

RAPPORT FINANCIER ANNUEL



2015



SOMMAIRE

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

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel ;
2. Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé ;

Ce rapport comprend le rapport établi par le Président du Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur les procédures de contrôle interne.

3. Comptes sociaux de la société FONCIERE PARIS NORD au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
4. Comptes consolidés de la société FONCIERE PARIS NORD au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
7. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
8. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et les comptes consolidés établis au 31 décembre 2015 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

La société **FONCIERE PARIS NORD**

Représentée par : **Richard LONSDALE-HANDS**

Président Directeur Général



Rapport de gestion du Conseil d'Administration

FONCIÈRE PARIS NORD
Société Anonyme au capital de 379 602,53 euros
Siège social : 15 rue de la Banque
75002 - PARIS
542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTE
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
DU 18 NOVEMBRE 2016

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment (i) de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler le mandat de deux Administrateurs, (iv) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (v) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, (vi) augmenter le capital en vue de rémunérer des apports en nature, (vii) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de procéder à certaines modifications du capital social et (viii) déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

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

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

ORDRE DU JOUR

A titre Ordinaire :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2015 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Patrick Engler ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Nicolas Tommasini ;

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- Pouvoirs pour formalités.

A titre Extraordinaire :

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression de droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital;
- Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 et suivants du Code du Travail ;
- Plafond global des augmentations de capital ;
- Pouvoirs pour formalités.

• **PLAN DU RAPPORT**

1	Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100 et L.233-26 du Code de Commerce)	10
1.1	Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 du Code de Commerce)	10
1.2	Evolution de la Société FONCIÈRE PARIS NORD au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce)	13
2	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015.....	14
2.1	Comptes sociaux	14
2.2	Comptes consolidés.....	15
2.3	Engagements hors bilan du Groupe FONCIÈRE PARIS NORD (article L.225-100 du Code de Commerce)	16
2.4	Facteurs d'incertitudes	16
	Incertitudes liées au marché	16
2.5	Facteurs de risques	16
2.5.1	Risques liés au développement des actifs immobiliers	16
2.5.2	Risques liés aux renouvellements de baux et à la location des actifs immobiliers.....	17
2.5.3	Risques liés à la commercialisation du site du Centre d'Affaires Paris Nord.....	17
2.5.4	Risques liés à l'environnement concurrentiel.....	17
2.5.5	Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	17
2.5.6	Risques de liquidité	18
2.5.7	Risques liés à la réglementation applicable.....	18
2.5.8	Risque spécifique lié aux dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux	19
2.6	Risque de contrepartie.....	19
2.7	Risque fiscal lié au statut de SIIC	20
2.8	Risque d'assurances	20
2.9	Risque de Change.....	20
2.10	Risque sur actions propres.....	21
2.11	Risque juridique	21
3	Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce).....	21
4	Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)	22
5	Identité des actionnaires détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)	22
6	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice pour la Société et le Groupe.....	24
7	Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.....	26

8	Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés, quitus aux Administrateurs.....	29
9	Activité de la Société et du Groupe en matière de recherche développement (article L.232-1 du Code de Commerce).....	29
10	Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux.....	30
11	Informations sur les rémunérations versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce).....	31
12	Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 al 4 du Code de Commerce)	35
13	Actionnariat salarié : seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce).....	35
14	Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce).....	35
15	Situation des mandats des Administrateurs en fonction.....	36
16	Situation des mandats des Commissaires aux Comptes	36
17	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	36
18	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	37
19	Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes.....	38
20	Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.....	38
21	Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.....	39
22	Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires.....	40
23	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.....	41
24	Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-1 et suivants du Code de Travail	41
25	Plafond global	42
26	Information sur les conventions réglementées	42

27	Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce	42
28	Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce).....	42
29	Programme de rachat d'actions (article L.225-209 du Code de Commerce)	43
30	Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce)	43
31	Etat récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	43
32	Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce	43
33	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),.....	44
34	Tableau des résultats	45
35	Pouvoirs en vue des formalités.....	45
	Annexe 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité.....	46
	Annexe 2 : Rapport Social et Environnemental (RSE)	48
	Annexe 3 : Rapport complémentaire du Conseil d'Administration relatif à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	53
	Annexe 4 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux	58
	Annexe 5 : Liste des mandats des Administrateurs.....	59
	Annexe 6 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne 61	
	Annexe 7 : Tableau des cinq derniers exercices.....	67

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

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

L'activité

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

Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale d'environ 52 000 m² 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 m², appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,31%. Mais le Groupe bénéficie d'un contrat de mise à disposition à son profit et les travaux du RIE ont été intégralement financés par le Groupe.

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 1 231 K€ (dont loyers 556 K€ et charges locatives refacturées 675 K€) en 2015 contre 1 991 K€ (dont loyers 1 004 K€ et charges locatives refacturées 987 K€) en 2014.

La situation locative à fin décembre 2015 s'analyse comme suit :

Bâtiment	Surfaces de bureaux en m ² (1)				Revenus Locatifs (en K€)	
	Louées		Vacantes		2015	2014
	2015	2014	2015	2014		
Ampère	3 512	2954	17 591	18149	312	394
Continental	2629	3248	11287	10668	244	610
Bonaparte	N/A	N/A	N/A	N/A	0	0
Total		6202		28817	556	1 004

(1) en ce non compris 3 266 m² de réserves dont 447 m² sont loués et le bâtiment abritant le RIE et représentant environ 4 000 m².

L'endettement

Les soldes au 31 décembre 2015 et les échéances des emprunts bancaires sont détaillés ci-après :

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Intérêts 2015	Valeur au 31/12/15 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
						< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables								
Credit Foncier	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 2%	83	2 692	2 692		
SADE	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 2%	102	3 348	3 348		
Taux Fixe								
Actualisation des intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel	7%	13	434	180	274	
Intérêts courus sur emprunt					6*	6*		
				199	6 541	6 267	274	
FIPP					399	399		
TOTAL					6 940	6 666	274	

Compte tenu du protocole d'accord signé le 18 mars 2014 par Foncière Paris Nord, Pamier, AD Invest, Blanap avec les banques Sade et le Crédit Foncier, ainsi que Fipp et Ott Properties, le remboursement du capital était prévu en une seule échéance, le 18 mars 2016. Cependant, le remboursement de la totalité du capital restant dû auprès des banques prêteuses n'a pas été honoré à l'échéance de mars 2016. En effet, la Société est en cours de négociation avec les banques pour décaler une nouvelle fois la date de remboursement des emprunts dans le cadre du projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord et suite au changement de PLU courant 2016.

Le 22 septembre 2016, la société a obtenu l'accord de principe de ses deux banques pour reporter l'échéance de mars 2016 jusqu'au 31 décembre 2017 dans un premier temps. Cet accord reste à formaliser par la signature d'un avenant en cours de rédaction à cette même date.

Il n'existe aucun produit dérivé.

Par ailleurs, le passif financier intègre une dette de 399 K€ à l'égard de la société FIPP.

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2018, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie. La société n'a pu respecter le protocole du 18 mars 2014 fixant au 18 mars 2016 le remboursement total des emprunts bancaires. Suite aux perspectives ouvertes par le nouveau PLU de la ville du Blanc-Mesnil, la société a obtenu le 22 septembre 2016 l'accord de principe de ces deux banques pour reporter dans un premier temps au 31 décembre 2017, l'échéance de mars 2016. Cet accord reste à formaliser par la signature d'un avenant en cours de rédaction à cette même date ;
- Des décaissements à hauteur de 2,4 M€ au total sont prévus sur la période de juillet 2016 à juin 2018 (versement de 800 K€ chaque milieu d'année) pour solder une partie de la dette de taxe foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux hors majorations, suite à un accord intervenu avec la CCSF fin juin 2016. L'un des principaux actionnaires, la société FIPP, s'est engagé envers la Société à respecter ces 3 échéances de 800 K€ sur la période de juin 2016 à juin 2018. Le règlement de la 1^{ère} échéance est intervenu début juillet 2016 ;
- La taxe foncière restant donc due à ce jour s'élève à 3,1 M€ pour les années 2012 à 2015. Concernant les années 2014 et 2015, 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. La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 par notre conseil, le cabinet De Gaulle & Fleurance, et sa reprise prochaine de contact avec l'Administration locale pour, à nouveau, chercher une solution amiable sur ce dossier, rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici la fin de l'année 2016 (à ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société). Aucun autre décaissement de taxes foncières que celui résultant de l'accord ci-dessus n'a été prévu dans le budget de trésorerie sur la période ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété qui gèrent les immeubles de PAMIER, sera apurée à partir d'octobre 2016 sur les 15 prochains mois. En effet, les dettes de PAMIER au 31 décembre 2015 envers les syndicats de copropriété seront compensées avec les différentes créances, à savoir FONCIERE PARIS NORD et ARADIA (ces créances ont par ailleurs été cédées en septembre 2016 à Pamier afin de faciliter cette compensation) ;
- Un jugement 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€. On suppose que la Société va étaler de façon linéaire le règlement de cette dette de janvier 2017 à juin 2018 ;
- Des encaissements nets de crédit de TVA pour 440 K€ sont prévus d'ici le 30 juin 2018 ;

