



**Rapport financier  
semestriel au 30 juin 2018**



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

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

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT  
FINANCIER SEMESTRIEL

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

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

**FONCIERE PARIS NORD**

**15 RUE DE LA BANQUE  
75002 PARIS**

**COMPTES SEMESTRIELS  
du 01/01/2018 au 30/06/2018**

## FPN - Comptes Consolidés au 30 juin 2018

### BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	Note	30/06/2018	31/12/2017
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	6.1	17 506	17 843
Immobilisations en cours	6.2	86	86
Actifs corporels	6.2	146	161
Actifs financiers	6.2	217	217
<b>Total actifs non courants</b>		<b>17 955</b>	<b>18 307</b>
Créances commerciales	6.5	260	390
Autres créances	6.5	492	390
Autres actifs courants	6.5	33	28
Immeubles destinés à la vente		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.4	4	23
<b>Total actifs courants</b>		<b>789</b>	<b>831</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>18 744</b>	<b>19 138</b>
<b>Passif</b>			
Capital	6.6	826	811
Réserve légale	VARCAP	56	56
Réserves	VARCAP	( 1 415 )	1 888
Résultat net consolidé	6;12	( 2 702 )	( 3 363 )
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>		<b>( 3 234 )</b>	<b>( 607 )</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>( 3 234 )</b>	<b>( 607 )</b>
Passifs financiers non courants	6.8	151	151
Provisions pour risques et charges		619	619
<b>Total des dettes non courantes</b>		<b>770</b>	<b>770</b>
Passifs financiers courants	6.8	10 352	9 643
Dépôts et Cautionnement	6.9	18	47
Dettes commerciales	6.9	1 589	1 507
Dettes fiscales et sociales	6.9	9 188	7 716
Autres dettes	6.9	61	61
Autres passifs courants	6.9	1	-
<b>Total des dettes courantes</b>		<b>21 208</b>	<b>18 975</b>
<b>Total dettes</b>		<b>21 978</b>	<b>19 745</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>18 744</b>	<b>19 138</b>

# FPN - Comptes Consolidés au 30 juin 2018

## ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Note	30/06/2018	30/06/2017
<b>RESULTATS CONSOLIDES</b>			
Loyers		22	117
Charges locatives refacturées		138	167
Charges locatives globales		( 1 964 )	( 2 093 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>6.10</b>	<b>( 1 804 )</b>	<b>( 1 810 )</b>
Résultat des activités annexes		-	-
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		-	-
Frais de personnel		( 25 )	( 125 )
Autres frais généraux		( 180 )	( 341 )
Autres produits et autres charges		( 639 )	( 417 )
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		( 364 )	( 371 )
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement		-	-
Reprises des dépréciations des immeubles de placement		27	28
Dotations aux autres amortissements et provisions		( 133 )	( 40 )
Reprises aux autres amortissements et provisions		498	709
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>6.11</b>	<b>( 2 620 )</b>	<b>( 2 367 )</b>
Dotation aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		-	-
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	-
Résultat de variation de périmètre		( 1 )	8
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>6.11</b>	<b>( 2 621 )</b>	<b>( 2 359 )</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	-
- Coût de l'endettement financier brut		( 81 )	( 94 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>( 81 )</b>	<b>( 94 )</b>
Autres produits et charges financiers		-	26
Autres produits et charges hors exploitation		-	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>6.12</b>	<b>( 2 702 )</b>	<b>( 2 427 )</b>
Impôt sur les résultats			
<b>Résultat net</b>	<b>6.12</b>	<b>( 2 702 )</b>	<b>( 2 427 )</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>Résultat net part du groupe</b>		<b>( 2 702 )</b>	<b>( 2 427 )</b>
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en €)	<b>10.6</b>	-0,033	-0,031
Résultat dilué par action (en €)	<b>10.6</b>	-0,005	-0,004
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en €)	<b>10.6</b>	-0,033	-0,031
Résultat dilué par action (en €)	<b>10.6</b>	-0,005	-0,004
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>( 2 702 )</b>	<b>( 2 427 )</b>
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Réévaluation des immobilisations		-	-
Impôts		-	-
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat Global</b>		<b>( 2 702 )</b>	<b>( 2 427 )</b>
<i>( Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres )</i>			
Résultat global - part groupe		<b>( 2 702 )</b>	<b>( 2 427 )</b>
Résultat global - part des minoritaires		-	-

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

En milliers d'€	Part du groupe				Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
<b>Capitaux propres au 01/01/2017</b>	<b>379</b>	<b>56</b>	<b>972</b>	<b>1 407</b>		<b>1 407</b>
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	432		917	1 349		1 349
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-3 363	-3 363		-3 363
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			<b>-3 363</b>	<b>-3 363</b>		<b>-3 363</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 01/01/2018</b>	<b>811</b>	<b>56</b>	<b>-1 474</b>	<b>-608</b>		<b>-608</b>
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			-2 702	-2 702		-2 702
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			<b>-2 702</b>	<b>-2 702</b>		<b>-2 702</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 30/06/2018</b>	<b>826</b>	<b>56</b>	<b>-4 116</b>	<b>-3 235</b>		<b>-3 235</b>

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

		30/06/2018	30/06/2017
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(2 703)	(2 427)
<u>Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Variation de juste valeur			
Autres retraitements IFRS			
Dotations et reprises d'amortissements et de provisions		(28)	(326)
Plus values/moins values de cession		1	(8)
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			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>(2 730)</b>	<b>(2 761)</b>
Coût de l'endettement net		81	94
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	A	<b>(2 649)</b>	<b>(2 667)</b>
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité		1 945	2 511
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	D=A+B+C	<b>(704)</b>	<b>(156)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations			(3)
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			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	E	<b>0</b>	<b>(3)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Augmentation de capital		75	200
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts			
Intérêts nets versés		(81)	(94)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		692	
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	F	<b>686</b>	<b>106</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	D+E+F	<b>(18)</b>	<b>(53)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>(18)</b>	<b>(53)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		23	54
Découverts bancaires			
VMP			
		<b>23</b>	<b>54</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		4	1
Découverts bancaires			
VMP			
		<b>4</b>	<b>1</b>

Au 30 juin 2018, il a été décidé de classer les flux relatifs aux avances de l'actionnaire principal du Groupe FPN en flux de financement en lieu et place de la variation de BFR. Cette présentation permet de faire apparaître distinctement le soutien continu de cet actionnaire.

A titre comparatif, la présentation des flux de trésorerie du 30 juin 2017 aurait été la suivante en retenant ce classement :

(milliers d'euros)	30/06/2017 Publié	Reclassement variation prêt actionnaire	30/06/2017 Retraité
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	(2 761)		(2 761)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>(2 667)</b>		<b>(2 667)</b>
Variation du BFR lié à l'activité	2 511	209	2 720
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>(156)</b>	<b>209</b>	<b>53</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(3)</b>		<b>(3)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Autres flux liés aux opérations de financement		(209)	(209)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>106</b>	<b>(209)</b>	<b>(103)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>(53)</b>		<b>(53)</b>

## SOMMAIRE

<b>FONCIERE PARIS NORD</b> .....	<b>4</b>
<b>Note 1. Faits caractéristiques de la période</b> .....	<b>11</b>
<b>Note 2. Référentiel comptable</b> .....	<b>14</b>
<b>Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2017</b> .....	<b>14</b>
<b>Note 3. Saisonnalité de l'activité</b> .....	<b>18</b>
<b>Note 4. Utilisation d'estimations</b> .....	<b>18</b>
<b>Note 5. Périmètre de consolidation</b> .....	<b>19</b>
<b>5.1. Evolution du périmètre de consolidation</b> .....	<b>19</b>
<b>5.2. Organigramme du groupe</b> .....	<b>19</b>
<b>Note 6. Notes annexes : bilan</b> .....	<b>20</b>
<b>6.1. Immeubles de placement</b> .....	<b>20</b>
<b>6.2. Immobilisations en cours et actifs incorporels et corporels</b> .....	<b>21</b>
<b>6.3. Actifs financiers non courants</b> .....	<b>22</b>
<b>6.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie</b> .....	<b>22</b>
<b>6.5. Autres Actifs Courants</b> .....	<b>22</b>
<b>6.6. Capitaux propres</b> .....	<b>23</b>
<b>6.7. Provisions pour risques et charges</b> .....	<b>23</b>
<b>6.8. Passifs financiers courants et non courants</b> .....	<b>23</b>
<b>6.9. Autres dettes</b> .....	<b>25</b>
<b>6.10. Revenus nets des immeubles</b> .....	<b>26</b>
<b>6.11. Résultat opérationnel</b> .....	<b>26</b>
<b>6.12. Résultat net</b> .....	<b>27</b>
<b>Note 7. Secteurs opérationnels</b> .....	<b>28</b>
<b>Note 8. Engagements hors bilan</b> .....	<b>30</b>
<b>8.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé</b> .....	<b>30</b>
<b>8.1.1. Engagements donnés</b> .....	<b>30</b>
<b>8.1.2. Engagements reçus</b> .....	<b>30</b>
<b>8.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement</b> .....	<b>30</b>
<b>8.2.1. Engagements donnés</b> .....	<b>30</b>
<b>8.2.2. Engagements reçus</b> .....	<b>31</b>
<b>8.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe</b> .....	<b>31</b>
<b>8.3.1. Engagements donnés</b> .....	<b>31</b>
<b>8.3.2. Engagements reçus</b> .....	<b>31</b>
<b>Note 9. Exposition aux risques</b> .....	<b>31</b>
<b>Note 10. Autres informations</b> .....	<b>32</b>
<b>10.1. Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué</b> .....	<b>32</b>
<b>10.2. Litiges</b> .....	<b>34</b>
<b>10.3. Autres litiges</b> .....	<b>36</b>
<b>10.4. Parties liées</b> .....	<b>38</b>
<b>10.5. Effectifs</b> .....	<b>39</b>
<b>10.6. Résultat par action</b> .....	<b>39</b>
<b>Note 11. Evènements postérieurs à la clôture</b> .....	<b>40</b>

