursuit.

- Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses pour élaborer le budget de trésorerie.

Le budget de trésorerie a été revu en fonction :

- Des besoins de trésorerie d'exploitation pour le site ;
- Des diverses hypothèses de cession du site ;
- Des sursis à paiement des taxes foncières ;
- Des probabilités de décaissements estimés sur les litiges en cours.

Le 11 octobre 2019, la société FONCIERE PARIS NORD a remboursé par anticipation, la société FIPP de l'intégralité de sa dette à cette date, soit 12 630 K€, en lui cédant une partie des créances qu'elle détenait à l'encontre de la société PAMIER. La dette de PAMIER envers FIPP de 12 630 K€ a été comptabilisée en autres dettes.

C'est dans ce contexte que la société FONCIERE PARIS NORD a sollicité un nouveau prêt auprès de la société FIPP de 2 M€, à concurrence de 1 M€ afin de bénéficier des fonds nécessaires aux travaux de démolition et

d'aménagement du site en vue de sa mise en valeur et de 1 M€ afin d'assurer la gestion quotidienne de ses besoins en trésorerie jusqu'à la cession de l'ensemble immobilier détenu par sa filiale PAMIER.

Post clôture, FONCIERE PARIS NORD a remboursé ce prêt par une nouvelle cession de créance qu'elle détenait à l'encontre de PAMIER.

Les besoins de trésorerie d'exploitation restant à financer du 30 juillet 2020 au 31 décembre 2020 s'élèvent à 340 K€. En l'absence de revenus qui pourraient être perçus par le groupe d'ici le 31 décembre 2020, la société FIPP a consenti d'apporter son soutien financier au groupe FONCIERE PARIS NORD pour un montant maximum de 340 K€ jusqu'au 31 décembre 2020, et dans la limite des besoins effectifs du groupe. Ce soutien ne porte pas sur le paiement des créances actionnaires, exigibles au moment de la cession du site.

- Les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 31 décembre 2019 s'élèvent à 8,5 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2019. Les majorations provisionnées s'élèvent à 1 M€.
Ces dettes tiennent compte d'un crédit de TVA de 200 K€ compensé par l'administration fiscale sur les taxes foncières 2012 et 2013. Cette compensation est contestée par la société PAMIER.

  Les taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction notamment de leur état d'entretien.
  Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.
  Par courrier du 22 janvier 2020 l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2013 à 2016. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 23 mars 2020 pour faire droit à ses demandes. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.
  Par courrier du 8 avril 2020, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2017 à 2018. La société PAMIER déposera dans le délai de deux mois (délai prolongé par les ordonnances relatives à la situation sanitaire) une saisine le Tribunal administratif de Montreuil pour faire droit à ses demandes, qui aura également pour effet de proroger le sursis de paiement.

  Les taxes dues au titre de l'année 2019 feront l'objet d'une contestation similaire, le cas échéant, à réception des rôles d'imposition.

  La situation est similaire pour les taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des millièmes. La dette globale de taxe foncière, y compris majorations, s'élève à 0,8 M€.

  Il est rappelé que, suivant le respect du plan de paiement accordé par la CCSF fin juin 2016 pour solder, hors majorations, une partie de la dette foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux de cette période, la CCSF a demandé à l'administration fiscale la remise la plus large possible des pénalités afférentes aux taxes réglées. Un premier dégrèvement des majorations pour paiement tardif a été accordé en totalité pour 72 K€ en date du 26 mars 2019 au titre de la taxe foncière 2012 de PAMIER. Les autres dégrèvements sont attendus.

  Il en est de même pour l'accord négocié avec la CCSF pour le règlement de la taxe foncière des copropriétaires (plan de paiement respecté) et pour lequel la CCSF a également demandé à l'administration fiscale la remise la plus large possible des pénalités.

- Un jugement de la Cour d'appel de Paris du 14 septembre 2018 a confirmé la décision de 1ière instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. La Société avait déjà pris en compte ce risque en termes de décaissement dans son budget de trésorerie. Le risque étant devenu définitif, la provision a été reprise. Compte tenu des sommes déjà versées, la dette au 31 décembre 2019 s'élève à 110 K€.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est assuré jusqu'au 31 décembre 2020 dans le cas où la cession du site ne serait pas intervenue à cette date. Comme indiqué ci-dessus, aucun décaissement de taxes foncières n'a été pris en compte dans ce budget en raison des procédures en cours et des garanties hypothécaires prises par l'Administration fiscale (Cf. point 7 Engagements hors bilan ci-après).

B – Point d'avancement Projet

Rappel : Approbation du nouveau PLU

Lors du conseil municipal du 16 juillet 2015, le projet de PLU a été arrêté et le bilan de la concertation tiré. Ce projet a été refusé par le Préfet de Seine Saint Denis en raison d'une insuffisance de densification : seuls 45 000 M² constructibles étaient envisagés.
Après prise en compte des remarques ayant amené le Préfet à refuser ce projet de PLU, la municipalité a soumis un nouveau projet de PLU. La ville a demandé par une délibération du 14 décembre 2015 à l'Etablissement Public Territorial d'achever la procédure de révision.
A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteuse a rendu, le 11 janvier 2016, un avis favorable.
Une fois le dossier finalisé, le Conseil de territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol a approuvé, le 21 mars 2016, la révision du PLU de la ville du Blanc Mesnil. Le Maire, lors du Conseil Municipal du 24 mars 2016, a informé les élus du vote du Conseil de Territoire et le nouveau PLU est entré en vigueur le 2 mai 2016. La période des recours a, quant à elle, pris fin le 2 juillet 2016.
Le centre a été classé en zone UAb et fait partie des projets urbains de la Ville du Blanc-Mesnil. A ce titre, le Centre d'affaires Paris Nord pourrait se transformer en un nouveau quartier de ville comprenant logements, activités tertiaires et équipements. Néanmoins, le quartier du Centre d'Affaires fait partie d'un des périmètres de gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Environnement géographique et économique

Grâce à sa situation géographique, le Centre d'Affaires Paris Nord bénéficie d'une desserte par les autoroutes A1 et A3 ainsi que par la N17 et N2. Il doit également bénéficier, mais uniquement à long terme, des aménagements prévus dans le cadre du projet « Grand Paris ».

Avec la construction de 205 km de lignes de métro automatique à l'horizon 2030, le Grand Paris Express (GPE) modifiera la géographie de la métropole, ses pratiques et ses représentations.

Dès 2024, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du GPE avec deux nouvelles stations de métro (ligne 16) dont une au sein du Parc Jean Duclos (face au Centre d'Affaires Paris Nord). Le calendrier a été confirmé par le gouvernement le 22 février 2018.

L'entreprise en charge de la construction de la gare Le Blanc-Mesnil s'est installée début 2019 sur la zone de chantier. Après la construction des murs souterrains de la gare achevée fin 2019, le creusement de la "boîte gare" a débuté en 2020. Les travaux reprennent progressivement après le déconfinement.

Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l'attractivité du site tout comme la réalisation d'autres projets tels que l'attribution des Jeux Olympiques (2024) qui seront des moteurs de rénovations urbaines.

Evaluation comptable

Au 31 décembre 2019, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève à 17,8 M€ (prenant en compte 0,66 M€ de dotation nette aux amortissements) contre 17,2 M€ au 31 décembre 2018.

La filiale PAMIER a mis en œuvre dans ses comptes sociaux les possibilités de réévaluation libre de l'article L123-18 du Code de commerce.
L'ensemble immobilier a ainsi été évalué dans les comptes sociaux de la filiale à 22 000 K€ à la suite d'une réévaluation de 4 229 K€ (comptabilisée par le biais des réserves) qui se base sur une fourchette basse du prix au mètre carré d'un terrain nu situé dans la même zone géographique, soit environ 485 €/M².