- Les performances économiques actuelles du site ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes, dont celles de taxes foncières énoncées précédemment. Aussi, la société FIPP, par l'intermédiaire de son représentant, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2016 et s'est engagée à apporter 1 850 000 euros jusqu'en juin 2018 (hors échéances relatives au plan de règlement conclu avec la CCSF pour lesquelles il s'est déjà engagé à apporter les fonds), dans la limite des besoins de la Société. FIPP a déjà apporté une avance de 200 K€ en juillet 2016.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 30 juin 2018, à condition que la Société respecte ses échéances auprès de la CCSF dans le cadre de l'accord de juin 2016, que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué dans le tableau récapitulatif au paragraphe 9.2 « Litiges » de l'annexe des comptes consolidés, non pris en compte dans ce budget, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme, et qu'elle puisse obtenir dans les prochains mois le prolongement de l'accord signé avec les banques le 18 mars 2014.

B – Point d'avancement Projet

Dans le cadre du changement de PLU et à l'issue d'un appel d'offres, la mairie de Blanc Mesnil a confié, fin 2014, la mission d'étude de ce changement global à l'Atelier d'Urbanisme et d'Environnement du Groupe Synthèse. Le 31 mars 2015, le bureau d'étude du Cabinet Synthèse a rendu un diagnostic urbain de la ville du Blanc Mesnil qui a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Le 21 avril 2015, des administrateurs de Foncière Paris Nord ont été reçus par Monsieur le Maire de Blanc Mesnil et son équipe. Lors de cet entretien, Monsieur le Maire confirmait son intérêt pour la réhabilitation complète du centre d'Affaires Paris Nord et précisait que les équipes de la Mairie travaillaient sur un projet de réhabilitation complète du site en partenariat avec un promoteur. Cet avant-projet s'articulerait autour d'une démolition totale des immeubles existants et de la création d'immeubles et de pavillons résidentiels.

Foncière Paris Nord a proposé d'étudier en collaboration avec la municipalité plusieurs scénarii d'aménagement global s'articulant autour des grandes lignes du projet soutenu par la Mairie qui pourraient être effectués soit directement par la Foncière soit en partenariat avec un ou plusieurs promoteurs de renom. Le Conseil d'administration de Foncière Paris Nord est convaincu de l'aspect stratégique de ce projet privé dans le cadre du Grand Paris.

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.

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 du périmètre de gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Compte tenu de ces éléments nouveaux, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier a été modifiée. En effet, dans le cadre de la norme d'IAS 40 « immeubles de placement », le patrimoine immobilier était évalué précédemment selon la méthode de la juste valeur. Cette méthode de valorisation n'est plus pertinente au regard du nouveau PLU pour les raisons suivantes :

- Le changement de destination du site (de centre d'affaires en quartier résidentiel), rendu possible par le nouveau PLU ;
- La surface actuelle est de 53 000 M² en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable. Le nouveau PLU permettrait la construction de 87 500 M² d'habitations et de commerces ;
- 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.

En conséquence, le modèle de valorisation basé sur les revenus, duquel découlait la juste valeur du patrimoine, doit être abandonné, la juste valeur n'étant plus déterminable de manière fiable. Au 31 décembre 2015, la méthode de valorisation retenue est celle de la méthode du coût amorti qui se justifie de la manière suivante :

- Le PLU dans sa version votée par le conseil municipal en date du 16 juillet 2015 n'a été refusé initialement par le Préfet qu'en raison d'une insuffisance de densification. Dès lors, le principe de modification de PLU est acté en 2015 et la surface minimale existante du site pérennisée.

En conséquence et au regard des éléments ci-dessus, il a été décidé de reprendre les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sur le patrimoine immobilier pour un total net de 4 465 K€. Au 31 décembre 2015, il ressort une valeur nette de patrimoine immobilier de 18 515 K€.

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.

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

Les litiges fiscaux

Les litiges fiscaux sont décrits au 31 décembre 2015 dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

Le périmètre de consolidation

Le Groupe, dont nous vous décrivons l'activité, intègre trois sociétés dont la liste figure aux paragraphes 3 « périmètre de consolidation » et 3.1 « Organigramme » de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2015.

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

- Administrateurs

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 10 juillet 2015, les actionnaires ont ratifié la nomination faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2014 de Messieurs Patrick Engler et Nicolas Tommasini en qualité de nouveaux Administrateurs en remplacement de Messieurs Jean-Jacques Rosalia et Michael Benmoussa, démissionnaires, pour la durée du mandat de leurs prédécesseurs restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

- Augmentation du capital social

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014 et en application de la délégation de pouvoirs accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, le capital social a été porté de 43 442,18 euros représenté par 4 344 218 actions au 31 décembre 2014 à 156 637,84 euros représenté par 15 663 784 actions au 31 décembre 2015.

Cette évolution est due :

- à l'exercice de 2 004 783 BSA donnant lieu à la création de 4 009 566 actions nouvelles intégralement libérées du nominal (40 095,66 euros) et de la prime d'émission en numéraire (160 382,64 euros).
- au remboursement de 7 310 000 ORA donnant lieu à la création de 7 310 000 actions nouvelles intégralement libérées du nominal (73 100 euros) et de la prime d'émission en numéraire (292 400 euros).

2 Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015

2.1 Comptes sociaux

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

Les créances rattachées à des participations et autres créances sont constituées pour une valeur nette de 4 476 K€ d'avances faites à vos filiales après prise en compte d'une dépréciation de 24 969 K€ (dont une reprise nette de 853 K€ comptabilisée sur l'exercice).

Le poste « autres créances » comprend essentiellement une créance sur le Trésor pour un montant de 72 K€.

Les capitaux propres enregistrent une augmentation de 1 167 K€ correspondant au bénéfice de l'exercice 2015 pour 601 K€ et à l'augmentation du capital, prime d'émission incluse pour 566 K€.

Les produits des émissions des titres participatifs (9 210 K€) sont issus de la conversion de dettes non bancaires en ORABSA (Obligations Remboursables en Actions avec Bons de Souscription d'Actions). Au cours de l'exercice, 7 310 000 ORA ont été exercés et ont entraîné la création de 7 310 000 actions ordinaires nouvelles.

Les emprunts et dettes financières (498 K€) sont notamment constitués d'une dette vis-à-vis de la société FIPP d'un montant de 399 K€.

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 339 K€ (920 K€ en 2014).

Le résultat d'exploitation constitue une perte de 193 K€ au 31 décembre 2015 contre une perte de 62 K€ au 31 décembre 2014.

Le résultat financier est un gain de 761 K€ en 2015, comparé à une perte de 652 K€ en 2014. Il est essentiellement constitué d'un montant de reprise nette de dotations de provisions pour dépréciation liées aux participations pour 853 K€, contre une dotation nette de 643 K€ en 2014.

Le résultat exceptionnel s'élève à + 33 K€ contre (2K€) en 2014, suite à diverses régularisations en comptes fournisseurs notamment (67 K€).

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 601 K€ comparé à une perte de 716 K€ lors de l'exercice 2014.

2.2 Comptes consolidés

Les actifs non courants qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à 18 945 K€ représentaient 15 567 K€ au 31 décembre 2014. Ils comprennent :

- des immeubles de placement pour 18 515 K€ ;
- des immobilisations financières (dépôts et cautionnements) pour 217 K€ ;
- d'autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 213 K€.