## **Note 1. Faits caractéristiques de la période**

### 1.1. Continuité d'exploitation

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

#### A – Budget de trésorerie

Il est rappelé qu'un budget de trésorerie, couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2019, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- PAMIER a conclu avec ses deux banques, BNP PARIBAS et CREDIT FONCIER, un nouveau report de l'exigibilité de ses deux prêts bancaires de fin juin 2018 au 20 décembre 2018 avec un remboursement partiel auprès de la banque BNP PARIABS de 347 K€ prévu le 30 septembre 2018.  
Au 30 juin 2018, le capital restant dû au titre de ces deux prêts bancaires s'élève à 5,06 millions d'euros.
- Le mandat exclusif de cession du site immobilier situé à Blanc Mesnil, signé en mars 2018 avec la société Catella, a permis au Groupe de sélectionner les meilleures offres pour la cession projetée et ainsi de continuer à bénéficier du soutien de ses banques dans le cadre des échéances de ses prêts bancaires de fin juin 2018.  
Les négociations se poursuivent avec les potentiels acquéreurs.
- Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses de date de cession de celle-ci ont été prises en compte pour élaborer le budget de trésorerie. FONCIERE PARIS NORD reste engagée solidairement avec sa filiale PAMIER envers BNP PARIBAS ET CREDIT FONCIER pour le remboursement de ces prêts.
- Les performances économiques actuelles du site ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes.  
Le budget de trésorerie 2018 présentait des besoins supplémentaires de 1 600 000 euros (dans l'hypothèse où la filiale PAMIER ne serait pas cédée avant le 31 décembre 2018). La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration du 25 avril 2018 et s'est engagé à compléter son engagement précédent à hauteur de 1 600 000 euros pour l'exercice 2018 pour le porter au maximum à 5 930 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe.  
A la date d'arrêté des comptes semestriels, l'avance FIPP s'élève à 5 068 K€ hors échéanciers CCSF. Il reste 864 K€ de financement FIPP disponibles d'ici le 31 décembre 2018.
- Si la société PAMIER ne réalisait pas la vente définitive de son ensemble immobilier au 20 décembre 2018 rendant ainsi exigible le remboursement de ses prêts bancaires pour un montant de 4,7 M€, la société FIPP s'est engagée à apporter son soutien à FONCIERE PARIS NORD. Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2018.
- Au-delà et jusqu'au 30 juin 2019, le Groupe FPN sera amené à demander à la Société FIPP un soutien complémentaire pour financer son exploitation courante pour un montant d'environ 950 K€ dans l'hypothèse où la cession de l'ensemble immobilier ne serait pas dénoué. La Société FIPP s'est engagée à assurer ce financement.
- Suivant l'accord intervenu avec 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 dernière échéance de 775 K€ a été versée début juillet 2018 ; La Société a ainsi respecté son échéancier par le règlement de 2,4 M€ de dettes foncières et de taxes sur les bureaux.
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 30 juin 2018 s'élèvent à 6,7 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2017.  
Concernant les années 2014, 2015, 2016 et 2017, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.

Concernant la taxe foncière 2018, elle n'est pas encore exigible au 30 juin 2018 ni à la date de l'arrêt des comptes semestriels.

La Société estime que les différentes procédures toujours en cours doivent lui permettre de rechercher une solution amiable avec l'Administration.

- Au 30 juin 2018, la dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, s'élève à 777 K€, provision comprises.  
Cette dette nette est principalement constituée par la taxe foncière (716 K€) due par les copropriétaires. Aussi, il est rappelé que Pamier a également négocié avec la CCSF le règlement de la taxe foncière exigible due par les copropriétaires à hauteur de 314 K€ en trois paiements dont le dernier a été exécuté en août 2018 ;
- Un jugement de la Cour d'appel de Paris du 14 septembre 2018 a confirmé la décision de 1<sup>ière</sup> 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 terme de décaissement dans son budget de trésorerie ;

La Société a respecté ses échéances auprès de la CCSF dans le cadre de l'accord de juin 2016 et le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué dans le tableau récapitulatif au paragraphe 10.2 « Litiges » de l'annexe des comptes consolidés, non pris en compte dans ce budget, devrait faire l'objet d'un étalement à plus long terme.

## 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 M<sup>2</sup> 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, le commissaire enquêteur 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.

Les effets du GPE se font déjà sentir sur le nombre de logements construits : selon l'étude de l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) de septembre 2017, dans les 68 quartiers de gare du GPE, ce sont en moyenne 65 logements qui ont été autorisés à la construction chaque année entre 2000 et 2005, contre 129 pour la période 2006-2013.

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

### Evaluation comptable

Compte tenu des éléments de ce nouveau PLU, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier est la méthode du coût amorti depuis les comptes clos au 31 décembre 2015. En effet, dans le cadre de la norme d'IAS 40 « immeubles de placement », la juste valeur du patrimoine immobilier n'est plus déterminable de façon fiable pour les raisons suivantes :

- la surface actuelle est de 53 000 M<sup>2</sup> en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable. Le nouveau PLU permettrait la construction de 87 500 M<sup>2</sup> 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.

Au 30 juin 2018, toujours en application de la méthode du coût amorti, la valeur nette du patrimoine s'élève à 17 506 K€ (prenant en compte 364 K€ de dotation aux amortissements et la reprise de provisions sur dépréciation de 27 K€) contre 17 843 K€ au 31 décembre 2017.

Cependant, 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.

### 1.2. Opération sur le capital social

Date	ORA		BSA		Impact capital social				
	Exercice	Solde à date	Exercice	Solde à date	Nombre d'actions créées ORA	Nombre d'actions créées BSA	Augmentation capital social	Nouveau nombre d'actions	Nouveau capital social à date
05/01/2018	-	150 715 849	750 000	172 765 662	-	1 500 000	15 000,00	82 628 977	826 289,77

Date	ORA exercées	Solde ORA	BSA exercés	Solde BSA	Augmentation capital social	Nombre d'actions	Capital social à date
30/06/2018	-	150 715 849	750 000	172 765 662	15 000,00 €	82 628 977	826 289,77 €

Au 30 juin 2018, 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.

### 1.3. Périmètre de consolidation

FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des titres de sa filiale MAINTREUIL au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018. Cette société ne fait donc plus partie du périmètre de consolidation du Groupe au 30 juin 2018. Le résultat de cession est de - 1 K€.

## **Note 2. Référentiel comptable**

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2018 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu’adoptée par l’Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l’intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l’exercice 2017.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l’exercice 2017, à l’exception des évolutions, ci-dessous décrites :

### **Normes et interprétations entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018**

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 26 septembre 2018 par le Conseil d’administration.

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l’exercice 2017, à l’exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » ;
- IFRS 9 : « Instruments financiers » ;
- IAS 40 : « Transfert d’immeubles de placement » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRIC 22 : « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- 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 1<sup>er</sup> janvier 2018.

#### **IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients**

L’application de la norme IFRS 15 traitant des produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients, d’une application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018, constitue, au plan normatif, une évolution importante de la définition du chiffre d’affaires.

Toutefois, cette nouvelle norme exclut de son champ d’application les contrats de location qui relèvent de la norme IAS 17 (remplacée par la norme IFRS 16 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 cf. infra), et, qui constituent l’essentiel du chiffre d’affaires d’une société foncière.