Cette réévaluation ne constitue pas la détermination d'une juste valeur au sens de la norme IAS 40, les caractéristiques d'une telle valeur présentées ci-après ne sont toujours pas déterminables de façon fiable pour les raisons suivantes :

- la surface actuelle construite est d'environ 53 000 M² en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable car dépendante du permis de construire délivrable par la Mairie. En l'état, le nouveau PLU pourrait permettre la construction d'au moins 80 000M² d'habitations et de commerce ;
- le quartier du Centre d'Affaires fait partie d'un des périmètres de gel ;
- la durée maximale d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global est de 5 ans.

Le Conseil d'administration précise que la lourdeur de la procédure administrative d'approbation du nouveau projet d'aménagement du site ne permet pas à Foncière Paris Nord d'avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide ce projet.

Pour ces raisons, l'ensemble immobilier reste évalué dans les comptes consolidés selon la méthode du coût amorti.

1.2. Opérations sur le capital social

Au 31 décembre 2019, le capital social s'élève à 826 289,77 € et est composé de 82 628 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 150 715 849 ORA non converties et 172 765 662 BSA non exercés donnant droit respectivement à 150 715 849 et à 345 531 324 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

En date du 3 décembre 2019, l'assemblée générale des porteurs d'ORA et l'assemblée générales des porteurs de BSA ont prorogé la durée d'exercice des ORA et celle des BSA de 4 années fixant ainsi leur échéance au 04 décembre 2023. La même assemblée générale des porteurs de BSA a modifié le prix d'exercice qui est dorénavant de 0,05 € pour 1 BSA contre 0,10 € pour 1 BSA auparavant. La parité reste inchangée : 1 BSA donne droit à deux actions nouvelles.

Post clôture, une augmentation de capital est intervenue par remboursement de 33 000 000 ORA.
Le nouveau capital social s'élève ainsi à 1 156 289,77 € et est composé de 115 628 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune. La modification statutaire sera faite dans les délais prévus par l'article L225-149 du Code de commerce.
Les ORA restant à rembourser s'élèvent ainsi à 117 715 849.

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 30 juillet 2020 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 au 31 décembre 2019 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).

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2019

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2018, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1er janvier 2019, de manière obligatoire :

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRS 16 : « Contrats de location » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat » ;

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2019.

IFRS 16 : Contrats de location

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire au 1er janvier 2019, en remplacement d'IAS 17, constitue, au plan normatif, une évolution importante pour la comparabilité des états financiers des sociétés d'un même secteur. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

La norme IFRS 16 définit pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1er janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. Cette approche a été retenue par le groupe. Un exercice d'identification des biens pris en location d'une valeur supérieure à 5 000 € a été mené, seule une location d'une durée fixe de douze années a été identifiée.

- Contrats de location chez le preneur

A la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (Immobilisation inférieures à 5 K€), conformément à la possibilité laissée par la norme.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,

- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

Le preneur devra réévaluer le passif locatif ainsi que l'actif s'il y a une modification du montant des loyers futurs en raison d'une variation de l'indice conduisant à une modification des flux de trésorerie (IFRS 16 §42 b).

Incidences sur les comptes 2019

Le bail identifié :

- Un bail rue de la Banque à Paris 2ème en mars 2012 par la société Foncière Paris Nord pour une durée de 9 ans.

Le taux d'actualisation retenue est le taux en vigueur à la prise de bail soit 2,9% plus une marge de 1,5%, soit 4,4% annuel.

Engagements Locatifs IAS 17 au 31 décembre 2018 :	18 K€
Effet Actualisation :	- 1 K€
Dette locative au 1er janvier 2019 :	17K€

en K€	IAS 17				IFRS 16			
	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Bilan Actif								
Droit D'utilisation	-			-	17,4	0,6		17,9
Amortissement Droit d'utilisation	-			-		-8,1		-8,1
Bilan Passif								
Réserves consolidées	-			-	0,0			0,0
Dettes de Loyer	-			-	17,4	0,6	7,1	10,9

Le tableau, ci-dessous, fait ressortir les différences de traitement entre la norme IAS 17 et IFRS 16, la charge de location disparaissant, au profit de l'amortissement du droit d'utilisation et d'une charge d'intérêts.

Incidences sur le compte de résultat

	IAS 17	IFRS 16
Locations	-7,6	0,0
Amortissement Droit d'utilisation		-8,1
Intérêts Financiers		-0,5
Incidence Résultat	-7,6	-8,6

Le signe – correspond à une charge.

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

IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat »

La norme IFRIC 23 s'applique à compter du 1er janvier 2019. Une application anticipée est possible mais elle n'a pas été retenue par le Groupe.

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 :

- la valeur des immeubles de placement ;
- l'estimation des provisions et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience 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.

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 2019, 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 Saisonnalité de l'activité

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

2.5 Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, 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.

Pour les raisons rappelées au point 1.1, paragraphe B, ci-avant, la juste valeur des immeubles de placement du groupe n'était plus déterminable de manière fiable depuis l'exercice clos au 31 décembre 2015 (application de la norme IAS 40, paragraphe 53) suivant l'adoption définitive du nouveau PLU intervenue le 2 juillet 2016 et de ses conséquences, en particulier la surface constructible du site qui n'est pas arrêtée à ce jour. Aussi, depuis les comptes clos au 31 décembre 2015, le Groupe valorise ses immeubles de placement selon la méthode du coût amorti.

A chaque date de reporting, le Groupe apprécie s'il existe un quelconque indice qu'un actif peut avoir subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, le Groupe estime la valeur recouvrable de l'actif considéré (IAS 36).

Au 31 décembre 2019, le Groupe n'a relevé aucun indice externe ou interne de perte de valeur de ses immeubles de placement pris dans leur ensemble.

2.6 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.

2.7 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
- mobilier : 10 ans
- logiciels : 3 ans

2.8 Contrats de location

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire au 1er janvier 2019, en remplacement d'IAS 17, constitue, au plan normatif, une évolution importante pour la comparabilité des états financiers des sociétés d'un même secteur. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

La norme IFRS 16 définit pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1er janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. Cette approche a été retenue par le groupe. Un exercice d'identification des biens pris en location d'une valeur supérieure à 5 000 € a été mené, seule une location d'une durée fixe de douze années a été identifiée.

- Contrats de location chez le preneur

A la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (Immobilisation inférieures à 5 K€), conformément à la possibilité laissée par la norme.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,

- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

Le preneur devra réévaluer le passif locatif ainsi que l'actif s'il y a une modification du montant des loyers futurs en raison d'une variation de l'indice conduisant à une modification des flux de trésorerie (IFRS 16 §42 b).

2.9 Coûts d'emprunt (IAS 23)

Depuis le 1er 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.

2.10 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.

2.11 Actifs financiers

La norme IFRS 9, applicable depuis 1er janvier 2018, définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

2.11.1 Classification

Si la norme IFRS 9 conserve pour une large part les dispositions de la norme IAS 39 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers, elle supprime en revanche les catégories des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance, des prêts et des créances et des actifs disponibles à la vente.
Les nouvelles catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti ;

- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI) ;
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

2.11.2 Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, s'il ne relève pas des deux catégories précédentes.
Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non concordance comptable qui serait autrement survenue.
Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

2.11.3 Comptabilisations ultérieures

Actifs financiers au coût amorti	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ; Les profits et pertes issus de la décomptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat
Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ; Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf si ils représentent un remboursement du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat

2.11.4 Dépréciation d'actifs financiers

Le modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues.
La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenue par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

A défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit.