Il est rappelé au point 1.1, paragraphe B ci-avant, que l'entrée en vigueur du nouveau PLU en juillet 2016 a pour conséquence un changement de méthode comptable pour l'évaluation du patrimoine immobilier du site. Les biens immobiliers sont évalués selon la méthode du coût amorti au 31 décembre 2015. Précédemment, ils étaient évalués selon la méthode de la juste valeur.

Les conséquences économiques et comptables de l'adoption définitive de ce nouveau PLU pour le groupe sont décrites dans le point 1.1, paragraphe B, précité.

Les « Autres créances » au 31 décembre 2015, sont principalement composées de :

- créances d'IS pour 19 K€ ;
- créances de TVA pour 542 K€ ;
- produits à recevoir et créances diverses pour 345 K€ dont 300 K€ à recevoir (reçu d'ailleurs en date du 3 février 2016) de la société ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT (ex-ADYAL) fixée suite à un protocole transactionnel conclu en date du 18 janvier 2016 entre cette dernière et les sociétés PAMIER et MAINTREUIL et en présence de la société FONCIERE PARIS NORD, mettant fin ainsi à un ancien litige opposant les parties (Cf. point 9.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés).

Les autres actifs courants correspondent aux créances commerciales (créances clients) pour 1 990 K€ et aux charges constatées d'avance pour 51 K€.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à 51 K€ au 31 décembre 2015. Ils sont composés en totalité de liquidités.

Les capitaux propres consolidés sont en augmentation de 1 030 K€ suivant le bénéfice de la période de 829 K€ et des apports liés à l'exercice des BSA pour 201 K€.

Au 31 décembre 2015, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 6 940 K€ contre 6 597 K€ au 31 décembre 2014.

Le montant de la dette fournisseurs qui s'élève à 3 282 K€ est essentiellement composé de la dette envers le syndic de copropriété pour 1 935 K€. Cette dernière sera compensée par des créances du Groupe sur le Syndic, figurant à l'actif des comptes consolidés pour un montant de 1 107 K€.

Le poste « autres dettes » (552 K€) représente pour l'essentiel les avoirs clients à établir en raison des redevances de charges locatives 2009 à 2012 (428 K€), le compte gestionnaire d'immeubles pour 81 K€ et enfin des dettes diverses pour 42 K€.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'établit à 1 231 K€ au 31 décembre 2015, soit 556 K€ au titre des loyers et 675 K€ au titre des charges refacturables, contre 1 004 K€ au titre des loyers et 987 K€ au titre des charges refacturables au 31 décembre 2014.

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour (2 727 K€), les revenus nets de vos immeubles sont une perte de (1 497 K€) contre (494 K€) l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant ressort + 1 024 K€ en 2015 contre une perte de (2 246 K€) en 2014. Cette amélioration correspond principalement à la reprise nette de provisions pour dépréciation sur le patrimoine immobilier pour 4 465 K€ (Cf. point 1.1, paragraphe B ci-avant).

Les autres éléments constituant le résultat proviennent du coût de l'endettement net lié au financement des immeubles et de l'exploitation qui fait ressortir une perte de 199 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 829 K€ contre une perte de (2 528) K€ l'exercice précédent.

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

Les engagements hors bilan du Groupe FONCIÈRE PARIS NORD sont détaillés dans la note de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2015.

2.4 Facteurs d'incertitudes

- **Incertainces liées au marché**

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

2.5 Facteurs de risques

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

2.5.1 Risques liés au développement des actifs immobiliers

Le développement du site passe par l'approbation par les diverses autorités du plan global d'aménagement. Il s'agit d'une procédure longue.

De plus, plusieurs paramètres de développement ne peuvent être mesurés, notamment en ce qui concerne :

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

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

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

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

2.5.3 Risques liés à la commercialisation du site du Centre d'Affaires Paris Nord

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

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

2.5.4 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

2.5.5 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le groupe est confronté aux risques liés au choix d'une méthode d'évaluation de ses actifs immobiliers, méthode devant être conforme à la norme IAS 40 et méthode devant donner la meilleure estimation possible de la valeur de ses actifs immobiliers selon l'ensemble des contraintes réglementaires et selon le marché sur lequel le groupe intervient. Aussi, le groupe évaluait ses actifs immobiliers selon la méthode de la juste valeur (valeur de marché évaluée par des experts indépendants conformément à la norme IAS 40).

Il s'avère que cette méthode de valorisation n'est plus pertinente au regard du nouveau PLU devenu définitif le 2 juillet 2016 (Cf. paragraphe B, point 1.1 ci-avant) pour les raisons suivantes :

- Le changement de destination du site (de centre d'affaires en quartier résidentiel), rendu possible par le nouveau PLU,
- La surface actuelle est de 53 000 M² en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable.
- 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.

En conséquence, le modèle de valorisation basé sur les revenus, duquel découlait la juste valeur du patrimoine, doit être abandonné, la juste valeur n'étant plus déterminable de manière fiable. Au 31 décembre 2015, la méthode de valorisation retenue est celle de la méthode du coût amorti qui se justifie de la manière suivante :

- Le PLU dans sa version votée par le conseil municipal en date du 16 juillet 2015 n'a été refusé initialement par le Préfet qu'en raison d'une insuffisance de densification. Dès lors, le principe de modification de PLU est acté en 2015 et la surface minimale existante du site pérennisée.

Selon la norme IAS 40, la méthode du coût amorti sera appliquée tant que la juste valeur des actifs immobiliers ne sera pas déterminable de façon fiable.

2.5.6 Risques de liquidité

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

Le taux d'occupation actuel et donc le montant des loyers encaissés du site ne permet pas de couvrir le montant annuel des diverses charges immobilières et structurelles. Aussi, pour assurer la continuité d'exploitation, Foncière Paris Nord est contrainte de faire appel à des apports réguliers de trésorerie de la part d'actionnaires et/ou de créanciers. Afin de palier à ce risque, les principaux actionnaires se sont engagés, comme par le passé, à soutenir la Société par le versement d'une somme de 4 250 K€ correspondant au besoin identifié dans le budget de trésorerie établi du 1^{er} janvier 2016 jusqu'au 30 juin 2018 et dont 2 400 K€ concernent le protocole d'accord avec les services fiscaux de la Seine-Saint-Denis. A ce titre, un des actionnaires a déjà apporté en juillet 2016 la somme de 800 K€ correspondant au premier versement relatif à cet accord. Ce même actionnaire a également apporté en juillet 2016 la somme de 200 K€ pour financer l'activité courante.

2.5.7 Risques liés à la réglementation applicable

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

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

2.5.8 Risque spécifique lié aux dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux

En France, les stipulations contractuelles relatives à la durée des baux, leur nullité, leur renouvellement et l'indexation des loyers peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public. En particulier, certaines dispositions légales en France limitent les conditions dans lesquelles les propriétaires de biens peuvent augmenter les loyers afin de les aligner sur le taux du marché ou de maximiser le revenu locatif. En France, certains types de baux doivent être conclus pour des périodes minimales, et l'éviction de locataires en cas de non-paiement des loyers peut être soumise à des délais importants. Toute modification de la réglementation applicable aux baux commerciaux, en particulier relativement à leur durée, à l'indexation ou au plafonnement des loyers ou au calcul des indemnités dues au locataire évincé, peut avoir un effet défavorable sur la valeur du portefeuille d'actifs de Foncière Paris Nord, ses résultats opérationnels, ainsi que sa situation financière.

2.6 Risque de contrepartie

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

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

Créances échues mais non dépréciées :

Valeur brute (en K€)	31/12/2015						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	1 010	-	-	1 010	2 248	466	3 724
Autres créances	-	-	-	-	49	893	942
TOTAUX	1 010	-	-	1 010	2 297	1 359	4 666

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

Valeur brute (en K€)	31/12/2014						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	819	-	-	819	1 700	673	3 192
Autres créances	-	-	-	-	514	2 138	2 652
TOTAUX	819	-	-	819	2 214	2 811	5 844

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

Nature du taux	Valeur au 31/12/2015 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux fixe	399	399	-	-
Taux variable Euribor 3 Mois	6 541	6 267	274	-
	6 940	6 666	274	-

2.7 Risque fiscal lié au statut de SIIC

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

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations.