De même, les cessions des immeubles de placements ne sont pas non plus visées par cette nouvelle norme et demeurent définies par la norme IAS 40.

Dès lors, dans notre groupe, nous n’avons pas relevé au cours des trois derniers exercices clos de produits des activités ordinaires. Les seuls revenus dont dispose le Groupe sont issus des produits de locations.

Aussi, en l’absence d’opérations annexes concernées par la norme IFRS 15; le Groupe n’a pas eu à mener d’autres analyses. Si de telles opérations devaient subvenir, le processus de reconnaissance du revenu défini par la norme, ne suscite pas de difficultés particulières.

## **IFRS 9 : Instruments financiers**

La norme IFRS 9 définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers. Elle remplace la norme IAS 39.

### **a) 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 échéances, 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.

### **b) 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.

### c) 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

### d) Dépréciation d'actifs financiers

Le nouveau modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues, contrairement au modèle précédent qui enregistrerait les pertes encourues.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenu 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

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

Durée de la souffrance	Taux de dépréciation
Inférieur à 90 jours	0 %
Supérieur à 90 jours	100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe en raison de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur, existence de dettes vis-à-vis du débiteur).

Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres. Compte tenu de la restructuration du site immobilier en cours, seul actif significatif du groupe, plus aucun bail n'est conclu et, en l'absence de produits d'activités annexes, cela n'est pas applicable dans le cadre de l'activité actuelle du groupe.

e) **Transition**

La norme IFRS 9 prévoit une application rétrospective.

Toutefois une exemption de retraitement des informations comparatives de la période antérieure existe en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers.

Les différences de valeur comptable des actifs et des passifs financiers résultant de l'adoption d'IFRS 9 sont comptabilisées en réserves consolidées à la date d'ouverture de l'exercice.

Pour le Groupe FPN, il n'y a pas de différence de classement résultant de l'adoption d'IFRS 9.

Actifs Financiers	Classement		valeur comptable	
	selon IAS 39	selon IFRS 9	selon IAS 39	selon IFRS 9
Actifs financiers non courants	Prêts et créances	Coût amorti	217	217
Actifs financiers non courants	Actifs disponibles à la vente	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	0	0
Clients et comptes rattachés	Prêts et créances	Coût amorti	260	260
Autres créances	Prêts et créances	Coût amorti	492	492
Autres actifs courants	Prêts et créances	Coût amorti	33	33
Actifs financiers courants	Actifs détenus à des fins de transaction	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	0	0
Trésorerie et équivalents	Actifs détenus à des fins de transaction	Coût amorti	4	4
<b>Total des actifs financiers</b>			<b>1 006</b>	<b>1 006</b>

Concernant les passifs financiers, IFRS 9 n'a pas apporté de modifications substantielles dans leur définition et leur classement.

La norme IFRS 9 traite également de la comptabilité de couverture, mais ce chapitre ne trouve pas à s'appliquer dans notre groupe.

Quant à la norme IFRS 16 - Contrats de locations - (applicable au 1er janvier 2019 en remplacement de la norme IAS 17), les conséquences prévisibles peuvent à l'heure actuelle être décrites ainsi :

- les baux consentis en tant que bailleur par le groupe constituent des locations simples car ces contrats ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages des biens loués au preneur.

Aussi, le bien loué constituera toujours un actif immobilisé au bilan du bailleur et les revenus locatifs seront enregistrés généralement de façon linéaire sur la durée de location au compte de résultat. Il n'en résultera donc pas de modification significative par rapport à la situation actuelle.

Concernant les biens pris en location, la norme IFRS 9 précise que seront enregistrés 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 Groupe n'a identifié qu'une seule prise à bail de 7 K€ annuel hors taxes et hors charges sur une durée restante à courir de 33 mois. L'incidence sur les comptes au 30 juin 2018 ne serait pas significatifs.

Par ailleurs, 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 1<sup>er</sup> janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. C'est cette approche qui sera retenue par le groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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

### **Note 3. Saisonnalité de l'activité**

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

### **Note 4. Utilisation d'estimations**

L'établissement des états financiers consolidés semestriels, en conformité avec les normes IFRS, conduit la direction du groupe à faire des estimations et formuler des hypothèses ayant une incidence sur les montants reconnus au bilan et au compte de résultat ainsi que sur les notes annexes aux états financiers consolidés semestriels.

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

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

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

## Note 5. Périmètre de consolidation

### 5.1. Evolution du périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS NORD a connu des évolutions au cours de la période. En effet, la société mère FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des titres de sa filiale MAINTREUIL au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018. Cette société ne fait donc plus partie du périmètre de consolidation du Groupe au 30 juin 2018.

Les comptes consolidés condensés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes au 31 décembre.

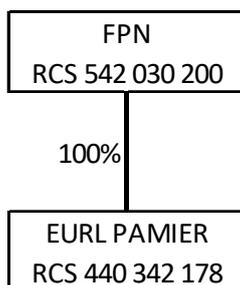
Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté au 30 juin est réalisé par toutes les sociétés consolidées.

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

SOCIETES	2018		2017		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
SNC MAINTREUIL			100,00%	100,00%	Intégration globale en 2017, <b>non intégrée sur 2018</b>

### 5.2. Organigramme du groupe

Au 30 Juin 2018, toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup>.



## Note 6. Notes annexes : bilan

### 6.1. Immeubles de placement

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 30/06/2018
Terrains	2 399	-	-	-	-	2 399
Constructions	27 982	-	-	-	-	27 982
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>30 381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 381</b>

en milliers d'€	31/12/2017	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	30/06/2018
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	12 538	364	-	-	- 27	12 875
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS</b>	<b>12 538</b>	<b>364</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 27</b>	<b>12 875</b>

<b>TOTAL NET</b>	<b>17 843</b>					<b>17 506</b>
------------------	---------------	--	--	--	--	---------------

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2016	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2017
Terrains	2 399	-	-	-	-	2 399
Constructions	27 982	-	-	-	-	27 982
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>30 381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 381</b>

en milliers d'€	31/12/2016	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	31/12/2017
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	11 852	739	-	-	- 53	12 538
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS</b>	<b>11 852</b>	<b>739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-53</b>	<b>12 538</b>

<b>TOTAL NET</b>	<b>18 529</b>					<b>17 843</b>
------------------	---------------	--	--	--	--	---------------

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.

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 30 juin 2018, 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 27 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 30 juin 2018.

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

## 6.2. Immobilisations en cours et actifs incorporels et corporels

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

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 30/06/2018
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	1
Terrains	7	-	-	-	-	7
Immobilisations en cours	1 143	-	-	-	-	1 143
Autres actifs corporels	307	-	-	-	-	307
<b>TOTAL</b>	<b>1 458</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 458</b>

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2016	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2017
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	1
Terrains	5	2	-	-	-	7
Immobilisations en cours	1 143	-	-	-	-	1 143
Autres actifs corporels	307	3	-	2	-	307
<b>TOTAL</b>	<b>1 455</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1 458</b>

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

en milliers d'€	31/12/2017	Dotations	Variation périmètre	Cessions	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	30/06/2018
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	1
Terrain	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	153	15	-	-	-	-	-	168
<b>TOTAL</b>	<b>1 212</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 227</b>

en milliers d'€	31/12/2016	Dotations	Variation périmètre	Cessions	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	31/12/2017
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	1
Terrain	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	126	29	-	2	-	-	-	153
<b>TOTAL</b>	<b>1 185</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 212</b>

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

Les terrains sont constitués par 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 »).

Des frais complémentaires avaient été engagés sur le dernier trimestre 2016 à hauteur de 86 K€ dans le cadre de la mise à nu de l'immeuble CONTINENTAL.

### 6.3. Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	30/06/2018	Echéance		
					à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Fonds de roulement versés aux syndicats	217	-	-	217	217	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>217</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### 6.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	30/06/2018	31/12/2017
Disponibilités	4	23
<b>TOTAUX</b>	<b>4</b>	<b>23</b>

### 6.5. Autres Actifs Courants

Créances en milliers d'€	30/06/2018	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2017
Créances commerciales	260	260	-	-	390
Autres créances	492	492	-	-	390
Autres actifs courants	33	33	-	-	28
<b>Total</b>	<b>785</b>	<b>785</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>808</b>

Les créances commerciales sont composées essentiellement des créances sur les différents syndicats de copropriété (soit 233 K€), qui gèrent les immeubles de PAMIER.