2.11.5 Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

2.12 Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA)

Conformément à IAS 32, les ORABSA constituent un instrument financier composé pour lequel il convient de déterminer une composante de passif et une composante de capitaux propres.

La société commence par évaluer la composante de passif qui est calculé par l'actualisation des intérêts versés annuellement aux porteurs d'ORABSA ; la composante de capitaux propres est calculée par différence entre l'évaluation de la dette et le montant global des ORABSA, déduction faite des frais d'émission.

2.13 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.

2.14 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 évènement 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.

2.15 Impôt sur les résultats

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.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 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 net des frais de cession et la valorisation en juste valeur résultant de la dernière expertise

2.19 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 différente des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Le groupe avait, jusqu'au départ de son dernier locataire en avril 2019, un seul secteur opérationnel qui était constitué par la location de bureaux sur son site du Blanc Mesnil. Il s'agissait là de l'unique source de revenus du Groupe dans l'attente de l'approbation du nouveau projet d'aménagement du site par la Mairie.

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 2019.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1 Evolution du périmètre de consolidation

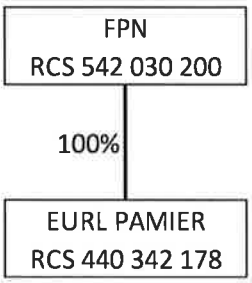
Le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS NORD n'a pas connu d'évolutions au cours de la période.

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

SOCIETES	2019		2018		Méthode de consolidation
	% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA FONCIERE PARIS NORD					Société mère
EURL PAMIER	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale

3.1. Organigramme du groupe

Au 31 décembre 2019, toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2ème.



3.2. Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2019. L'ensemble des sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2019.

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1 Immeubles de placement

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2018	Acquisitions	Variations de périmètre	Sorties	Réévaluation	Reclassement	Val. brute 31/12/2019
Terrains	2 399	-	-	-	-	-	2 399
Constructions	27 295	-	-	769	-	-	26 526
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-	1 220	1 220
TOTAL BRUT	**29 693**	-	-	**769**	-	**1 220**	**30 144**

en milliers d'€	31/12/2018	Dotations	Variation périmètre	Sorties	Reprise dépréciation	31/12/2019
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	12 524	835	-	769	- 216	12 374
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	**12 524**	**835**	-	**769**	**- 216**	**12 374**

TOTAL NET	**17 169**					**17 770**

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Variations de périmètre	Sorties	Réévaluation	Val. brute 31/12/2018
Terrains	2 399	-	-	-	-	2 399
Constructions	27 982	-	-	687	-	27 295
TOTAL BRUT	**30 381**	-	-	**687**	-	**29 693**

en milliers d'€	31/12/2017	Dotations	Variation périmètre	Sorties	Reprise dépréciation	31/12/2018
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	12 538	774	-	687	- 101	12 524
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	**12 538**	**774**	-	**687**	**-101**	**12 524**

TOTAL NET	**17 843**					**17 169**

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2015, les terrains et constructions du site du Blanc Mesnil sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti (IAS 16), conformément à la norme IAS 40, paragraphe 53.

Au 31 décembre 2019, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève à 17,8 M€ (prenant en compte 0,66 M€ de dotation nette aux amortissements) contre 17,2 M€ au 31 décembre 2018.

La filiale PAMIER a mis en œuvre dans ses comptes sociaux les possibilités de réévaluation libre de l'article L123-18 du Code de commerce.
L'ensemble immobilier a ainsi été évalué dans les comptes sociaux de la filiale à 22 000 K€ à la suite d'une réévaluation de 4 229 K€ (comptabilisée par le biais des réserves) qui se base sur une fourchette basse du prix au mètre carré d'un terrain nu situé dans la même zone géographique, soit environ 485 €/M².

Cette réévaluation ne constitue pas la détermination d'une juste valeur au sens de la norme IAS 40, les caractéristiques d'une telle valeur ne sont toujours pas déterminables. La réévaluation n'est par conséquent, pas intégrée dans les comptes consolidés.

A chaque date de reporting, le Groupe apprécie s'il existe un quelconque indice qu'un actif peut avoir subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, le Groupe estime la valeur recouvrable de l'actif considéré (IAS 36).
Au 31 décembre 2019, le Groupe n'a relevé aucun indice externe ou interne de perte de valeur de ses immeubles de placement pris dans leur ensemble.

Les reprises aux dépréciations des immeubles de placement pour 216 K€ correspondent à la reprise de dépréciation de la valeur nette comptable de certains composants (façades, chauffages et autres agencements et installations) des immeubles Continental et Bonaparte, mis à nu dans le cadre du projet de restructuration du Centre d'Affaires Paris Nord, du fait de leur amortissement au 31 décembre 2019. Parmi ces reprises pour 216 K€, on compte 174 K€ relatifs à un amortissement exceptionnel d'un même montant correspondant à la valeur nette comptable des agencements,

aménagements et installations des constructions de l'immeuble Continental mis au rebut au cours de l'exercice et dont leur valeur brute était de 769 K€.

Le mode d'amortissement utilisé est le mode linéaire. Les durées d'amortissements sont les suivantes :

- Gros œuvre : 40 ans ;
- Façade : 15 ans ;
- Chauffage : 20 ans ;
- Agencements : 10 ans

Immobilisations en cours et actifs corporels

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

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2018	Acquisitions	Application norme IFRS 16	Variations de périmètre	Sorties	Réévaluation	Reclassement	Val. brute 31/12/2019
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	1
Terrains	7	-	-	-	-	-	-	7
Immobilisations en cours	1 338	904	-	-	1 022	-	- 1 220	0
Autres actifs corporels	307	-	18	-	-	-	-	325
TOTAL	**1 653**	**903**	**18**	**-**	**1 021**	**-1**	**-1 221**	**334**

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Application norme IFRS 16	Variations de périmètre	Sorties	Réévaluation	Reclassement	Val. brute 31/12/2018
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	1
Terrains	7	-	-	-	-	-	-	7
Immobilisations en cours	1 143	195	-	-	-	-	-	1 338
Autres actifs corporels	307	-	-	-	-	-	-	307
TOTAL	**1 458**	**195**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 653**

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

en milliers d'€	31/12/2018	Dotations	Application norme IFRS 16	Variation périmètre	Sorties	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	31/12/2019
Actifs incorporels	1	-		-	-	-	-	-	1
Terrain	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	-	- 1 058	-	0
Autres actifs corporels	183	27	8	-	-	-	-	-	218
TOTAL	**1 242**	**27**	**8**	**-**	**-**	**-**	**- 1 058**	**-**	**219**

en milliers d'€	31/12/2017	Dotations	Application norme IFRS 16	Variation périmètre	Sorties	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	31/12/2018
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Terrain	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	153	29	-	-	-	-	-	-	183
TOTAL	**1 212**	**29**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 242**

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

Les terrains sont constitués de 3 parkings de stationnement valorisés selon la méthode du coût amorti.

Les immobilisations en cours correspondent aux frais engagés à hauteur de 1 058 K€ pour le projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord. Compte tenu du changement de PLU, ces frais engagés sur les bases de l'ancien PLU ne sont plus rattachables au projet. Ils sont en conséquence dépréciés en totalité (Cf. Note 1, point B « Point d'avancement Projet »). Au cours de l'exercice, la dépréciation des immobilisations en cours a été intégralement reprise. De nouveaux travaux (curage, dépose de façades) ont été engagés sur l'exercice à hauteur de 904 K€ dans le cadre de la mise à nu de l'immeuble CONTINENTAL. Les immobilisations en cours ont été reclassées pour être affectées aux immeubles de placement car il s'agit de dépenses engagées dans la réhabilitation du site.