Une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2012, réunie sur deuxième convocation a réduit le capital social à un montant inférieur à 15 000 000 euros.

Cette diminution a eu pour conséquence la sortie du régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2013.

La Société conserve néanmoins une obligation distributive de 993 K€, mais il n'existe pas d'échéance pour procéder à cette distribution ; celle-ci sera réalisée lorsque la Société aura recouvré un niveau de trésorerie suffisant.

2.8 Risque d'assurances

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

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

2.9 Risque de Change

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

2.10 Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2015, le Groupe Foncière Paris Nord ne détient aucune des actions de la Société Foncière Paris Nord.

2.11 Risque juridique

La Société est exposée à un certain nombre de risques juridiques.

Les principaux litiges sont exposés dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

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

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

Année 2015

FNP	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
121		33	23	174		351

Année 2014

FNP	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
184	2	30	15	352		583

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

La Société n'a pris aucune participation dans une autre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)

Sur la base des dernières déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2015 plus de 5 %, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33 %, 50%, 66,6%, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

Le 14 janvier 2015, Monsieur Jean-François OTT a informé l'Autorité des Marchés Financiers d'un franchissement du seuil de 10% de concert entre les sociétés Ott Properties et Vandomia Enterprises Company Limited, de sorte que Ott Properties détenait 185 000 actions (4,26%), Vandomia 216 776 actions (4,99%), soit 401 776 (9,25%) actions de concert.

Le 26 janvier 2015, Monsieur Jean-François OTT a informé l'Autorité des Marchés Financiers d'un franchissement du seuil de 5% à la baisse par Ott Properties et Vandomia Enterprises Company Limited, de sorte que Vandomia Enterprises Company Limited détenait 79 122 actions (1,82%) et Ott Properties n'en détenait plus aucune.

Le 25 février 2015, la société Ott Properties a informé l'Autorité des Marchés Financiers d'un franchissement des seuils de 5 % et 10 % à la hausse à la suite de la demande de remboursement de 500 000 Obligations Remboursables en Actions (ORA), de sorte qu'elle détenait 500 000 actions, soit 10,32 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 24 juin 2015, la société Foncière 7 Investissement a franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord ; elle détenait à cette date 288 955 actions, soit 4,88 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 26 juin 2015, la société Ott Properties a informé l'Autorité des Marchés Financiers du franchissement à la baisse du seuil de 10 %, de sorte qu'elle détenait 500 000 actions, soit 8,44 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord, en date du 23 juin 2015, puis du franchissement à la hausse du seuil de 10 % le 25 juin 2015, elle détenait alors 885 000 actions, soit 14,03 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 7 juillet 2015, Monsieur Alain Duménil a informé l'Autorité des Marchés Financiers du franchissement à la hausse des seuils de 5 % et 10 %, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Fipp et Foncière 7 Investissement, de sorte qu'il détenait 1 041 606 actions, soit 14,17 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord. La société Fipp, détenant 750 000 actions, soit 10,21 %, elle a également déclaré le franchissement des seuils de 5 et 10 % à la hausse de manière individuelle.

Le 10 juillet 2015, la société Fipp a déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers avoir franchi à la baisse le seuil de 10 % à la suite de sa dilution résultant d'exercices de BSA par d'autres titulaires ; elle détenait 750 000 actions, soit 9,82 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 6 août 2015, Monsieur Alain Duménil a franchi à la baisse le seuil de 10 %, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Fipp et Foncière 7 Investissement, de sorte qu'il détenait 1 041 606 actions, soit 9,89 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 1^{er} octobre 2015, la société Fipp a franchi à la baisse le seuil de 5 %, elle détenait 750 000 actions, soit 4,96 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Au 31 décembre 2015, le capital de la Société était composé de 15 663 784 actions et droits de vote, il n'existe aucun droit de vote double.

Le 20 janvier 2016, la société Better Options LLP a déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers avoir franchi à la hausse le seuil de 5 % à la date du 5 janvier 2016 ; elle détenait 975 000 actions, soit 6,22 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 2 février 2016, la société Better Options LLP a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 5 % ; elle détenait 779 441 actions, soit 4,34 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 3 mars 2016, la société Crios Properties (ex Ott Properties) a déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers avoir franchi à la hausse le seuil de 25 % et détenir 6 457 216 actions, soit 28,14 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 7 mars 2016, la société Advenis a déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers avoir franchi à la hausse les seuils de 5 % et 10 % et détenir 2 500 000 actions, soit 12,23 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 9 mars 2016, Monsieur Alain Duménil a informé l'Autorité des Marchés Financiers du franchissement à la baisse du seuil de 5 %, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Fipp et Foncière 7 Investissement, de sorte qu'il détenait 1 041 606 actions, soit 4,54 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 21 mars 2016, la société Crios Properties a informé l'Autorité des Marchés Financiers du franchissement des seuils de 25 %, 20 %, 15 %, 10 % et 5 % à la baisse et ne plus détenir aucune action Foncière Paris Nord. La société Ott Partners Limited a déclaré quant à elle avoir franchi les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et 25 % à la hausse et détenir 6 457 216 actions Foncière Paris Nord, soit 28,14 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 14 avril 2016, Monsieur Alain Duménil a informé l'Autorité des Marchés Financiers du franchissement à la hausse des seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et 25 % directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Fipp et Foncière 7 Investissement, de sorte qu'il détenait 9 041 606 actions, soit 29,22 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord. La société Fipp a également déclaré avoir franchi à la hausse ces mêmes seuils.

Le 5 juillet 2016, la société Fipp a informé l'Autorité des Marchés Financiers avoir franchi seule le 27 mai 2016 et de concert avec Foncière 7 Investissement et Monsieur Alain Duménil le 6 juin 2016, à la baisse le seuil de 25 %, à la suite de remboursement d'ORA réalisés par d'autres titulaires. Fipp détient 8 750 000 actions Foncière Paris Nord, soit 23,31 % du capital et des droits de vote. Fipp, Foncière 7 Investissement et Monsieur Alain Duménil sont propriétaires de 9 041 606 actions Foncière Paris Nord, soit 24,08 %.

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

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

Avis de détention et aliénation de participation croisée

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

6 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice pour la Société et le Groupe

Augmentation du capital social :

Lors de sa séance du 15 janvier 2016, le Conseil d'Administration examinant les demandes de remboursements d'ORA et d'exercices de BSA intervenues entre le 10 juillet et le 31 décembre 2015, a constaté les augmentations de capital corrélatives et modifié l'article 7 des statuts de la Société.

Depuis la clôture de l'exercice, conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014 et en application de la délégation de pouvoirs accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, le capital social a été porté de 156 637,84 euros représenté par 15 663 784 actions au 31 décembre 2015 à 379 602,53 euros représenté par 37 960 253 actions.

Cette évolution est due :

- à l'exercice de 2 500 000 BSA donnant lieu à la création de 5 000 000 actions nouvelles intégralement libérées du nominal (50 000 euros) et de la prime d'émission en numéraire (200 000 euros).
- au remboursement de 17 296 469 ORA donnant lieu à la création de 17 296 469 actions nouvelles intégralement libérées du nominal (172 964,69 euros) et de la prime d'émission en numéraire (691 858,76 euros).

Déclarations de franchissement de seuils :

Le 20 janvier 2016, la société Better Options LLP a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital de la Société à la date du 5 janvier 2016. Elle détenait 975 000 actions, soit 6,22 % du capital et des droits de vote. Le 19 février 2016, elle a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital de la Société, le 2 février 2016 et détenir, à la date du 16 février 2016, 434 641 actions et droits de vote de la Société, soit 2,42 % du capital.

Le 3 mars 2016, la société Crios Properties a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 25 % et détenir 6 457 216 actions et droits de vote de la Société, soit 28,14 % du capital.

Le 7 mars 2016, la société Advenis a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 5 et 10 % du capital de la Société et détenir 2 500 000 actions et autant de droits de vote, soit 12,23 % du capital de Foncière Paris Nord.

Le 2 mars 2016, Monsieur Alain Duménil a informé l'Autorité des Marchés Financiers du franchissement à la baisse du seuil de 5 %, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Fipp et Foncière 7 Investissement, de sorte qu'il détenait 1 041 606 actions, soit 4,54 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Le 21 mars 2016, la société Crios Properties a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 25 % du capital de Foncière Paris Nord et ne plus détenir aucune action de la Société. A cette même date, la société Ott Partners Limited a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et 25 % du capital et détenir 6 457 216 actions de la Société Foncière Paris Nord, soit 28,14 % du capital.