Au 30 juin 2018, les autres créances sont principalement composées de :

- TVA pour 337 K€ (contre 294 K€ au 31/12/2017) dont notamment :
  - o TVA déductible sur fournisseurs de biens et services : 105 K€,
  - o TVA sur factures non parvenues : 215 K€,
  - o TVA sur avoir à établir : 10 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 98 K€ principalement composés des avances faites à un des syndicats de copropriété ;
- Créances diverses pour 56 K€, composées essentiellement de fonds bloqués dans le cadre de différents litiges pour 54 K€.

Les autres actifs courants au 30 juin 2018 sont composés des « Charges constatées d'avance » pour 33 K€ (dont 20 K€ pour l'assurance).

## 6.6. Capitaux propres

Au 30 juin 2018, 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.

## 6.7. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges en milliers d'€	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	30/06/2018
Indemnité d'éviction Locataire (1)	270	-	-	270
Litiges Fournisseurs (2) + (3)	349	-	-	349
<b>TOTAUX</b>	<b>619</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>619</b>

(1) : Dans le cadre de son congé, un locataire du site réclame à la filiale PAMIER une indemnité d'éviction, indemnité totalement contestée (Cf. litige point 10.3). La provision a été constatée suivant la meilleure estimation possible disponible à ce jour. 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€.

(3) : Dans le cadre du litige Lacaton (Cf. point 10.3 ci-après), la société a provisionné le risque relatif à l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 17 novembre 2016.

## 6.8. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2018, le montant total des passifs financiers s'élève à 10 503 K€ contre 9 794 K€ au 31 décembre 2017.

Dettes en milliers d'€	30/06/2018	31/12/2017
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	151	151
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>151</b>	<b>151</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	5 280	5 280
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	5 019	4 328
Intérêts courus	37	35
Frais bancaires à payer	15	
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>10 352</b>	<b>9 643</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>10 503</b>	<b>9 794</b>

Depuis l'exercice 2009, les échéances de remboursement du capital des emprunts du groupe n'avaient pas été honorées.

Ces reports de fait des remboursements de capital, et l'absence d'accord formalisé avec les établissements financiers au 30 juin 2013 constituaient une entorse formelle aux termes des contrats d'emprunts, susceptibles d'entraîner la déchéance de leur terme et leur exigibilité immédiate.

Aussi, conformément à la stricte application de la norme IAS 1, l'ensemble du capital restant dû des emprunts bancaires était reclassé en passif financier courant au 31 décembre 2013.

Le 18 mars 2014, un protocole d'accord a été signé avec les banques prêteuses (SADE et CCF) (cf. paragraphe 1.1).

Il formalisait les nouvelles conditions suivantes :

- Le remboursement de la totalité du capital restant dû in fine au 18 mars 2016,
- La définition d'un nouveau taux d'intérêt à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 qui est l'Euribor 3 mois +3%.

Conformément à la norme IAS 39.39 (norme en vigueur à l'époque), cet accord constituait une modification substantielle des emprunts bancaires existants et devait être enregistré comme l'extinction des passifs financiers initiaux et la comptabilisation de nouveaux passifs, c'est-à-dire en passifs financiers non courants.

Le remboursement de la totalité du capital restant dû auprès des banques prêteuses n'a pas été honoré à l'échéance de mars 2016. La Société a conclu avec les banques en date du 21 octobre 2016 des avenants aux contrats de prêts décalant une nouvelle fois, et dans un premier temps, la date de remboursement des emprunts à fin décembre 2017 dans le cadre du projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord.

Fin décembre 2017, un versement total de 1 M€ a été émis en faveur des banques prêteuses (500 K€ chacune) affecté au remboursement partiel des emprunts. Ceci a abouti à la conclusion de nouveaux avenants aux contrats de prêts fin décembre 2017 repoussant ainsi l'échéance de remboursement du capital des emprunts à fin juin 2018, délai devant permettre au groupe de trouver un acquéreur à l'Ensemble immobilier.

Fin juin 2018, le groupe a sollicité une nouvelle fois le report des échéances à fin décembre 2018, ce qui a fait l'objet de la conclusion de nouveaux avenants aux contrats de prêts fin juin 2018. Un versement partiel de 347 K€ devra intervenir le 30 septembre 2018.

Le montant de la composante dette des ORABSA correspondant aux montants actualisés des intérêts versés aux porteurs s'élève à 372 K€ au 30 juin 2018.

Enfin, les emprunts et dettes diverses sont constitués des prêts consentis par la société FIPP (5.019 K€).

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Intérêts 2018	Valeur au 30/06/18 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
						< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
<b>Taux Variables</b>								
Crédit Foncier	décembre 2018	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	33	2 212	2 212		
SADE	décembre 2018	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	46	2 848	2 848		
<b>Taux Fixe</b>								
Actualisation des intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel	1%	2	372	221	151	
Intérêts courus sur emprunt					37	37		
Frais bancaires à payer					15	15		
				81	5 483	5 332	151	
FIPP					5 019	5 019		
<b>TOTAL</b>				81	10 502	10 351	151	

## 6.9. Autres dettes

Dettes en milliers d'€	30/06/2018	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2017
Dépôts et cautionnement	18	18	-	-	47
Fournisseurs	1 589	1 589	-	-	1 507
Dettes fiscales et sociales	9 188	9 188	-	-	7 716
Autres dettes	61	61	-	-	61
Autres passifs courants	1	1	-	-	-
<b>Total</b>	<b>10 857</b>	<b>10 857</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 331</b>

Les dettes fournisseurs sont essentiellement composées des dettes envers les différents syndicats de copropriété (soit 1 268 K€), qui gèrent les immeubles de PAMIER.

Le poste dettes fiscales et sociales se décompose de la façon suivante :

- Charges à payer de taxe foncière (1)	8 428 K€ (Cf. note 10.2 sur les litiges)
- TVA collectée	62 K€,
- TVA sur clients douteux	24 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux	667 K€,
- Dettes de personnel et de charges sociales	7 K€.

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

Le poste « Autres dettes » se compose d'un avoir à établir envers un ancien locataire parti et relatif à la période 2017.

## Notes annexes : compte de résultat

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

### 6.10. Revenus nets des immeubles

	30/06/2018	30/06/2017
Loyers	22	117
Charges locatives refacturées	138	167
Charges locatives globales	(1 964)	(2 093)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(1 804)</b>	<b>(1 810)</b>

Le chiffre d'affaires du 1er semestre 2018 s'est élevé à 160 K€ (loyers 22 K€ et charges refacturables 138 K€) contre 284 K€ au 1er semestre 2017 (loyers 117 K€ et charges refacturables 167 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.

A ce jour, il ne reste qu'un locataire (fin de bail en mars 2020) dans le bâtiment Ampère dont les plateaux supérieurs ont été démontés au cours du premier semestre 2018.

L'immeuble Le Bonaparte est totalement mis à nu et les plateaux intérieurs de l'immeuble Le Continental sont déstructurés depuis le premier semestre 2017.

### 6.11. Résultat opérationnel

	30/06/2018	30/06/2017
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(1 804)</b>	<b>(1 810)</b>
Revenus des autres activités	-	-
Frais de personnel	(25)	(125)
Autres frais généraux	(180)	(341)
Autres produits et autres charges	(639)	(417)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(364)	(371)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-	-
Reprises aux dépréciations des immeubles de placement	27	28
Dotations aux autres amortissements et provisions	(133)	(40)
Reprises aux autres amortissements et provisions	498	709
<b>Résultat net d'exploitation</b>	<b>(2 620)</b>	<b>(2 367)</b>
Résultat de variation de périmètre	- 1	8
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(2 621)</b>	<b>(2 359)</b>

La baisse des frais de personnel s'explique par le licenciement du personnel sur l'exercice 2017 lié à une volonté de la Direction du Groupe de ne plus poursuivre son activité locative mais de chercher plutôt à céder l'Ensemble immobilier.

La baisse des frais généraux s'explique notamment par la constatation sur 2017 de refacturations de prestations de services 2016 pour 137 K€ qui ont fait l'objet d'une provision pour risques et charges sur 2016 et reprise sur 2017 du fait de la communication au Groupe des justificatifs de règlement aux tiers concernés.

Le poste « Autres produits et autres charges » est composé essentiellement des créances irrécouvrables à hauteur de 491 K€ relatives à des créances clients anciennes déjà dépréciées auparavant, pertes compensées par la reprise des provisions pour 498 K€ au total et, pour la plupart, correspondantes aux pertes constatées sur la période.

Ce poste comprend également les provisions pour majoration pour 141 K€ relatives aux taxes foncières et taxes sur les bureaux 2018.

Les dotations aux autres amortissements et provisions comprennent les amortissements des autres immobilisations pour 15 K€ ainsi que les dépréciations des créances des clients pour 118 K€ dont 115 K€ concernent des refacturations de charges relatives à des exercices antérieurs établies début 2018.