4.3 Actifs financiers

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

31/12/2019 *En milliers d'€*	Valeur au bilan	Actifs financiers à la juste valeur (par résultat)	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs non financiers
Actif financiers non courants	217	-	217	-	-
Clients et comptes rattachés	144	-	144	-	-
Autres créances	632	-	632	-	-
Autres actifs courants	5	-	5	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	24	-	-	-
Total Actifs Financiers	**1 021**	**24**	**997**	**-**	**-**

31/12/2018 *En milliers d'€*	Valeur au bilan	Actifs financiers à la juste valeur (par résultat)	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs non financiers
Actif financiers non courants	217	-	217	-	-
Clients et comptes rattachés	433	-	433	-	-
Autres créances	705	-	705	-	-
Autres actifs courants	19	-	19	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51	51	-	-	-
Total Actifs Financiers	**1 425**	**51**	**1 374**	**-**	**-**

4.3.1 Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019	Echéance		
					à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Fonds de roulement versés aux syndics	217	-	-	217	217	-	-
TOTAUX	**217**	**-**	**-**	**217**	**217**	**-**	**-**

Les actifs financiers non courants n'ont pas connu de variation au cours de l'exercice et concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

4.3.2 Créances commerciales et autres actifs courants

Créances en milliers d'€	31/12/2019	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2018
Créances commerciales	144	144	-	-	433
Autres créances	632	632	-	-	705
Autres actifs courants	5	5	-	-	19
Total	**780**	**780**	**-**	**-**	**1 157**

Les créances commerciales sont composées essentiellement des créances sur les différents syndicats de copropriété (soit 121 K€).

Au 31 décembre 2019, les autres créances sont principalement composées de :

- TVA pour 462 K€ (contre 489 K€ au 31/12/2018) dont :
  - TVA déductible sur fournisseurs de biens et services pour 185 K€,
  - TVA déductible sur immobilisations pour 86 K€,
  - Demande de remboursement de TVA pour 31 K€,
  - TVA sur factures non parvenues pour 148 K€,
  - TVA sur avoirs à établir pour 10 K€.
- Produit à recevoir de la CCSF pour 109 K€ relatif à la demande de remise gracieuse des 2/3 des pénalités d'une partie de la dette foncière et de la totalité de la dette de la taxe sur les bureaux de 2010 à 2013 suite au respect de l'échéancier conclu précédemment et qui s'est achevé en 2018,
- Créances diverses pour 58 K€, composées essentiellement de fonds bloqués dans le cadre de différents litiges pour 54 K€.

Les autres actifs courants au 31 décembre 2019 sont composés des « Charges constatées d'avance » pour 5 K€.

4.3.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilités	24	51
TOTAUX	**24**	**51**

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 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.

31/12/2019 *En milliers d'€*	Valeur au bilan	Actifs financiers à la juste valeur (par résultat)	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs non financiers
Actif financiers non courants	217	-	217	-	-
Clients et comptes rattachés	144	-	144	-	-
Autres créances	632	-	632	-	-
Autres actifs courants	5	-	5	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	24	-	-	-
Total Actifs Financiers	**1 021**	**24**	**997**	**-**	**-**

4.4 Capitaux propres

Au 31 décembre 2019, le capital social, composé de 82 628 977 actions ordinaires pour un montant global de 826.289,77 €, est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Les mouvements sur le nombre d'actions et le montant du capital social sont relatés dans la partie 1.2 de la présente annexe.

4.5 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges en milliers d'€	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019
Indemnité d'éviction Locataire (1)	42	-	-	42
Litiges Fournisseurs (2) + (3) + (4)	725	250	175	800
TOTAUX	**767**	**-**	**175**	**842**

(1) : Dans le cadre de son congé, un locataire du site réclamait à la filiale PAMIER une indemnité d'éviction, indemnité totalement contestée (Cf. litige point 9.2.2). La provision a été ajustée suivant le rapport de l'expert judiciaire nommé. Ce locataire a quitté le site en janvier 2017.

(2) : Un jugement rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à un tiers fournisseur, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer la somme de 149 K€. Avec les intérêts, la somme réclamée et provisionnée s'élève à 175 K€. Au cours de l'exercice, la provision pour risques et charges concernant ce litige a été reprise puisque le risque est devenu définitif soit une diminution de 175 K€.

(3) : Dans le cadre du litige LACATON & VASSAL– VINOHRADY (Cf. point 9.2.2 ci-après), la société a provisionné pour 550 K€ une partie de la condamnation issue du jugement de la cour d'appel de Paris du 23 novembre 2018. Ce provisionnement partiel repose sur les chances sérieuses de cassation de cette décision que nous confirment nos avocats.

(4) Provision de 250 K€ sur le litige VINORAHDY suite à l'accord post clôture mettant fin à l'ensemble des litiges opposant cette société à Pamier.

4.6 Passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2019, le montant total des passifs financiers s'élève à 1 147 K€ contre 12.017 K€ au 31 décembre 2018.

Dettes en milliers d'€	31/12/2019	31/12/2018
Passifs non courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an		78
Dette locative IFRS 16 à plus d'un an	4	-
Emprunts et dettes financières diverses	5	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	**8**	**78**
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an		4 003
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	1 096	7 896
Intérêts courus	44	39
Dette locative IFRS 16 à moins d'un an	7	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	**1 147**	**11 938**

Au 31 décembre 2019, les dettes financières contractées auprès des banques SADE et CCF sont intégralement remboursées.

Les emprunts et dettes diverses sont constitués des dettes vis-à-vis de la société FIPP (731 K€) et des intérêts ORABSA. Le montant de la composante dette des ORABSA correspondant aux montants actualisés des intérêts versés aux porteurs s'élève à 369 K€ au 31 décembre 2019.

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Taux d'intérêts Effectif au 31/12/14	Intérêts 2019	Valeur au 31/12/2019 (en milliers d€)	< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables									
Crédit Foncier	mai 2019	Trimestriel	EURIBOR 3M +3%	3,082%		0	0		
SADE	mai 2019	Trimestriel	EURIBOR 3M +3%	3,082%		0	0		
Actualisation intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel		3,082%	5	369	365	5	
Intérêts courus sur emprunts						44	44		
					5	414	409	5	
FIPP						731	731		
TOTAL					5	1 145	1 140	5	

4.7 Autres dettes

Dettes en milliers d'€	31/12/2019	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2018
Dépôts et cautionnement	7	7	-	-	13
Fournisseurs	2 069	2 069	-	-	2 046
Dettes fiscales et sociales	9 613	9 613	-	-	8 440
Autres dettes	13 251	12 801	450	-	61
Total	**24 941**	**24 491**	**450**	**-**	**10 560**

Les dettes fournisseurs sont essentiellement composées des dettes envers les différents syndicats de copropriété (soit 1.205 K€), qui gèrent les immeubles de PAMIER et d'une dette sur les travaux du site de 488 K€.

La dette nette de PAMIER (déduction faite des créances et des dépôts de garantie) vis-à-vis des deux syndicats de copropriété s'élève à 869 K€ dont 780 K€ concernent la taxe foncière.

Le poste dettes fiscales et sociales se compose principalement :

- Charges à payer de taxe foncière (1) 8.822 K€ (Cf. note 9.2.1 sur les litiges taxes foncières)
- TVA collectée 89 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux (2) 681 K€.

(1) : les dettes de taxes foncières sont à l'origine à moins d'un an.