Le 14 avril 2016, Monsieur Alain Duménil a informé l'Autorité des Marchés Financiers du franchissement à la hausse des seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et 25 % directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Fipp et Foncière 7 Investissement, de sorte qu'il détenait 9 041 606 actions, soit 29,22 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord. La société Fipp a également déclaré avoir franchi à la hausse ces mêmes seuils.

Le 5 juillet 2016, la société Fipp a informé l'Autorité des Marchés Financiers avoir franchi seule le 27 mai 2016 et de concert avec Foncière 7 Investissement et Monsieur Alain Duménil le 6 juin 2016, à la baisse le seuil de 25 %, à la suite de remboursements d'ORA réalisés par d'autres titulaires. Fipp détient 8 750 000 actions Foncière Paris Nord, soit 23,31 % du capital et des droits de vote. Fipp, Foncière 7 Investissement et Monsieur Alain Duménil sont propriétaires de 9 041 606 actions Foncière Paris Nord, soit 24,08 %.

Demande d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de la société Pamier :

Le 21 janvier 2016, la société Pamier a été assignée en liquidation judiciaire devant le Tribunal de Commerce de Paris, par le Service des Impôts du Blanc Mesnil (reliquats des taxes foncières 2010, 2012 à 2015, taxe sur les bureaux 2012 à 2014 et taxe sur les locaux vacants 2015).

Un accord de règlement partiel de la dette exigible avec mise en place d'un échéancier a, par ailleurs, été conclu avec la Commission des Chefs des Services Financiers de Seine Saint Denis par la société Pamier, le 27 juin 2016. Les services fiscaux ont ainsi accordé à la société un délai de paiement pour les impositions ne faisant pas l'objet d'une réclamation, moyennant une inscription hypothécaire sur l'immeuble Le Bonaparte. La société Pamier a effectué un premier versement de 800 000 euros le 8 juillet 2016 et s'est engagée à verser 800 000 euros le 8 juillet 2017 et la somme de 794 391,50 euros le 8 juillet 2018.

Compte tenu de cet accord, les services fiscaux se sont désistés de leur action en liquidation judiciaire de la société Pamier lors de l'audience du 21 septembre 2016. La procédure est close.

Procédure d'alerte :

Par courrier en date du 25 février 2016, reçu par la Société le 26 février 2016, les Commissaires aux Comptes ont informé la Société qu'ils avaient relevé des faits de nature, selon eux, à compromettre la continuité de l'exploitation, en application des dispositions de l'article L.234-1 du Code de Commerce. Le Président du Conseil d'Administration, dans son courrier du 11 mars 2016 a apporté toutes réponses utiles aux difficultés liées à la procédure de liquidation judiciaire de la société Pamier, aux discussions relatives au prolongement du terme de la date de remboursement du capital dû aux banques Sade et Crédit Foncier et au processus de changement de PLU de la ville du Blanc-Mesnil.

A ce jour et en raison des réponses apportées dans le courrier du 11 mars 2016, les Commissaires aux Comptes ont décidé de ne pas poursuivre la procédure d'alerte.

Requête en report d'Assemblée Générale :

En raison des difficultés liées à la procédure en liquidation judiciaire de la société Pamier et des discussions relatives aux dettes bancaires et fiscales du Groupe, la Société a déposé une requête auprès du Président du Tribunal de Commerce de Paris visant à l'autoriser à bénéficier d'un délai de trois mois afin de tenir l'assemblée générale au plus tard le 30 septembre 2016. Dans son ordonnance en date du 6 juin 2016, le Président du Tribunal a prorogé le délai de tenue de l'assemblée générale de la Société au 30 septembre 2016.

La Société a sollicité auprès du Président du Tribunal de Commerce de Paris un nouveau délai de trois mois afin de tenir l'assemblée générale au plus tard le 31 décembre 2016. Dans son ordonnance en date du 26 septembre 2016, le Président du Tribunal a prorogé le délai de tenue de l'assemblée générale de la Société au 30 novembre 2016.

Assignation en référé devant le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris :

Compte tenu notamment de l'assignation en liquidation judiciaire de la société Pamier, des négociations avec les services fiscaux et les banques après la clôture de l'exercice 2015, la Société n'a pas pu déposer son rapport financier annuel avant le 30 avril 2016. Elle a donc sollicité auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, par deux courriers recommandés en date des 13 avril et 30 mai 2016, un délai jusqu'au 30 septembre 2016.

L'AMF a néanmoins assigné la Société, en référé, devant le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris le 28 juin 2016 afin que soit ordonné, sous astreinte, à la Société de publier et de déposer le présent rapport au plus tard le 30 septembre 2016. Dans son ordonnance rendue en la forme de référé le 29 juillet 2016, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a donné acte de ce que la Société s'est engagée à déposer son rapport financier annuel le 30 septembre 2016 au plus tard et a fixé l'astreinte à 1 000 euros par jour de retard.

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

Le marché de l’investissement

23 Md€ ont été investis en immobilier d’entreprise cette année, en léger retrait par rapport aux 25 Md€ engagés en 2014. Ce montant représente environ 1 % du PIB national en 2015 et le marché français, à la fois profond et diversifié, attire les acquéreurs domestiques comme internationaux. L’année écoulée a réservé somme toute assez peu de surprises : la répartition des engagements, qu’elle soit par classe d’actifs, par zone géographique, ou par taille de transaction, évolue peu par rapport à 2014. Les mega-deals dominent toujours comme les années précédentes, réduisant d’autant le nombre de transactions (480 transactions en 2015 contre 500 en 2014). Quelques trophy assets ont changé de mains courant 2015, citons par exemple une boutique Avenue Montaigne, cédée pour une valeur vénale de plus de 100 000 €/m². En complément, les ventes de portefeuilles, souvent paneuropéens, ont stimulé les volumes, avec 22 cessions comprenant des actifs en France, soit un montant estimé de 6,5 Md€ au total pour cette part hexagonale. L’acquisition groupée par GECINA auprès d’IVANHOÉ CAMBRIDGE des sièges d’ENGIE à La Défense et de PSA avenue de la Grande Armée, Paris 16^{ème}, est la seule acquisition supérieure à 1 Md€ signée en 2015, contrastant avec les 3 giga-deals de 2014. Malgré un changement d’échelle de bon nombre de cessions depuis 4 ou 5 ans, une telle taille unitaire reste exceptionnelle.

Le marché de l’immobilier d’entreprise en Première couronne

Pour la 3^{ème} année consécutive, le marché de la Première Couronne n’a pas dépassé la barre des 250 000 m² de bureaux commercialisés. Loin de ses records de 2012 (512 000 m²), ce secteur n’aura écoulé que 182 500 m², dont 47 000 m² au cours du dernier trimestre. Les 3 sous-marchés de ce performance depuis 2001 : 6 mouvements sur des surfaces supérieures à 5 000 m² et une taille moyenne de transaction à peine supérieure à 10 000 m².

Le ralentissement des commercialisations de bureaux conduit logiquement à une hausse de l’offre immédiatement disponible. En progression de 1% d’une année sur l’autre, elle s’établit en cette fin d’année 2015 à quelque 576 000 m². Cette offre immédiate reste principalement constituée de surfaces de grand gabarit qui, bien qu’en baisse (-10% d’une année sur l’autre), demeurent élevées compte tenu des capacités d’absorption actuelles du marché.

L’année 2015 aura vu la livraison de près de 270 000 m² de bureaux neufs en Première Couronne, soit un niveau élevé après une séquence 2010-2014 où le rythme des livraisons s’était calé sur une moyenne de 125 000 m². L’année 2016 s’annonce, elle aussi, prometteuse avec des projections supérieures à 325 000 m² en termes de livraisons de bureaux. La très grande majorité des opérations neuves de bureaux en cours de réalisation ayant déjà fait l’objet d’une précommercialisation, on ne compte aujourd’hui que 45 000 m² disponibles dans ces chantiers.

Cette conjoncture de marché s’explique par une forte contraction des mouvements de grande ampleur, en recul de 44% d’une année sur l’autre.