Le résultat de variation de périmètre pour - 1 K€ résulte de la sortie du périmètre de consolidation de l'ex-filiale MAINTREUIL.

## 6.12. Résultat net

	30/06/2018	30/06/2017
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(2 621)</b>	<b>(2 359)</b>
<i>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</i>	-	-
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>	(81)	(94)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(81)</b>	<b>(94)</b>
Autres produits et charges financiers	-	26
Autres produits et charges hors exploitation	-	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(2 702)</b>	<b>(2 427)</b>
Impôts sur les sociétés	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(2 702)</b>	<b>(2 427)</b>

Les intérêts sur emprunts pour 81 K€ incluent notamment les intérêts prévus par le protocole bancaire (79 K€).

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

## Note 7. Secteurs opérationnels

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

Au 30 juin 2018, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	30/06/2018	31/12/2017		30/06/2018	31/12/2017
<b>Bureaux</b> <i>(dont 3 218 m<sup>2</sup> de réserves)</i>	34.785 m <sup>2</sup>	34.785 m <sup>2</sup>	<b>Paris</b>	-	-
<b>Surfaces commerciales</b>	234 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	<b>Région parisienne</b>	100%	100%
<b>Services Généraux</b> <i>(dont RIE 1 839 m<sup>2</sup>)</i>	4.011 m <sup>2</sup>	4.011 m <sup>2</sup>	<b>Province</b>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>39.030 m<sup>2</sup></b>	<b>39.030 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>			

Le bâtiment du RIE appartient à la copropriété dans laquelle le groupe a une participation de 98,07%.  
Aucun mouvement de patrimoine n'est intervenu au cours du premier semestre 2018.

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 30 juin 2018 est constitué par la location de bureaux sur son site du Blanc Mesnil. Il s'agit 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. 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	Hotels	Habitations	Non Affectable	TOTAL
Revenus locatifs	22					22
Charges locatives refacturées	138					138
Charges locatives globales	(1 964)					(1 964)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>(1 804)</b>					<b>(1 804)</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-					-
Résultat de cession d'immeubles de placement	-					-
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>(1 804)</b>					<b>(1 804)</b>
Résultat des autres activités	-					-
Frais de personnel	(25)					(25)
Autres frais généraux	(180)					(180)
Autres produits et autres charges	(639)					(639)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(364)					(364)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-					-
Reprises des dépréciations des immeubles de placement	27					27
Dotations aux autres amortissements et provisions	(133)					(133)
Reprises aux autres amortissements et provisions	498					498
Résultat de variation de périmètre	(1)					(1)
Produits et charges financières	(81)					(81)
Autres produits et charges hors exploitation	-					-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(2 702)</b>					<b>(2 702)</b>
Impôt sur les résultats	-					-
<b>Résultat net</b>	<b>(2 702)</b>					<b>(2 702)</b>

## Note 8. Engagements hors bilan

### 8.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

#### 8.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2018 montant en milliers d'€	31/12/2017 montant en milliers d'€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

#### 8.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2018 montant en milliers d'€	31/12/2017 montant en milliers d'€
Engagement reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

### 8.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

#### 8.2.1. Engagements donnés

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

en milliers d'€	31/12/2017 (*)	30/06/2018	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	5 060	5 060	5 060	-	-
Hypothèques <i>Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1.2</i>	6 072	6 072	6 072	-	-
Nantissement des loyers commerciaux	5 060	5 060	5 060	-	-

(\*) : L'hypothèque mentionnée dans l'annexe des comptes consolidés du 31 décembre 2017 (7 248 K€) ne prenait pas en compte à tort le versement du remboursement partiel de 1 000 K€ intervenu fin décembre 2017.

Les durées des engagements étant liées à celles des emprunts, elles ont été ventilées selon les mêmes modalités que les échéances des emprunts suite à la conclusion des avenants aux contrats de prêts fin juin 2018, repoussant ainsi l'échéance du remboursement du capital des emprunts à fin décembre 2018. Les hypothèques à l'origine n'en sont pas modifiées.

## **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 30 juin 2018, 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 9 975 K€.

Dans le cadre de cet accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang a été consentie sur l'immeuble BONAPARTE au profit du Trésor Public.

## **Autres engagements**

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

### **8.2.2. Engagements reçus**

Néant

## **8.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe**

### **8.3.1. Engagements donnés**

La société AD INVEST a nanti son fonds de commerce en garantie des impositions contestées à concurrence d'un montant de 61 K€ (cf. note 10.2).

### **8.3.2. Engagements reçus**

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

## **Note 9. Exposition aux risques**

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en notes 2.5 à 2.11 du rapport financier 2017.

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

Le principal risque réside dans la faiblesse du cash-flow liée à la vacance très importante du site d'autant plus que le Groupe a ré orienté l'exploitation du site dans le cadre du nouveau PLU. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation compte tenu du soutien financier de son actionnaire principal, la Société FIPP (cf. note 1.1).

## **Note 10. Autres informations**

### **10.1. Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué**

#### **Le site du Blanc-Mesnil <sup>1</sup>**

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.

Les effets du GPE se font déjà sentir sur le nombre de logements construits : selon l’étude de l’APUR (Atelier Parisien d’Urbanisme) de septembre 2017, dans les 68 quartiers de gare du GPE, ce sont en moyenne 65 logements qui ont été autorisés à la construction chaque année entre 2000 et 2005, contre 129 pour la période 2006-2013.

Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l’attractivité du site tout comme la réalisation d’autres projets tels Europa City ainsi que 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 30 juin 2018.

Au 30 juin 2018, la valeur nette comptable de l’ensemble immobilier classé en immeubles de placement est de 17 506 K€ contre 17 843 K€ au 31 décembre 2017.

---

<sup>1</sup> Site Le Grand Paris Express

## La détermination de l'Actif Net Réévalué

Au 30 juin 2018, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

En milliers d'€	30/06/2018	31/12/2017
Capitaux propres consolidés part du groupe (y compris ORABSA pour 9 810 K€)	( 3 234 )	( 607 )
<b>ANR</b>	<b>( 3 234 )</b>	<b>( 607 )</b>

<b>ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 30/06/2018 : 233 344 826)</b>	<b>-0,014</b>	<b>-0,003</b>
---	---------------	---------------

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 30/06/2018 : 578 876 150)	0,0243	0,0289
---	--------	--------

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 - 0,014 €.

La souscription du solde des BSA non encore exercés, effectué au prix de 0,10 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 17.277 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	14 043 K€
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	578 876 150
ANR par actions	0,0243 €

## 10.2. Litiges

Rappel :

La norme IFRIC 21, d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, impose de constater dans les comptes consolidés semestriels la totalité de la charge annuelle de taxe foncière bien que celle-ci ne soit pas encore exigible à la date du 30 juin, ce qui représente une charge sur le premier semestre de 1 263 K€ en principal.

Au 30 juin 2018, 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 :

Montants en milliers d'€

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	34	42
SARL PAMIER	Majoration	2012	77	5	72
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620		620
SARL PAMIER	Majoration	2013	62		62
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2014	628		628
SARL PAMIER	Majoration	2014	63		63
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2015	637		637
SARL PAMIER	Majoration	2015	64		64
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2016	664		664
SARL PAMIER	Majoration	2016	66		66
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2017	660		660
SARL PAMIER	Majoration	2017	66		66
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2018	660		660
SARL PAMIER	Majoration	2018	66		66
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373	135	238
SCI BLANAP	Majoration	2012	37		37
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2013	389		389
SCI BLANAP	Majoration	2013	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2014	394	18	377
SCI BLANAP	Majoration	2014	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2015	400		400
SCI BLANAP	Majoration	2015	40		40
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2016	417		417
SCI BLANAP	Majoration	2016	42		42
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2017	408		408
SCI BLANAP	Majoration	2017	41		41
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2018	408		408
SCI BLANAP	Majoration	2018	41		41
AD INVEST	Taxe Foncière	2012	38		38
AD INVEST	Majoration	2012	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2013	40		40
AD INVEST	Majoration	2013	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2014	187		187
AD INVEST	Majoration	2014	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2015	189		189
AD INVEST	Majoration	2015	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2016	197		197
AD INVEST	Majoration	2016	20		20
AD INVEST	Taxe Foncière	2017	195		195
AD INVEST	Majoration	2017	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2018	195		195
AD INVEST	Majoration	2018	19		19
<b>TOTAUX</b>			<b>8 623</b>	<b>192</b>	<b>8 428</b>

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.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures contentieuses et précontentieuses pour contester ces taxes. Certaines sont toujours en cours au 30 juin 2018.