(2) : Les taxes sur bureaux non réglées s'élèvent à 681 K€, majorations comprises.
Par courriers du 10 septembre 2018, l'Administration fiscale a informé les sociétés AD INVEST et LANAP de leur taxation d'office en matière de taxe sur les bureaux au titre de l'année 2018.
Par courrier du 28 septembre 2018, les rappels en résultant ont été contestés. La société PAMIER a ainsi sollicité la décharge totale des droits et pénalités mis à la charge des sociétés AD INVEST et BLANAP au titre de l'année 2018.
Ces observations demeurent sans réponse de l'Administration fiscale.

Le poste « Autres dettes » se compose à hauteur de 12 630 K€ d'une dette à l'égard de FIPP, de 61 K€ d'un avoir à établir envers un ancien locataire parti et relatif à la période 2017, de 110 K€ de dette envers MAZARS relative à la condamnation de la société FONCIERE PARIS NORD, et 450 K€ concernant le litige VINOHRADY.

4.8 Juste valeur des passifs financiers

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

En milliers d'€	31/12/2019		31/12/2018	
	Total Juste valeur	**Total au bilan**	**Total Juste valeur**	**Total au bilan**
Passifs non courants	8	8	78	78
Passifs courants	13 778	13 778	11 939	11 939
Dépôts et cautionnement	7	7	13	13
Fournisseurs	2 069	2 069	2 046	2 046
Dettes fiscales et sociales	9 613	9 613	8 440	8 440
Autres dettes	621	621	61	61
Autres passifs courants	-	-	-	-
Total Passifs Financiers	**26 097**	**26 097**	**22 577**	**22 577**

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

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

5.1 Charges nettes des immeubles

En milliers d'€	31/12/2019	31/12/2018
Loyers	0	22
Charges locatives refacturés	240	302
Charges locatives globales	(2 164)	(2 362)
Charges nettes des immeubles	**(1 924)**	**(2 038)**

Le chiffre d'affaires 2019 s'est élevé à 240 K€ (charges refacturables) contre 324 K€ en 2018 (loyers 22 K€ et charges refacturables 302 K€).
Dans le cadre de la décision prise en juillet 2017 de rechercher un acquéreur pour l'ensemble immobilier situé à Blanc Mesnil, le Groupe a continué ses efforts pour rendre libre de toute location le site, ce qui explique la baisse du chiffre d'affaires. Le dernier locataire est parti début avril 2019 suite à la conclusion d'un protocole d'accord de résiliation anticipée.
L'immeuble Le Bonaparte est totalement mis à nu et le curage du Continental s'est poursuivi jusqu'à la fin de l'année 2019 avec la dépose de la totalité des façades. En août 2019, la société avait obtenu le permis de démolir l'immeuble Le Continental.

5.2 Résultat opérationnel

En milliers d'€	31/12/2019	31/12/2018
Charges nettes des immeubles	**(1 893)**	**(2 038)**
Revenus des autres activités		-
Frais de personnel	(50)	(49)
Autres frais généraux	(423)	(425)
Autres produits et autres charges	(533)	(789)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(660)	(774)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	(1 196)	-
Reprises des dépréciations des immeubles de placement	1 273	101
Dotations aux autres amortissements et provisions	(285)	(408)
Reprises aux autres amortissements et provisions	175	726
Résultat net d'exploitation	**(3 592)**	**(3 656)**
Résultat de variation de périmètre		(1)
Résultat Opérationnel	**(3 592)**	**(3 657)**

Les frais de personnel sont stables par rapport à 2018.

Les frais généraux sont stables par rapport à 2018.

Le poste « Autres produits et autres charges » est composé essentiellement des provisions pour majoration pour 181 K€ relatives aux taxes foncières et taxes sur les bureaux 2019. Il comprend également l'annulation d'une partie des pénalités sur les taxes foncières et taxes sur les bureaux afférents aux années 2010 à 2013 à hauteur de 72 K€ du fait de la demande de remise gracieuse de ces pénalités à la CCSF suite au respect de l'échéancier conclu précédemment et qui s'est achevé durant l'exercice 2018.
Au 31 décembre 2018, ce poste était principalement composé de créances irrécouvrables à hauteur de 607 K€ relatives à des créances clients anciennes déjà dépréciées auparavant, pertes qui avaient été compensées par la reprise des provisions pour 498 K€ au total.

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

- Amortissements des autres immobilisations 36 K€
- Dotation aux amortissements et provisions relative au litige VINOHRADY 250 K€

Les reprises aux autres amortissements et provisions correspondent à la reprise de provision pour risques et charges de 175 K€ relative au litige MAZARS.

5.3 Résultat net

En milliers d'€	31/12/2019	31/12/2018
Résultat Opérationnel	**(3 592)**	**(3 657)**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement financier brut	(78)	(148)
Coût de l'endettement financier net	**(78)**	**(148)**
Autres produits et charges financiers	-26	2
Autres produits et charges hors exploitation	-	-
Résultat avant impôts	**(3 697)**	**(3 803)**
Impôts sur les sociétés	-	-
Résultat net	**(3 697)**	**(3 803)**

Les intérêts sur emprunts de 78 K€ incluent notamment les intérêts sur prêt bancaires (73 K€) soldés en 2019.

Les charges financières de 26 K€ correspondent aux intérêts relatifs au litige MAZARS.

Conformément à IAS 12, aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé au titre des pertes de l'exercice ou des exercices antérieurs, la probabilité des bénéfices permettant leur imputation n'étant pas établie.

Concernant l'impôts sur les sociétés, la réévaluation libre des terrains chez PAMIER (4 229 K€), et annulée en consolidation a généré une base taxable de 912 K€ qui ont intégralement été imputés sur les déficits antérieurs.

En l'absence de perspective de recouvrement à court terme des déficits fiscaux ; aucun impôt différé actif n'a été constaté par le passé. Par conséquent aucune charge d'impôts n'est constatée lors de l'imputation sur les déficits antérieurs.

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 2019, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine		
	31/12/2019	31/12/2018
Bureaux *(dont 3 218 m2 de réserves)*	34.785 m²	34.785 m²
Surfaces commerciales	234 m²	234 m²
Services Généraux *(dont RIE 1 839 m2)*	4.011 m²	4.011 m²
TOTAL	**39.030 m²**	**39.030 m²**
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m²	15.000 m²

Situation géographique		
	31/12/2019	31/12/2018
Paris	-	-
Région parisienne	100%	100%
Province	-	-
TOTAL	**100%**	**100%**

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 l'exercice 2019.

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.

Le seul secteur opérationnel du Groupe FPN existant au 31 décembre 2019 est constitué par la location de bureaux sur son site du Blanc Mesnil. Jusqu'au départ du dernier locataire en avril 2019, il s'agissait là de l'unique source de revenus du Groupe. Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2017 et 2018.

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

Compte de résultat par secteur d'activité :

en milliers d'€	Bureaux	Commerce	Hôtels	Habitations	Non Affectable	TOTAL
Revenus locatifs						0
Charges locatives refacturées	240					240
Charges locatives globales	(2 133)					(2 133)
Charges nettes de nos immeubles	**(1 893)**					**(1 893)**
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-					-
Résultat de cession d'immeubles de placement	-					-
Résultat sectoriel	**(1 893)**					**(1 893)**
Résultat des autres activités	-					-
Frais de personnel	(50)					(50)
Autres frais généraux	(423)					(423)
Autres produits et autres charges	(533)					(533)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(660)					(660)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	(1 196)					(1 196)
Reprises des dépréciations des immeubles de placement	1 273					1 273
Dotations aux autres amortissements et provisions	(285)					(285)
Reprises aux autres amortissements et provisions	175					175
Résultat de variation de périmètre	0					0
Produits et charges financières	(105)					(105)
Autres produits et charges hors exploitation						-
Résultat avant impôts	**(3 697)**					**(3 697)**
Impôt sur les résultats	-					-
Résultat net	**(3 697)**					**(3 697)**

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)	31/12/2019 montant en milliers d'€	31/12/2018 montant en milliers d'€
Engagement de prise de participations	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)	31/12/2019 montant en milliers d'€	31/12/2018 montant en milliers d'€
Engagement reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1 Engagements donnés

en milliers d'€	31/12/2018	31/12/2019	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	3 712	0	0	-	-
Hypothèques *Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2*	4 454	2 230	0	-	2 230
Hypothèques *FIPP*		12 630	0	-	12 630
Nantissement des loyers commerciaux	3 712	0	0	-	-

Les prêts bancaires ont été soldés au 15 mai 2019.