Le marché de l’immobilier d’entreprise en Deuxième couronne

Boostée par un très bon 4^{ème} trimestre 2015, au cours duquel près de 103 000 m² de bureaux ont été commercialisés, la Deuxième Couronne a réussi à rattraper le retard pris au 1^{er} trimestre, enregistrant ainsi en 2015 un niveau de commercialisation (320 000 m²) identique à celui de 2014. Seuls les marchés du Pôle de Roissy (+10% en un an) et de Marne-la-Vallée (+93% en un an) ont contribué à ce bon résultat alors que la Deuxième Couronne Sud et Saint Quentin-en-Yvelines enregistrent une baisse de leur volume placé de l’ordre de 16 et 15% respectivement. Le fort dynamisme des surfaces intermédiaires (+35%) aura permis à la Deuxième Couronne de compenser un manque criant de grands mouvements ; ce segment de surfaces affiche un recul de 32% en un an contre 16% pour la moyenne francilienne. Aucun changement n’a été noté concernant les valeurs locatives qui sont restées stables d’une année à l’autre, le prime se fixant toujours à 235 €/m²/an, quand les valeurs locatives de première et seconde mains s’établissent respectivement à 210 et 150 €/m²/an. L’offre immédiate aura poursuivi la baisse amorcée en 2014 mais très modérément (-2%). Un peu moins de 1,2 million de m² de bureaux étaient ainsi

immédiatement disponibles en Deuxième Couronne fin 2015. Avec un stock de 462 000 m², le Sud concentre plus de 40% des disponibilités de la Deuxième Couronne. Le taux de vacance s'est établi à 6,1% en moyenne sur le secteur mais des disparités importantes subsistent avec des taux variant de 6,9% pour le Pôle de Roissy à 11,8% pour la Deuxième Couronne Sud. Le ralentissement des livraisons enregistré en 2015 devrait se poursuivre en 2016 avec seulement 140 000 m² attendus en 2016 dont 39% d'ores et déjà précommercialisés.

Le site du Blanc-Mesnil

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

En effet, dès 2022, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du projet du « Grand Paris » avec deux nouvelles stations de métro dont une au sein du Parc Jean Duclos (face au Centre d'Affaires Paris Nord).

Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l'attractivité du site pour les entreprises désirant rationaliser leurs coûts immobiliers tout en maintenant des installations agréables.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

Le portefeuille du groupe 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.

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 applique pleinement les dispositions de la norme IAS 40 et décide, pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, de valoriser ses immeubles de placement selon la méthode du coût amorti.

En conséquence et au regard des éléments ci-dessus, il a été décidé de reprendre les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sur le patrimoine immobilier pour un total net de 4 465 K€. Au 31 décembre 2015, il ressort une valeur nette du patrimoine immobilier de 18 515 K€ contre 14 050 K€ au 31 décembre 2014. Cette valeur est la valeur minimale recouvrable de cet actif.

Valeur des immeubles (K€)	31-déc.-15	31-déc.-14
Ampère	7 446	5 600
Continental	5 853	4 600
Services généraux	2 966	1 600
Bonaparte	2 250	2 250
TOTAL	18 515	14 050

NB : la valeur au 31 décembre 2014 est celle qui avait été déterminée selon la juste valeur.

A titre comparatif, la valorisation des immeubles de placement du groupe selon la méthode du coût amorti aurait été égale à celle obtenue selon la méthode de la juste valeur à cette même date du 31 décembre 2014.

La détermination de l'Actif Net Réévalué

Suite au changement de méthode comptable d'évaluation des immeubles de placement du groupe (Cf. point 1.1, paragraphe B ci-avant), il n'y a pas de différence entre la situation nette consolidée part du groupe et l'actif net réévalué.

La valeur des immeubles de placement établie comparativement au 31 décembre 2014 selon la méthode du coût amorti était identique à celle établie en juste valeur à cette même date (14 050 K€). L'ANR calculé au 31 décembre 2014 selon la méthode du coût amorti était donc identique à celui calculé selon la méthode de valorisation basée sur la juste valeur.

Au 31/12/2015, l'Actif Net réévalué hors droits se détermine ainsi :

Calcul de l'Actif Net Réévalué

En milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres consolidés part du groupe	3 599	2 569
ANR	3 599	2 569
Nombre d'actions	15 663 784	4 344 218
ANR en euro par actions	0,23	0,59

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 31/12/2015 : 199 864 428)	0,018	0,013
---	--------------	--------------

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 31/12/2015 : 578 876 150)	0,0390	0,0375
---	--------	--------

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 184.200.644 actions dont le nombre ressortirait alors à 199.864.428, l'ANR par action dilué de cette émission d'action serait de 0,018 €.

La souscription du solde des BSA non encore exercés, effectué au prix de 0,10 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 18.951 K€ pour l'émission de 379.011.722 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	22 550 K€
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	578.876.150
ANR par actions	0,039 €

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

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

Nous vous proposons d'approuver les comptes et d'affecter le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2015, soit la somme de six cent mille neuf cent quatre-vingt-huit euros et cinquante-deux centimes (600 988,52) de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice clos le 31/12/2015 : 600 988,52 €
- report à nouveau débiteur au 31/12/2015 : (6 238 754,97 €)

L'affectation serait la suivante :

En totalité, au poste "report à nouveau" (5 637 766,45 €)

Compte tenu de cette affectation, le solde du poste "report à nouveau" serait débiteur de (5 637 766,45 euros) et les résultats de l'exercice ne permettraient pas de reconstituer les capitaux propres de la société, qui demeureraient donc inférieurs à la moitié du capital social.

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

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2015 ne font apparaître aucune charge ni dépense visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts.

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

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

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

Quitus aux Administrateurs

Nous vous proposons de donner quitus à vos Administrateurs.

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

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

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

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Richard LONSDALE-HANDS	Administrateur	14/09/2012	AGOA 2018	Président Directeur Général	Cf liste en annexes 5
Jean-François OTT	Administrateur	08/08/2012	AGOA 2017	néant	Cf liste en annexe 5
Alain DUMENIL	Administrateur	08/08/2012 renouvelé le 14/09/2012	AGOA 2018	néant	Cf liste en annexe 5
Patrick ENGLER	Administrateur	21/11/2014	AGOA 2016	néant	Cf liste en annexe 5
Nicolas TOMMASINI	Administrateur	21/11/2014	AGOA 2016	néant	Cf liste en annexe 5

Nous vous invitons à consulter, en application des dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce, en annexe 5 du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2015.

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

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

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

Nous vous informons qu'il a été versé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à Monsieur Richard Lonsdale-Hands au titre de son mandat de Président Directeur Général de la Société FONCIÈRE PARIS NORD la somme brute de 12 000 euros.

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Exercice 2014	Exercice 2015
Rémunérations brutes versées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	12 000 €	12 000 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	12 000 €	12 000 €

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) de chaque dirigeant mandataire social				
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice 2014		Montants au titre de l'exercice 2015	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe brute	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence (valeur brute) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés en 2014	Montants versés en 2015
M. Alain DUMENIL		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Jean-François OTT		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Patrick ENGLER		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Nicolas TOMMASINI		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0

Tableau 4

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

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social			
Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant			

Tableau 6

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social						
Actions gratuites attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant						

Tableau 7

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions
Information sur les options de souscription ou d'achat
Néant

Tableau 9

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

Tableau 10

Historique des attributions gratuites d'actions
Information sur les actions attribuées gratuitement
Néant

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général		X		X		X		X

Jetons de présence

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

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

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

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

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

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

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 10 juillet 2015 dans sa huitième résolution et portant sur la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions pour une durée de 18 mois.

Ce programme arrivant à échéance en janvier 2017, il sera proposé à la présente assemblée la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions annulant et remplaçant l'ancien.

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale en date du 10 juillet 2015, la Société a procédé, au cours de l'exercice 2015, aux opérations suivantes :

AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	
Nombre d'actions propres rachetées	0
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	
Cours moyen des actions vendues	
Montant global des frais de négociation :	
ACTIONS PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE AU 31/12/2015	
Nombre :	0
Fraction du capital qu'elles représentent	0
Valeur globale évaluée au cours d'achat	0

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société figure dans le rapport spécial, mentionné au point 29 du présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L.225-209 alinéa 2 du Code de Commerce, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.225-209 alinéa 1 du Code de Commerce.