La société PAMIER a engagé un premier contentieux portant sur les taxes foncières 2011 et 2012 des immeubles Bonaparte et Continental. Par un jugement du 18/11/2013, le tribunal administratif de Montreuil a rejeté sa requête. Le pourvoi qu'elle a formé devant le Conseil d'Etat ayant été rejeté le 18 septembre 2015, les sommes contestées sont désormais exigibles.

Les taxes foncières 2012 et 2013 de la société AD INVEST (copropriétaire de l'immeuble Ampère) ont fait pour leur part l'objet d'une requête devant le Tribunal Administratif de Montreuil, enregistrée le 5/03/2014 suite au rejet des réclamations par l'administration, pour un montant de 86 K€, pénalités comprises. Le Tribunal ayant rejeté la demande, cette somme est devenue exigible. Les services fiscaux ont mis en demeure la société de régler cette somme par courrier du 13 juillet 2018. A ce jour, aucun règlement n'est intervenu.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une nouvelle réclamation, visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22/06/2015.

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) incluant des demandes de sursis de paiement en date des 22/06/2015 et 23/06/2015.

La taxe foncière 2015 demandée à la société PAMIER a fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement en date du 3/12/2015.

En décembre 2016, la taxe foncière 2016 a fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. En réponse à la demande de constitution de garantie de l'administration fiscale en date du 13/02/2017 (reçue le 16/02/2017) portant sur la taxe foncière 2016 (1.3 M €), la société PAMIER a proposé, par courrier en date du 1/03/2017, la constitution d'une hypothèque au profit du Trésor Public portant sur l'immeuble Bonaparte.

Le 31 janvier 2018, la taxe foncière 2017 a également fait l'objet d'une réclamation incluant une demande de sursis de paiement. En l'absence de règlement de la taxe foncière 2017, le Trésor public a procédé à l'inscription de nouvelles hypothèques légales pour un montant total de 1 389 K€.

Les réclamations afférentes aux taxes foncières 2013, 2014, 2015 se fondent notamment sur des évolutions récentes de la jurisprudence du Conseil d'Etat confirmant qu'un immeuble impropre à tout usage n'entre pas dans le champ de la taxe foncière sur les propriétés bâties (*CE n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015*).

Les réclamations afférentes aux taxes foncières 2016 et 2017 reprennent pour partie l'argumentaire développé ces dernières années, mais complètent celui-ci de faits nouveaux en lien avec le PLU et les jurisprudences les plus récentes (*CE n°40351, Société Hyéroise, 8 décembre 2016*).

A ce jour, l'administration n'a répondu à aucune de ces réclamations. Elle n'a formulé une demande de garantie en lien avec les sursis de paiement demandés qu'au titre de l'année 2016 et de l'année 2017 (- cf. *dvpt supra*) : elle a confirmé à la société que le dossier fait l'objet d'une consultation de l'administration centrale.

Dès réception des rôles de taxes foncières 2018, la Société PAMIER fera une réclamation incluant une demande de sursis de paiement sur les motifs précités. S'agissant des taxes devenues exigibles, soit 2 375 396,75 euros<sup>2</sup>, la société PAMIER a pu négocier un accord avec les services fiscaux, entériné le 27 juin 2016, au terme duquel la société PAMIER s'est engagée à solder son passif exigible en trois paiements, qui ont été exécutés en juillet 2016, juillet 2017 et juillet 2018.

En garantie de ces paiements, la société PAMIER a consenti une hypothèque au profit du Trésor sur l'immeuble Bonaparte. Le Trésor public a convenu d'envisager une remise de pénalités au terme de la procédure de règlement en cas de respect des échéances fixées. La société PAMIER s'étant acquittée de l'ensemble des paiements échelonnés, elle est dans l'attente d'une décision formelle de remise des pénalités par l'administration fiscale conformément à l'engagement pris (235 K€ au total).

---

<sup>2</sup> Ce montant recouvre les taxes foncières de la société Pamier pour les années 2010, 2011 et 2012, les taxes foncières de la société Blanap pour les années 2012 et 2013, les taxes sur les bureaux de la société Pamier des années 2012, 2013 et 2014, les taxes sur les bureaux de la société Blanap pour les années 2013 et 2014, la taxe sur les bureaux 2014 de la société AD Invest, et enfin la taxe sur les logements vacants 2015 attribuée à la société Blanap. Les autres impositions font l'objet de réclamations assorties de sursis de paiement en cours.

S'agissant enfin des dettes vis-à-vis du syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98.2 millièmes, il a également été convenu avec les services de l'administration que, compte tenu des réclamations et sursis en cours, seule la somme de 313 652,5 € est due.

Sur le modèle de l'accord négocié par la société PAMIER, le syndicat des copropriétaires a conclu un accord le 18 juillet 2016 au terme duquel le syndicat des copropriétaires s'est engagé à solder son passif exigible en trois paiements, qui ont été intégralement versés aux mois d'août 2016, 2017 et 2018.

Le plan ayant été respecté, le syndicat est dans l'attente d'une décision favorable du Trésor public sur une remise de pénalités conformément à l'accord signé.

La société PAMIER s'était portée caution du syndicat.

### 10.3. Autres litiges

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

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. API RESTAURATION devait régler à BLANAP toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux. API RESTAURATION n'a jamais procédé au règlement de ces charges. Dans ces conditions, la société BLANAP a été contrainte de diligenter une procédure en paiement desdites charges (342 K€). Par jugement du 18 mars 2014, BLANAP a été déboutée de toutes ses demandes. Par décision du 17 décembre 2015, la cour d'appel a confirmé le jugement précité et a condamné BLANAP à verser à API RESTAURATION 5 K€ au titre de l'article 700. Un pourvoi en cassation a été formé. Par arrêt du 22 novembre 2017, la Cour de cassation a rejeté notre pourvoi et nous a condamné à verser à API la somme de 3K€ d'article 700 cpc. Les sommes mises à la charge de la Société ont été réglées en mars 2018. Le litige est clos.

#### - **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 maîtrise d'œuvre était régularisé entre les sociétés Vinohrady (promoteur immobilier), ORCO PROPERTY GROUP et le groupement de maîtrise 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.

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT Properties (ex Mala Strana) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et Pamier de toute condamnation éventuelle.

Par jugement du tribunal de commerce du 17 novembre 2016, le juge a constaté la résiliation du contrat de maîtrise d'œuvre aux torts de Vinohrady, a condamné solidairement Pamier et Vinohrady à payer au groupement de maîtrise 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 et ;
- 15 000 € article 700.

Pamier a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016 et Lacaton a été assignée en intervention forcée par FPN. Les plaidoiries devant la Cour d'Appel ont eu lieu le 20 septembre 2018.

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 k€ par le jugement du 17 novembre 2016, Pamier a sollicité la suspension de celle-ci. Par ordonnance du 26 juillet 2017, l'ensemble des parties a été déboutée : Pamier et Vinohrady de leur demande de suspension d'exécution provisoire, et Lacaton & autres de leur demande indemnitaire. Le Premier Président a estimé que Pamier disposait d'actifs suffisants pour s'exécuter vis à vis de Lacaton. Pamier a formé un pourvoi en cassation dont elle s'est désistée. Le désistement a été constaté par ordonnance du 26 juillet 2018.

Par ailleurs, dans la procédure qui a donné lieu au jugement du 17 novembre 2016, un sursis à statuer avait été sollicité en vue d'obtenir une jonction avec la procédure diligentée à l'encontre d'OTT Properties. Le tribunal a accueilli favorablement cette demande mais n'a pas repris dans le dispositif le sursis à statuer. Ainsi, une requête en rectification matérielle a été déposée. Par arrêt rectificatif du 20 avril 2017, notre demande a été rejetée. Cependant le dispositif du jugement a été complété par la mise hors de cause d'ORCO Property Group, et par la demande formulée par Vinohrady, à savoir la condamnation de Pamier à verser 528 k€ à Vinohrady au titre du permis de construire (pas d'exécution provisoire).

Par une décision du Tribunal de Commerce du 8 février 2018, la jonction de la procédure principale devant la Cour d'appel avec la procédure de mise en cause d'OTT Properties (Ex Mala Strana) a été refusée.

Sans recours ouvert contre ce jugement, Pamier et FPN ont assigné Vinohrady le 13 juin 2018 en intervention forcée et appel en garantie devant le Tribunal de Commerce de Paris. Cette nouvelle instance a été appelée le 19 septembre 2018. La décision n'a pas été rendue.