Hypothèques légales du trésor :

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué précédemment des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières et taxes sur les bureaux pour lesquelles le groupe a demandé un délai de paiement.
Au 31 décembre 2019, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 10 702 K€.
Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1er rang avait été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

Hypothèques FIPP relatives au financement du groupe FPN :
Des hypothèques ont été prises au titre de la créance que détient la société FIPP sur la société PAMIER pour un montant total de 12.630 K€.

Autres engagements

Les parts sociales de la société PAMIER sont nanties au profit de la société FIPP dans le cadre de la prise de garantie de cette dernière au titre du prêt de 2 M€ consenti à la société FPN.

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

7.2.2 Engagements reçus

Néant

7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1 Engagements donnés

La société AD INVEST avait nanti son fonds de commerce en garantie des impositions contestées à concurrence d'un montant de 61 K€ (cf. note 9.2).

Hypothèque relative au litige LACATON :

Des hypothèques judiciaires pour un montant total de 2.959 K€ ont été prises par six entreprises au titre du litige en cours. La société PAMIER conteste ces sûretés dans leur principe et leur montant.

7.3.2 Engagements reçus

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

Note 8. Exposition aux risques

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en notes 2.5 à 2.11 du rapport financier 2020.

Les expositions aux risques de taux, de liquidités, de contrepartie, d'assurance, de change et de détentions d'actions propres n'ont connu aucune évolution significative depuis l'ouverture du présent exercice.

Le principal risque réside dans l'absence de revenus et donc de cash-flow liés à la restructuration du site dans le cadre du nouveau PLU. La continuité d'exploitation du Groupe Foncière Paris Nord est basée sur un actif immobilier qu'il peut donner en garantie pour se procurer des liquidités jusqu'à la cession de celui-ci.

Note 9. Autres informations

9.1 Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué

Le site du Blanc-Mesnil [1]

Grâce à sa situation géographique, le Centre d'Affaires Paris Nord bénéficie d'une desserte par les autoroutes A1 et A3 ainsi que par la N17 et N2. Il doit également bénéficier, mais uniquement à long terme, des aménagements prévus dans le cadre du projet « Grand Paris ».

Avec la construction de 205 km de lignes de métro automatique à l'horizon 2030, le Grand Paris Express (GPE) modifiera la géographie de la métropole, ses pratiques et ses représentations.

Dès 2024, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du GPE avec deux nouvelles stations de métro (ligne 16) dont une au sein du Parc Jean Duclos (face au Centre d'Affaires Paris Nord). Le calendrier a été confirmé par le gouvernement le 22 février 2018.

Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l'attractivité du site tout comme la réalisation d'autres projets comme l'attribution des Jeux Olympiques (2024) qui seront des moteurs de rénovations urbaines.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

Le portefeuille immobilier du groupe est constitué intégralement de biens situés au Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le changement de PLU est devenu définitif le 2 juillet 2016 avec la fin de la période des recours possibles.

Suivant ce nouveau PLU, le Centre d'Affaires Paris Nord a été classé en zone UAb et fait partie des projets urbains de la Ville du Blanc-Mesnil. A ce titre, le site pourrait se transformer en un nouveau quartier de ville comprenant logements, activités tertiaires et équipements.
La surface constructible n'est cependant pas arrêtée à ce jour. Le nouveau PLU a cependant pérennisé la surface existante.
Néanmoins, le quartier du Centre d'Affaires fait partie d'un des périmètres de gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
En conséquence, dans l'attente de cette approbation et donc de la fixation de la surface constructible (pouvant varier à la hausse de celle existante dans des proportions importantes), la juste valeur des immeubles de placement basée sur les revenus et précédemment estimée par un expert indépendant ne peut plus être déterminée de manière fiable depuis l'exercice clos le 31 décembre 2015.

La norme IAS 40 précise que la méthode de la juste valeur doit être abandonnée au profit de la méthode du coût amorti dès lors que la juste valeur n'est plus déterminable de façon fiable. En conséquence, le Conseil d'Administration a appliqué pleinement les dispositions de la norme IAS 40 lors de la clôture des comptes arrêtés au 31 décembre 2015. Depuis cette date, l'ensemble immobilier détenu par le Groupe est valorisé selon la méthode du coût amorti. Il en est de même pour les comptes clos au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier classé en immeubles de placement est de 17 770 K€ contre 17 169 K€ au 31 décembre 2018.

La filiale PAMIER a mis en œuvre dans ses comptes sociaux les possibilités de réévaluation libre de l'article L123-18 du Code de commerce.
L'ensemble immobilier a ainsi été évalué dans les comptes sociaux de la filiale à 22 000 K€ à la suite d'une réévaluation de 4 229 K€ (comptabilisée par le biais des réserves) qui se base sur une fourchette basse du prix au mètre carré d'un terrain nu situé dans la même zone géographique, soit environ 485 €/M².

Cette réévaluation ne constitue pas la détermination d'une juste valeur au sens de la norme IAS 40, les caractéristiques d'une telle valeur ne sont toujours pas déterminables. La réévaluation n'est par conséquent, pas intégrée dans les comptes consolidés.

[1] **Site Le Grand Paris Express**

La détermination de l'Actif Net Réévalué

Au 31 décembre 2019, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

En milliers d'€	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés part du groupe (y compris ORABSA pour 9 810 K€)	(8 033)	(4 336)
ANR	(8 033)	(4 336)

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 31/12/2019 : 233 344 826)	**-0,034**	**-0,019**

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 31/12/2019 : 578 876 150)	0,0010	0,0224

Au 31 décembre 2019, la conversion du solde des ORA non encore converties sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 150.715.849 actions dont le nombre ressortirait alors à 233.344.826, l'ANR par action dilué de cette émission d'actions serait de - 0,034 €.

La souscription du solde des BSA non encore exercés, effectué au prix de 0,05 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 8.638 K€ pour l'émission de 345.531.324 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	605 K€
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	578 876 150
ANR par action	0,0010 €

9.2 Litiges

9.2.1 Taxes foncières et taxes sur les bureaux

Au 31 décembre 2019, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

en K€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
AD INVEST										
principal		0	0	187	189	197	195	194	182	1 144
majoration		0	0	19	19	20	19	19	18	114
BLANAP										
principal				377	400	417	408	403	379	2 384
majoration		37	39	39	40	42	41	40	38	317
PAMIER										
Bonaparte + Continentale										
principal			506	628	637	663	660	661	620	4 375
majoration	42	0	62	63	64	66	66	66	62	491
	42	37	607	1 313	1 349	1 405	1 389	1 383	1 299	**8 822**

Ces taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction notamment de leur état d'entretien (CGI, article 1517 et Ann. III du CGI, article 324 AA), et de la jurisprudence (CE n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015) qui considère qu'un bien impropre à tout usage est définitivement sorti du champ d'application de la taxe foncière.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une réclamation visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22 juin 2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) assorties de demandes de sursis de paiement en date des 22 juin 2015 et 23 juin 2015.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement en date du 3 décembre 2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation avec demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale du 13 février 2017 portant sur la taxe foncière 2016 (1,3 M €), la société PAMIER a proposé la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Par courrier du 22 janvier 2020 l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2013 à 2016. La société PAMIER a donc saisi le Tribunal administratif de Montreuil par une requête en date du 23 mars 2020 pour faire droit à ses demandes. La demande est désormais pendante devant cette juridiction et dans l'attente de la décision du Tribunal, le sursis est de droit.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. Les services fiscaux ayant sollicité la constitution de garanties, la société a également proposé l'inscription d'une hypothèque sur l'immeuble Bonaparte.