15 Situation des mandats des Administrateurs en fonction

Les mandats d'Administrateur de Messieurs Patrick Engler et Nicolas Tommasini arrivant à échéance lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2021.

Messieurs Patrick Engler et Nicolas Tommasini ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient le renouvellement de leurs fonctions et qu'ils n'étaient frappés d'aucune mesure ou incapacité susceptible de leur en interdire l'exercice.

16 Situation des mandats des Commissaires aux Comptes

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 10 juillet 2015 a autorisé, dans sa huitième résolution, le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en janvier 2017, il sera proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

Cette nouvelle autorisation annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 10 juillet 2015.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 10 juillet 2015 a autorisé, dans sa dixième résolution, pour une période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation est de 10 % des actions composant le capital social par périodes de vingt-quatre mois, étant précisé que cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera à échéance en janvier 2017. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

19 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes

Nous vous demandons de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pendant une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou/et d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Nous vous proposons de limiter le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond global fixé au point n° 25 sur lequel il s'impute, afin qu'il ne soit pas supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de Commerce, que les droits formant rompus ne soient pas négociables et que les titres correspondants soient vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

20 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance

Nous vous demandons de conférer au Conseil d'Administration :

Une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en Euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n° 25 du présent rapport ci-après.

Les actionnaires disposeraient, proportionnellement au montant de leurs actions, d'un droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières dont l'émission serait décidée en vertu de la présente délégation de compétence.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Si les souscriptions des actionnaires et, le cas échéant, du public n'ont pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, le Conseil d'Administration aura la faculté, dans l'ordre qu'il déterminera, soit de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, soit de répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous demandons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

21 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance

Nous vous proposons également de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger par voie d'offre au public de titres financiers, d'actions ordinaires de la Société libellées en euros ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou une unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, dont la souscription pourra être libérée soit en espèces soit par compensation de créances dans les conditions légales, avec suppression du droit préférentiel de souscription et ce, afin d'assurer le financement des activités et des investissements du Groupe.

Conformément à l'article L.225-148 du Code de Commerce, les actions nouvelles pourront être émises à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange ou d'une offre publique mixte sur des actions d'une autre société dont les actions sont soumises aux négociations sur un marché réglementé, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soulte en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire et d'en fixer la durée, en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre de manière immédiate ou différée sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

Le prix d'émission des actions résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de Commerce.

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, conformément à l'article L.125-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90% de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emportera de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n° 25 du présent rapport ci-après.

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de la présente délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

22 Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Nous vous proposons pour chacune des délégations ci-dessus proposées d'autoriser le Conseil d'Administration, lorsqu'il constate une demande excédentaire d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions fixées par l'article L.225-135-1 du Code de Commerce.

23 Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10 % de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois. Elle annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 juin 2014 en sa seizième résolution.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n° 25.

24 Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-1 et suivants du Code de Travail

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n° 25.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

25 Plafond global

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues aux points n° 19, 20, 21, 22, 23 et 24 du présent rapport, serait fixé à un montant nominal total maximal de 50 000 000 (cinquante millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

26 Information sur les conventions réglementées

Aucune convention visée à l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

En application de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice, aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part le directeur général, le directeur général délégué, l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société dont cette dernière possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration du 4 décembre 2014 a utilisé la délégation de compétence qui lui avait été conférée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014 à l'effet de procéder à l'émission d'obligations remboursables en actions assorties de bons de souscription d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société. Pour votre parfaite information, nous vous rendons compte de l'usage qui a été fait de cette délégation de pouvoirs en annexe 3.

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

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 10 juillet 2015, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

Comme indiqué au point 14 de ce présent rapport, il n'y a eu au cours de l'exercice aucune opération d'achat ou de vente d'actions propres.

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

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

31 Etat récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

En application des dispositions des articles L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier et 223-26 du Règlement Général de l'AMF, nous vous présentons un état récapitulatif des opérations réalisées et portées à la connaissance de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société Fipp, société liée à Monsieur Alain Duménil, Administrateur de la Société, a obtenu 750 000 actions nouvelles à la suite de l'exercice de 375 000 BSA, moyennant la somme de 37 500 euros, le 1^{er} juillet 2015 ; Le 18 décembre 2015, elle a échangé 82 500 000 BSA de la Société contre 6 600 000 ORA avec la société Pauliaco Enterprises Company Limited.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société Ott Properties SA, société liée à Monsieur Jean-François Ott, Administrateur de la Société, a exercé 809 783 BSA ayant donné lieu à la création de 1 619 566 actions nouvelles de la Société ; elle a demandé le remboursement de 1 060 000 ORA et obtenu ainsi 1 060 000 actions nouvelles de la Société et cédé 6 600 000 ORA à la société Pauliaco Enterprises Company Limited, société également liée à Monsieur Jean-François Ott.

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

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-4 et L.225-184 al 1 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.

33 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce).

1° structure du capital de la société

Le capital social est fixé à la somme de 379 602,53 euros à la date du présent rapport. Il est divisé en 37 960 253 actions ordinaires entièrement libérées.

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

Néant.

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

cf. point 5 du présent rapport.

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

Néant.

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

Néant.

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

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

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

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

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

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

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

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

cf. points 14, 17 et 29 du présent rapport.

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

Néant.

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

Néant.

34 Tableau des résultats

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

35 Pouvoirs en vue des formalités.

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

Conclusion

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

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

Le Conseil d'Administration

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

En euros	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	4 juin 2014	3 août 2016	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	16 juin 2014	15 août 2016	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	16 juin 2014	15 août 2016	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature	16 juin 2014	15 août 2016	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €

Délégation de compétence à l'effet d'émettre des ORABSA, avec suppression du DPS, au profit d'une catégorie de personnes	16 juin 2014	15 décembre 2015	2 400 000 euros de valeur nominale résultant du remboursement des ORA et 4 800 000 euros de valeur nominale résultant de l'exercice des BSA	néant	néant	2 400 000 euros de valeur nominale résultant du remboursement des ORA et 4 800 000 euros de valeur nominale résultant de l'exercice des BSA
---	--------------	------------------	---	-------	-------	---

Annexe 2 : Rapport Social et Environnemental (RSE)

– Informations liées à l’effectif :

L’effectif salarié du Groupe est de 5 personnes (1 mandataire et 5 non-cadres) au 31 décembre 2015. Le poste « Frais de personnel » (y compris les mises à disposition de personnel des parties liées) est de 202 K€ au 31 décembre 2015 contre 286 K€ au 31 décembre 2014. La répartition des salariés par sexe est 2 femmes et 3 hommes.

Au vu de la situation de l’entreprise sur l’année 2015 et de ses activités de foncière, les informations concernant la répartition par âge des salariés et par zone géographique sont considérées comme non pertinentes. Au cours de l’année 2015, la Société n’a procédé à aucune embauche et à aucun licenciement.

Ce personnel est essentiellement affecté à la recherche et à l’analyse des acquisitions, ainsi que la maintenance et l’entretien.

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

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

- Organisation du temps de travail :

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

Nous n’avons pas eu à déplorer d’absentéisme significatif au cours de l’exercice 2015.

- Relations sociales.

Les informations relatives à l’organisation du dialogue social, notamment les procédures d’information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci, ainsi que le bilan des accords collectifs sont non pertinentes pour la Foncière.

- Santé et sécurité.

Les informations relatives aux conditions de santé et de sécurité au travail ainsi que celles relatives au bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail sont en l’espèce non pertinentes.

Nous n’avons pas eu à déplorer d’absentéisme, d’accidents du travail, ni de maladies professionnelles au cours de l’exercice 2015.

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l’OIT

Les informations relatives aux politiques mises en œuvre en matière de formation, au nombre total d’heures de formations, aux mesures prises en faveur de l’égalité entre les femmes et les hommes, aux mesures prises en faveur de l’emploi et de l’insertion des personnes handicapées sont non pertinentes pour la Foncière.

Toutefois, le Groupe est attentif à écarter toute pratique qui donnerait lieu à une éventuelle discrimination en matière d’emploi et de formation.

Les informations relatives au respect de la liberté d'association, du droit de négociation collective, à l'élimination du travail forcé ou obligatoire et à l'abolition effective du travail des enfants sont non pertinentes.