Le montant global de la condamnation de Vinohrady/Pamier s'élève donc à la somme de 487 100 euros TTC hors intérêts moratoires (inclus la condamnation de 273 600 € TTC d'ores et déjà obtenue en référé en juin 2016 et qui doit être déduite/ exposé ci-après).

La condamnation à la somme de 273 600 € TTC résulte d'une procédure en référé provision diligentée le 29 avril 2016 par Lacaton. En effet, par ordonnance du 29 juin 2016, le Tribunal de commerce de Paris a condamné Vinohrady et Pamier à payer par provision au groupement de maîtrise d'œuvre la somme de 273 600 € TTC en principal assortie des intérêts moratoires. Un appel a été interjeté mais Pamier s'est désistée en raison du jugement au fond du 17 novembre 2016. Le 17 mai 2018, la Cour d'appel a constaté ce désistement et a condamné Vinohrady à payer au Groupement Lacaton & Vassal 13 000 euros au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile et Pamier a été condamnée aux dépens.

Le Groupe FPN et son conseil considèrent que le résultat de l'instance engagée contre Ott Properties aura une influence déterminante sur l'instance pendante devant la Cour d'appel pour établir ce qu'est devenu le prix payé par FPN.

La société a provisionné le risque relatif à l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 17 novembre 2016, soit 200 K€.

## - 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 sur une base 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. La demande initiale de Socotec était de 540 K€.

Par ordonnance du 13 décembre 2017, le juge a fait droit à la mesure d'instruction sollicitée par les parties et a désigné M. Levève en qualité d'expert avec pour mission d'évaluer le montant de indemnités d'éviction et d'occupation respectivement dues à chacune des parties.

L'expert devra déposer son rapport avant le 30 novembre 2018.

La provision initiale de 540 K€ a été ajustée à la précédente clôture à 270 K€ suivant la meilleure estimation possible disponible à ce jour.

### 10.4. Parties liées

Au titre du premier semestre 2018, 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	-5 019	

## 10.5. Effectifs

Au 30 juin 2018, l'effectif du Groupe est composé d'un mandataire social rémunéré.

Au titre du premier semestre 2018, la rémunération brute des organes de direction de la société FPN (Président Directeur Général) s'élève à 18 K€.

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

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

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

## 10.6. Résultat par action

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

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

Le résultat par action est retraité des effets qu'aurait la conversion des actions potentielles dilutives à la date de clôture. Dans le cas présent, le seul effet identifié sur le résultat par action est l'élimination des intérêts capitalisés au titre des ORA qui ne seraient pas dus si l'ensemble des ORA étaient exercés au 30 juin 2018.

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

	30/06/2018	31/12/2017
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-2 702	-3 363
Nombre moyen pondéré d'actions	82 587 541	62 384 831
<b>Résultat par action (en €)</b>	<b>-0,033</b>	<b>-0,054</b>
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-2 702	-3 363
Elimination des intérêts capitalisés des ORA	372	372
<b>Résultat net part du groupe retraité de l'élimination des intérêts capitalisés des ORA</b>	<b>-2 330</b>	<b>-2 991</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires et d'actions potentielles dilutives	578 876 150	578 876 150
<b>Résultat dilué par action (en €)</b>	<b>-0,004</b>	<b>-0,005</b>

**Note 11. Evènements postérieurs à la clôture**

A la suite du départ à la retraite de Monsieur Patrick Engler, le Conseil d'Administration du 31 juillet 2018 a pris acte de sa démission de sa fonction d'administrateur.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2018.

**RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE  
DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2018**

**1. ACTIVITE AU COURS DE LA PERIODE**

Le Groupe FONCIERE PARIS NORD réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans le secteur de l'immobilier de bureaux sur le site du « Centre d'Affaires Paris Nord », au Blanc Mesnil (93)

Au 30 juin 2018, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale d'environ 52 000 m<sup>2</sup> exclusivement située en région parisienne dans le Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le bâtiment, abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4 000 m<sup>2</sup>, appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,07%.

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2018 s'est élevé à 160 K€ (loyers 22 K€ et charges refacturables 138 K€) contre 284 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2017 (loyers 117 K€ et charges refacturables 167 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.

A ce jour, il ne reste qu'un locataire (fin de bail en mars 2020) dans le bâtiment Ampère dont les plateaux supérieurs ont été démontés au cours du premier semestre 2018.

L'immeuble Le Bonaparte est totalement mis à nu et les plateaux intérieurs de l'immeuble Le Continental sont déstructurés depuis le premier semestre 2017.

**2. EVENEMENTS IMPORTANTS DE LA PERIODE**

**2.1 Continuité d'exploitation**

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

**A – Budget de trésorerie**

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2019, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- PAMIER a conclu avec ses deux banques, BNP PARIBAS et CREDIT FONCIER, un nouveau report de l'exigibilité de ses deux prêts bancaires de fin juin 2018 au 20 décembre 2018 avec un remboursement partiel auprès de la banque BNP PARIBAS de 347 K€ prévu le 30 septembre 2018.  
Au 30 juin 2018, le capital restant dû au titre de ces deux prêts bancaires s'élève à 5,06 millions d'euros.
- Le mandat exclusif de cession du site immobilier situé à Blanc Mesnil, signé en mars 2018 avec la société Catella, a permis au Groupe de sélectionner les meilleures offres pour la cession projetée et ainsi de continuer à bénéficier du soutien de ses banques dans le cadre des échéances de ses prêts bancaires.  
Les négociations se poursuivent avec les potentiels acquéreurs.

- Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses de date de cession de celle-ci ont été prises en compte pour élaborer le budget de trésorerie. FONCIERE PARIS NORD reste engagée solidairement avec sa filiale PAMIER envers BNP PARIBAS ET CREDIT FONCIER pour le remboursement de ces prêts.
- Les performances économiques actuelles du site ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes.  
Le budget de trésorerie 2018 présentait des besoins supplémentaires de 1 600 000 euros (dans l'hypothèse où la filiale PAMIER ne serait pas cédée avant le 31 décembre 2018). La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration du 25 avril 2018 et s'est engagé à compléter son engagement précédent à hauteur de 1 600 000 euros pour l'exercice 2018 pour le porter au maximum à 5 930 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe.  
A la date d'arrêté des comptes semestriels, l'avance FIPP s'élève à 5 068 K€ hors échéanciers CCSF. Il reste 864 K€ de financement FIPP disponibles d'ici le 31 décembre 2018.
- Si la société PAMIER ne réalisait pas la vente définitive de son ensemble immobilier au 20 décembre 2018 rendant ainsi exigible le remboursement de ses prêts bancaires pour un montant de 4,7 M€, la société FIPP s'est engagée à apporter son soutien à FONCIERE PARIS NORD. Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2018.
- Au-delà et jusqu'au 30 juin 2019, le Groupe FPN sera amené à demander à la Société FIPP un soutien complémentaire pour financer son exploitation courante pour un montant d'environ 950 K€ dans l'hypothèse où la cession de l'ensemble immobilier ne serait pas dénoué. La Société FIPP s'est engagée à assurer ce financement.
- Suivant l'accord intervenu avec 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, la dernière échéance de 775 K€ a été versée début juillet 2018 ; La Société a ainsi respecté son échéancier par le règlement de 2,4 M€ de dettes foncières et de taxes sur les bureaux.
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 30 juin 2018 s'élèvent à 6,7 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2017.  
Concernant les années 2014, 2015, 2016 et 2017, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.  
Concernant la taxe foncière 2018, elle n'est pas encore exigible au 30 juin 2018 ni à la date de l'arrêté des comptes semestriels.  
La Société estime que les différentes procédures toujours en cours doivent lui permettre de rechercher une solution amiable avec l'Administration.
- Au 30 juin 2018, la dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, s'élève à 777 K€, provision comprises.  
Cette dette nette est principalement constituée par la taxe foncière (716 K€) due par les copropriétaires (dont 98,07% pour Pamier). Aussi, il est rappelé que Pamier a également négocié avec la CCSF le règlement de la taxe foncière exigible due par les copropriétaires à hauteur de 314 K€ en trois paiements dont le dernier a été exécuté en août 2018 ;
- Un jugement de 1<sup>ère</sup> 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€. Ce jugement est entaché d'une erreur matérielle (en cours de rectification) empêchant à ce jour son exécution provisoire. La Société avait déjà pris en compte ce risque en terme de décaissement dans son budget de trésorerie.

La Société a respecté ses échéances auprès de la CCSF dans le cadre de l'accord de juin 2016 et le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué dans le tableau récapitulatif au paragraphe 10.2 « Litiges » de l'annexe des comptes consolidés, non pris en compte dans ce budget, devrait faire l'objet d'un étalement à plus long terme.

**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 M<sup>2</sup> 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 enquêteur 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.