Les cotisations de taxe foncière 2018 mises à la charge des sociétés PAMIER, SC BLANAP et AD INVEST ont fait l'objet d'une réclamation le 18 mars 2019 avec demande de sursis de paiement.

Par courrier du 8 avril, reçu le 30 avril 2020, l'administration fiscale, après un long silence, a rejeté l'ensemble des demandes de décharge afférentes aux taxes foncières des années 2017 à 2018. La société PAMIER déposera dans le délai de deux mois une saisine le Tribunal administratif de Montreuil pour faire droit à ses demandes, qui aura également pour effet de proroger le sursis de paiement.

Les taxes dues au titre de l'année 2019 feront l'objet d'une contestation similaire, le cas échéant, à réception des rôles d'imposition.

Au bilan, l'essentiel des taxes font aujourd'hui l'objet d'un sursis de paiement.

A l'exception de cette cotisation et pour les taxes afférentes à l'année 2012 et aux années antérieures, les sommes dues ont intégralement été payées selon des modalités d'échelonnement convenues avec les services fiscaux et la société PAMIER a obtenu un dégrèvement de l'essentiel des pénalités afférentes.

La situation est similaire pour les taxes dues par le syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2% des millièmes et dont la dette totale de taxe foncières s'élève à 779 K€, majorations comprises.

Une demande de rendez-vous avec les services fiscaux a été faite le 3 mars 2020, demande renouvelée post confinement mais restée sans réponse à ce jour.

en K€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
AD INVEST									
principal									0
majoration			1						1
BLANAP									
principal				1	74	76	77	70	298
majoration		6	10		7	8	8	7	46
PAMIER									
principal					66	68	69	78	281
majoration	6	6	10	7	7	7	7	8	57
	6	13	20	8	154	159	161	163	**682**

Par courriers du 10 septembre 2018, l'Administration fiscale a informé les sociétés AD INVEST et BLANAP de leur taxation d'office en matière de taxe sur les bureaux au titre de l'année 2018.

Par courrier du 28 septembre 2018, les rappels en résultant ont été contestés. La société PAMIER a ainsi sollicité la décharge totale des droits et pénalités mis à la charge des sociétés AD INVEST et BLANAP au titre de l'année 2018.

Ces observations demeurent sans réponse de l'Administration fiscale.

9.2.2 Autres litiges

- **Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE**

Par lettre de mission du 25 février 2013, la société FPN a confié à la société LACATON & VASSAL architecte, une étude de faisabilité pour la restructuration du site du Blanc Mesnil. En avril 2013, les sociétés ORCO PROPERTY GROUP et FPN ont donné pour mission à Lacaton d'étudier l'aménagement pour la restructuration de l'ensemble immobilier du centre d'affaires Paris nord. Le 31 janvier 2014, un contrat de maitrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés VINOHRADY (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maitrise d'œuvre (LACATON, PUECH, bureau d'études…). Après avoir payé les premières notes d'honoraires de LACATON, le promoteur (VINOHRADY) a cessé tout règlement. Le 20 octobre 2014, Lacaton prononçait la résiliation du contrat aux torts exclusifs de Vinohrady et d'ORCO PROPERTY GROUP.

Par assignation du 29 décembre 2014, LACATON a demandé la condamnation solidaire d'ORCO PROPERTY GROUP, PAMIER, FPN et VINOHRADY à payer les sommes de 396 K€ TTC au titre d'honoraires non réglés, de 193 K€ d'indemnité contractuelle de résiliation et de 100 K€ de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Il convient de préciser que le 21 mars 2014, VINOHRADY a cédé à une société dénommée MALA STRANA sa créance sur PAMIER, correspondant à la facturation de la 1ère échéance consécutive au dépôt du permis de construire par LACATON, s'élevant à 528 K€ TTC. Le prix de cette créance devait être payé par MALA STRANA au plus tard le 30 septembre 2014 par chèque, virement, ou par remise, équivalente à ce montant, d'un nombre d'actions ou de titres donnant accès au capital de FPN. Il découle de l'assignation du 29 décembre 2014 que MALA STRANA n'a pas payé VINOHRADY.

Le 10 avril 2014, MALA STRANA a, à son tour, cédé sa créance de 528 K€ sur PAMIER à FPN. Cette cession de créance indique explicitement qu'elle correspond précisément à la facture de 528 K€ au titre de la 1ère échéance du contrat de promotion immobilière conclu entre PAMIER et VINOHRADY et cédé à MALA STRANA le 21 mars 2014. Le prix de cession a été réglé par FPN à MALA STRANA par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

En octobre 2015, le groupement LACATON a pris des hypothèques judiciaires provisoires sur l'immeuble Continental appartenant à PAMIER, en garantie de sa prétendue créance. Toutefois, le groupement LACATON était dans l'obligation de signifier les bordereaux d'inscription dans les huit jours à PAMIER. Or, le groupement n'a jamais effectué cette notification. L'absence de notification rend en tout état de cause caduque ces hypothèques, qui ne pourront donner lieu à aucune exécution forcée future.

Par jugement du tribunal de commerce du 17 novembre 2016, le juge a constaté la résiliation du contrat de maitrise d'œuvre aux torts de Vinohrady, a condamné solidairement PAMIER et VINOHRADY à payer au groupement de maitrise d'œuvre (LACATON et les autres intervenants) les sommes suivantes :

- 84 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 17 mars 2014;
- 144 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 24 juin 2014 sur la somme de 108 K€ HT et à compter du 24 octobre 2014 sur la somme de 36 K€ HT;
- 193 000 € HT d'indemnité contractuelle ; 20 000 € HT de dommages intérêts et15 000 € article 700 ;

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, PAMIER a sollicité la suspension de celle-ci. Cependant, notre demande a été rejetée.

PAMIER a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016. Par arrêt du 23 novembre 2018, la cour d'appel a rendu sa décision.

En ce qui concerne le Groupement Lacaton & Vassal : l'arrêt confirme le principe des condamnations prononcées en première instance ainsi que des déboutés, et condamne Vinohrady et Pamier à payer au Groupement Lacaton & Vassal :

- Le paiement des phases PRE APS, APS et DPC, soit 228.000 € HT avec intérêts moratoires,
- La somme de 20 000 € à de dommages-intérêts,
- L'indemnité de résiliation accordée qui est portée de 193.500 € à 213.900 € sans taxe

• La somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en première instance et la somme de 15.000 € à titre d'article 700 CPC en appel

En ce qui concerne Vinohrady : la cour considère que la résiliation du contrat de promotion immobilière a fait l'objet d'un accord des deux parties. Par réformation du jugement, la cour, au motif que la résiliation du contrat de promotion immobilière est intervenue après le dépôt du dossier de demande de permis de construire, décide que Vinohrady est bien fondée à se faire payer par PAMIER les deux premières échéances contractuelles du contrat de promotion immobilière, soit 528 000 € TTC (échéances à la signature du contrat) et 1 584 000 € TTC (échéance à l'obtention du permis). En outre, Pamier est condamnée à payer 15 k€ à Vinohrady d'article 700.