Compte tenu des éléments de ce nouveau PLU, la méthode d’évaluation du patrimoine immobilier est la méthode du coût amorti depuis les comptes clos au 31 décembre 2015, En effet, dans le cadre de la norme d’IAS 40 « immeubles de placement », la juste valeur du patrimoine immobilier n’est plus déterminable de façon fiable pour les raisons suivantes :

- la surface actuelle est de 53 000 M<sup>2</sup> en l’état. La surface constructible n’est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable. Le nouveau PLU permettrait la construction de 87 500 M<sup>2</sup> 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 (fin 2021).

Au 30 juin 2018, toujours en application de la méthode du coût amorti, la valeur nette du patrimoine s’élève à 17 506 K€ (prenant en compte 364 K€ de dotation aux amortissements et la reprise de provisions sur dépréciation de 27 K€) contre 17 843 K€ au 31 décembre 2017.

Cependant, 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.

2.2 Opérations sur le capital social

Date	ORA		BSA		Impact capital social				
	Exercice	Solde à date	Exercice	Solde à date	Nombre d'actions créées ORA	Nombre d'actions créées BSA	Augmentation capital social	Nouveau nombre d'actions	Nouveau capital social à date
05/01/2018	-	150 715 849	750 000	172 765 662	-	1 500 000	15 000,00	82 628 977	826 289,77

Date	ORA exercées	Solde ORA	BSA exercés	Solde BSA
30/06/2018	-	150 715 849	750 000	172 765 662

Augmentation capital social	Nombre d'actions	Capital social à date
15 000,00 €	82 628 977	826 289,77 €

Au 30 juin 2018, 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.

### 2.3 Variation de périmètre

FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des titres de sa filiale MAINTREUIL au cours du 1er semestre 2018. Cette société ne fait donc plus partie du périmètre de consolidation du Groupe au 30 juin 2018. Le résultat de cession est de - 1 K€.

### 2.4 Commissariat aux Comptes

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 19 juin 2018, les sociétés S & W Associés et Audit Plus ont été désignées en qualité de nouveaux co-Commissaires aux Comptes titulaires, pour 6 exercices, soit jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, en remplacement des sociétés IERC et Kaufmann & Associés, dont les mandats étaient arrivés à échéance. Par ailleurs, Monsieur Philippe BONTEMPS a été nommé en qualité de nouveau Commissaire aux Comptes suppléant et les actionnaires ont constaté le terme du mandat de co-Commissaire aux Comptes suppléant de la société A.M.O. Finance.

## 3. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

Les capitaux propres consolidés de votre Groupe s'élèvent à - 3 234 K€ pour un total de bilan de 18 744 K€.

L'actif de votre Société comprend essentiellement :

- des immeubles de placement (évalués au coût amorti) pour un montant de 17 506 K€,
- des immobilisations corporelles et en cours pour 232 K€ correspondant essentiellement à trois parkings, du matériel de bureaux et du mobilier y compris le mobilier du restaurant inter-entreprises,
- des immobilisations financières pour 217 K€ essentiellement composées par des dépôts et cautionnements versés aux syndicats des immeubles,
- des créances nettes clients pour 260 K€ (dont 233 K€ sur les deux syndicats de copropriétés),
- des autres créances pour 492 K€ qui concernent des créances de TVA pour 337 K€ et des créances diverses pour 154 K€ (dont 98 K€ d'avances faites aux deux syndicats de copropriétaires),
- des charges constatées d'avance pour 33 K€,
- la trésorerie pour 4 K€.

Le passif de votre Société comprend essentiellement :

- des dettes financières courantes de 10 352 K€ dont :
  - o 5 060 K€ correspondant aux emprunts auprès des établissements financiers SADE et CCF et dont l'échéance renégociée in fine est fixée au 20 décembre 2018 (avec un règlement partiel de 347 K€ au 30 septembre 2018).
  - o 221 K€ correspondant à la composante dette des ORA, soit le montant actualisé des intérêts à verser aux porteurs et dont l'échéance est inférieure à 1 an,
  - o 37 K€ d'intérêts courus sur ORA,
  - o 5 019 K€ de dettes à l'égard de la société FIPP,
- des dettes financières non courantes pour 151 K€, correspondant à la composante dette des ORABSA (montants actualisés des intérêts versés aux porteurs à échéance supérieure à 1 an),
- des provisions pour risques et charges à hauteur de 619 K€ sans évolution par rapport au 31 décembre 2017,
- des dépôts de garantie reçus de locataires pour 18 K€,
- des dettes fournisseurs pour 1 589 K€, dont 1 268 K€ concernent les Syndicats de copropriété du centre sur lesquels il est rappelé que le Groupe dispose d'une créance de 217 K€ au titre des versements antérieurs de dépôts de garantie et un total de créances et d'avances faites de 331 K€.

La dette nette de 720 K€ vis-à-vis des Syndicats comprend notamment 726 K€ de taxes foncières, taxes sur les bureaux et majorations correspondantes dont 113 K€ restent exigibles au 30 juin 2018 et ayant fait l'objet d'un accord de paiement étalé en 2016 Le dernier paiement de 113 K€ étant intervenu en août 2018, une remise des majorations est en attente suivant la bonne exécution de l'échéancier ;

- des dettes fiscales et sociales pour 9 188 K€ qui s'analysent principalement pour 8 428 K€ de provisions pour taxe foncière (y compris 1 389 K€ au titre de 2018 conformément à IFRIC 21), pour 667 K€ de taxe sur les bureaux, pour 86 K€ de TVA et 7 K€ de dettes sociales,
- le poste autres dettes d'un montant de 61 K€ concerne un avoir à établir suite au départ d'un locataire.

Le résultat net part du Groupe FONCIERE PARIS NORD est une perte de 2 702 K€. Il comprend principalement les éléments suivants :

- un chiffre d'affaires de 160 K€ composé de loyers pour 22 K€ et de refacturations de charges pour 138 K€,
- des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 1 964 K€, l'écart avec les charges refacturées est dû d'une part aux charges non refacturables et d'autre part aux charges non refacturées en raison des locaux vacants,
- des autres frais généraux pour 180 K€ dont 132 K€ d'honoraires d'audit et de comptabilité,
- des salaires et charges sociales pour 25 K€,
- des autres produits et charges pour un total négatif de 639 K€ comprenant principalement 491 K€ de charges sur créances irrécouvrables (Cf. infra les reprises de provisions correspondantes) et 142 K€ de pénalités et majorations de retard sur les taxes foncières et de bureaux,
- des dotations aux amortissements des immeubles de placement pour 364 K€ et de reprises de provisions pour dépréciation de ces immeubles pour 27 K€ ;
- des reprises nettes de dotations aux autres amortissements et provisions pour 365 K€, composées principalement de la reprise de provisions sur créances irrécouvrables pour 498 K€ et d'une reprises aux provisions pour risques et charges pour 133 K€ (dont 115 K€ correspondant à un risque sur des créances clients).
- Les autres éléments constituant le résultat proviennent du résultat financier négatif de 81 K€, dont 79 K€ de charges financières se rapportant aux emprunts auprès des établissements financiers.

#### **4. PRINCIPAUX 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 2017.

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 cash-flow lié à la vacance importante du site dans le cadre de son redéploiement. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note 2.1 du présent rapport).

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

#### **5. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE**

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

## **6. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

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

## **7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

A la suite du départ à la retraite de Monsieur Patrick Engler, le Conseil d'Administration du 31 juillet 2018 a pris acte de sa démission de sa fonction d'administrateur.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2018.

**Le Conseil d'Administration**

# **FONCIERE PARIS NORD**

*Société anonyme au capital de 826 289,77 euros*

*Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS*

*542 030 200 RCS PARIS*

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**  
**PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2018**

**S & W Associés**  
65 rue de la Boétie  
75008 PARIS

**AUDIT PLUS**  
110 Bd Jean Jaurès  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE  
PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2018**

**FONCIERE PARIS NORD**

Société anonyme au capital de 826 289,77 euros  
15, rue de la Banque  
75002 PARIS

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Foncière Paris Nord, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

**I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1 « Continuité d'exploitation » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés condensés qui décrit les conditions dans lesquelles le principe de continuité d'exploitation a été retenu pour l'arrêté des comptes semestriels consolidés condensés.

**II. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

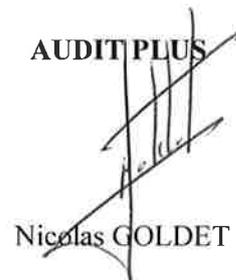
Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 27 septembre 2018

**S & W ASSOCIES**



Maryse LE GOFF

**AUDIT PLUS**



Nicolas GOLDET