Un pourvoi en cassation a d'ores et déjà été introduit. La procédure est en cours

En parallèle, Pamier et FPN ont assigné le 27 septembre 2016, la société Ott Properties en intervention forcée pour n'avoir jamais reversé les fonds au groupement Lacaton. Par jugement du 8 février 2018, le Tribunal de commerce de Paris a refusé de joindre cette instance avec l'instance principale. Aucun recours n'étant ouvert contre ce jugement, Pamier et FPN ont assigné Vinohrady le 13 juin 2018 en intervention forcée et en appel en garantie devant le Tribunal de Commerce de Paris dans la procédure de mise en cause d'Ott Properties. Par jugement du 17 octobre 2019, le tribunal a décidé se joindre la procédure contre Vinohrady avec celle de OTT Properties devenue FAM Property Services, dit que c'est à FPN que Pamier doit régler les 528 k€ auxquels elle était condamnée par arrêt de la cour d'appel du 23 novembre 2018. Vinohrady a interjeté appel le 19 novembre 2019.

En février 2020, la société VINOHRADY a assigné PAMIER en liquidation judiciaire. Suite à cette assignation, un accord entre VINOHRADY, et PAMIER a mis fin à l'ensemble de ces litiges, VINOHRADY s'étant désisté de son action. L'impact sur les comptes 2019 est une charge-de 700 K€, 250 K€ de provision et 450 K€ autres dettes.
Le litige avec Lacaton et Vassal se poursuit.

- **Litige avec SOCOTEC**

Par assignation en référé d'heure à heure du 23 décembre 2016, SOCOTEC a demandé la suspension des travaux de démolition de l'immeuble Continental entrepris par PAMIER sous astreinte de 5000 € et la remise en état des locaux. Par ordonnance de référé du 6 février 2017 signifiée le 7 mars 2017, le juge a rejeté les demandes de SOCOTEC et l'a condamnée à payer la somme de 1500 € d'article 700.

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à SOCOTEC pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation. Nous réclamons la somme annuelle de 135 K€ HT/HC.

SOCOTEC réclame la somme de 100 K€ au titre de l'indemnité d'éviction provisionnelle dans l'attente d'une fixation de l'indemnité d'éviction définitive par un expert judiciaire.

L'expert judiciaire a rendu son rapport définitif début juin 2019 : il conclut à une indemnité d'éviction à hauteur de 42 K€ et une indemnité d'occupation annuelle à hauteur de 65 K€ à compter du 1er octobre 2016.Pour mémoire Socotec avait réclamé 560 k€ avant même que la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction soit diligentée.

Dans ses dernières écritures déposées le 3 juillet 2019, Pamier demande à ce que l'indemnité d'éviction soit fixée à hauteur de 33 K€ et que l'indemnité d'occupation annuelle soit fixée à hauteur de 132 K€.

Par jugement du 20 novembre 2019, le tribunal a fixé l'indemnité d'éviction à la somme de 39 436 € et a fixé le montant d'indemnité d'occupation due par Socotec pour la période du 1er octobre 2016 au 20 janvier 2017, à la somme de 20 225 €.

Le jugement n'a pas été signifié par la partie adverse.

9.3 Parties liées

Au titre de l'exercice 2019, les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère : Néant

b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant

c) les filiales et sous filiales du groupe FPN : l'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ont été neutralisées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : Néant

f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère ; Néant

g) les autres parties liées :

En milliers d'€ Nature de prestations	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan	Impact sur résultat
Emprunt ORABSA	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-7 536	
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-13 361	

9.4 Effectifs

Au 31 décembre 2019, l'effectif du Groupe est composé d'un mandataire social rémunéré.

Au titre de l'exercice 2019, la rémunération brute des organes de direction de la société FPN (Président Directeur Général) s'élève à 36 K€.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

a) Avantages à court terme : Néant
b) Avantages postérieurs à l'emploi : Néant
c) Autres avantages à long terme : Néant
d) Les indemnités de fin de contrat : Néant
e) Les paiements en actions : Néant

Les engagements de retraite ne sont pas significatifs (effectif faible et date d'embauche récente) et ne sont donc pas provisionnés.

9.5 Résultat par action

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

Le résultat dilué par action est déterminé en divisant le résultat revenant aux actionnaires du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation durant la période écoulée majoré du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires résultant de la conversion des actions potentielles dilutives, ORA et BSA.
En référence au paragraphe 43 de la norme IAS 33, les effets anti dilutifs sur le résultat par action de la conversion des actions potentielles ne doivent pas être prises en compte.
Dans le cas des ORA et BSA existantes au 31 décembre 2019 (comme au 31 décembre 2018), leur conversion aurait un effet anti dilutif (diminution de la perte par action).

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-3 697	-3 803
Nombre moyen pondéré d'actions	82 628 977	82 608 429
Résultat par action (en €)	-0,045	-0,046

Note 10. Evénements postérieurs à la clôture

- Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

Par assignation du 26 février 2020, la société VINOHRADY a assigné la société PAMIER en procédure de liquidation judiciaire en raison de la non-exécution par cette dernière, des condamnations prononcées à son encontre par la cour d'appel dans son arrêt du 23 novembre 2018.

A la suite de la délivrance de cette assignation, les sociétés VINOHRADY et PAMIER se sont rapprochées et ont réglé à l'amiable leur différend.

Il est prévu au terme de cet accord notamment le désistement de toutes les instances et actions opposant les sociétés PAMIER et VINOHRADY, dont la procédure de mise en liquidation judiciaire de PAMIER.

Au titre du règlement amiable de ce litige qui portait à l'origine sur 2 112 K€ TTC, la société PAMIER a comptabilisé au 31 décembre 20019 une provision pour risques et charges de 250 K€ et comptabilisé une dette de 450 K€.

- Autres évènements

Une augmentation de capital est intervenue le 5 juin 2020 par remboursement de 33 000 000 ORA.
Le nouveau capital social s'élève ainsi à 1 156 289,77 € et est composé de 115 628 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune. La modification statutaire sera faite dans les délais légaux.

La société Ott Partners Limited a déclaré à l'AMF le 8 juin 2020 détenir 29,83% du capital société et des des droits de vote de la société FONCIERE PARIS NORD ainsi que 57 715 849 ORA après remboursement de 33 000 000 ORA.
Les sociétés Ott Partners, Ott Ventures SRO et Ott Holding Limited ont déclaré à l'AMF le 17 juin 2020 détenir de concert 29,92% du capital social et des droits de votes de la société ainsi que 117 715 849 ORA.
Le remboursement demandé par Ott Partners de 33 000 000 d'ORA début juin 2020 a dilué l'actionnaire FIPP qui a déclaré à l'AMF le 9 juin 2020 détenir 21,04% du capital social et des droits de votes de la société FONCIERE PARIS NORD.

- Situation sanitaire – COVID 19

La société n'a pas de salarié (hormis son Dirigeant). L'impact de l'épidémie à court terme est faible. Toutefois, la Direction suit avec attention l'évolution de la situation.

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme.
En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs feront preuve de prudence dans cet environnement incertain. L'activité du marché devrait diminuer au 1er semestre 2020, notamment en raison de la difficulté à matérialiser concrètement les transactions dans un contexte de confinement ou à lancer de nouvelles opérations. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.
La possible remontée des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les taux d'intérêt étaient à fin 2019 à un plancher à peine supérieur à 1%. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont également descendus à des niveaux inconnus. Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront bien après la fin du Covid-19 permettent d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir les mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

L'épidémie de COVID 19 a également retardé la finalisation des comptes.