Politique générale en matière environnementale

Il n'y a pas de provisions et garanties pour risques en matière d'environnement.

Le Groupe reste particulièrement attentif au respect de toute réglementation.
Chaque actif a fait l'objet de diagnostics (amiante, plomb ...).

Le site comprend des espaces verts, régulièrement entretenus par une entreprise spécialisée respectueuse de l'environnement.

Les informations relatives aux actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement ainsi que les informations relatives aux moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions sont non pertinentes.

Pollution et gestion des déchets

La Société apporte une attention particulière au développement durable et a mis en place un tri sélectif des déchets en améliorant les équipements et les installations.

Le Groupe a mis en place un système de collecte des déchets en collaboration avec la société SITA France, filiale de SUEZ Environnement, leader français de l'offre de solution de gestion et de valorisation des déchets, expert de l'ensemble du cycle du déchet. Hormis ce point, la société n'a pas mis en œuvre de politique particulière relative à l'économie circulaire.

Dans le cadre d'opérations de construction ou de rénovation, la Société impose aux constructeurs une conduite responsable des chantiers. Traitement des poussières, contrôle des nuisances sonores par sondes.

Les informations sur les mesures de préventions, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement sont non pertinentes pour la Foncière.

Utilisation durable des ressources

L'objectif du Groupe est de diminuer au maximum sa consommation d'énergie et d'eau. Pour rappel et dans cette optique, le Groupe a modifié en 2014 les contrats EDF ne correspondant plus à la consommation réelle d'énergie du site.

Le Groupe a vu sa consommation d'énergie diminuer en 2015, sous l'effet des diverses mesures de réduction des consommations.

Compte tenu de l'activité de foncière de la Société, les informations quant à la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation sont non pertinentes.

Le site du Centre d'Affaires Paris Nord est implanté sur une parcelle d'environ 5 hectares.

Changement climatique

Afin de réduire son empreinte environnementale, le Groupe cherche à limiter les émissions de CO2 et à accroître la performance énergétique de son ensemble immobilier. Une démarche déclinée également auprès de ses collaborateurs et fournisseurs.

Les informations relatives à l'adaptation aux conséquences du changement climatique sont non pertinentes.

Protection de la biodiversité

La Société favorise la biodiversité, un enjeu pour l'environnement et le bien-être des usagers du Centre d'Affaires.

Impact territorial, économique et social de l'activité de la société

Dans les marchés qu'elle contracte avec ses fournisseurs, la Société encourage le recours à l'emploi local en relation avec les administrations et les associations.

Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines

Depuis le début 2014, la Société a sous-traité la maintenance des espaces verts du site à la Régie de Quartier du Blanc Mesnil, association chargée de la réinsertion des personnes sans emploi. Ce contrat a été renouvelé en 2015.

Aucune action de partenariat ou de mécénat n'a été réalisée en 2015 comme en 2014.

Sous-traitance et fournisseurs

Le Groupe sensibilise les entreprises de construction sous-traitantes et ses autres sous-traitants à une politique d'achats responsables : conditionnements recyclables (palettes, etc.), produits issus du recyclage.

Le Groupe estime ne pas être soumis à un risque de corruption.

Les informations relatives aux mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs, en faveur des droits de l'homme, de par son activité, sont non pertinentes pour la Foncière.



Rapport du professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.

FONCIERE PARIS NORD

15 Rue de la Banque – 75002 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable et prend en compte les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel de l'expertise comptable

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé la compétence de 2 personnes entre le 13 janvier et le 3 octobre 2016 pour une durée de 2 jours.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base de ces travaux nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons identifié les personnes responsables de la mise en place du processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations.

Vu la taille et la situation de la société Foncière Paris Nord, les informations RSE sont limitées au nécessaire. Nos tests et contrôles ont donc été menés en conséquence.

Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère.

Fait à Toulouse, le 3 octobre 2016
L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT
SAS CABINET DE SAINT FRONT
Jacques de SAINT FRONT
Président

Annexe 3 : Rapport complémentaire du Conseil d'Administration relatif à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Chers Actionnaires,

Nous vous rendons compte, en application des dispositions des articles L.225-129-5 et R.225-116 du Code de Commerce, de l'usage qui a été fait de la délégation de pouvoirs consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 16 juin 2014, réunie sur deuxième convocation, aux termes de sa 10^{ème} résolution, qui a permis à Foncière Paris Nord (la « **Société** ») de procéder à l'émission d'obligations remboursables en actions assorties de bons de souscription d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société.

1 Cadre de l'émission

1.1 Contexte de l'émission

Les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST, filiales de la Société, ont signé le 18 mars 2014 avec leurs banques, Crédit Foncier et SADE, en présence de leur mandataire *ad hoc*, un protocole d'accord ayant pour objet la modification des contrats de prêts afin de restructurer les modalités de remboursement du principal (le « **Protocole** »).

Sur demande expresse des créanciers bancaires de ses filiales, la Société s'est engagée dans le cadre de ce Protocole à convoquer une assemblée générale extraordinaire pour décider d'une émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à son capital et à laquelle devaient souscrire plusieurs de ses créanciers non bancaires (parmi lesquels la société FIPP, qui s'y est engagée dans le cadre du Protocole) par compensation avec les créances qu'ils détiennent sur la Société, ce qui revient à « capitaliser » ces dernières.

Le Protocole a fait l'objet d'une constatation par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 3 avril 2014, ce qui lui donne force exécutoire conformément à l'article L.611-8 I du Code de Commerce.

Conformément aux engagements pris par la Société dans le Protocole, le Conseil d'administration a convoqué l'Assemblée Générale des actionnaires le 4 juin 2014. Celle-ci n'ayant pas obtenu le quorum requis, les actionnaires se sont réunis sur deuxième convocation le 16 juin 2014.

1.2 Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires réunie le 16 juin 2014 sur deuxième convocation a décidé, aux termes de sa 10^{ème} résolution, le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (les « **ORA** ») assorties de bons de souscription d'actions (les « **BSA** »), (les ORA et les BSA ensemble, les « **ORABSA** »), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société, et a délégué au Conseil d'administration les pouvoirs à l'effet de fixer les caractéristiques définitives des ORABSA et de mettre en œuvre cette émission.

L'Assemblée Générale a également décidé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées par exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation de pouvoirs ne pourrait excéder :

- s'agissant des augmentations de capital résultant du remboursement des ORA, la somme de 2.400.000 euros ;
- s'agissant des augmentations de capital résultant de l'exercice des BSA, la somme de 4.800.000 euros.

1.3 Conseil d'administration du 4 décembre 2014

Le Conseil d'administration, au cours de sa réunion en date du 4 décembre 2014, a décidé de faire usage de la délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014 aux termes de sa 10^{ème} résolution pour mettre en œuvre l'émission des ORABSA et fixer les caractéristiques définitives des ORABSA, au vu d'un rapport d'évaluation établi par le cabinet Paper Audit & Conseil.

Le Conseil d'administration, constatant que le montant total des dettes non bancaires s'élevait à 9.575.532,20 euros, a décidé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 9.575.532,20 euros, représenté par 191.510.644 ORA émises au pair et assorties de BSA, à raison d'un BSA par ORA. Il a arrêté la liste des créanciers non bancaires de la Société au profit desquels l'émission était réservée et a précisé que les ORABSA seraient souscrites par compensation avec les créances non bancaires qu'ils détenaient.

Les créanciers non bancaires de la Société ayant souscrit les ORABSA par compensation avec les créances qu'ils détenaient sur la Société sont les suivants :

Créancier	Montant des créances	Nombre d'ORABSA
Mala Strana	528.000,00 €	10.560.000
Ott Properties	829.228,75 €	16.584.575
Vivaro	202.511,00 €	4.050.220
FIPP	7.161.335,90 €	143.226.718
PBI	209.097,30 €	4.181.946
MOA2C	231.775,60 €	4.635.512
155 Malesherbes	3.583,65 €	71.673
EuropeOffering	410.000,00 €	8.200.000

1.4 Objectifs de l'émission

L'émission des ORABSA permettra à la Société (i) de convertir définitivement en capital près de 10 millions d'euros de dettes non bancaires lors du remboursement des ORA en actions, celui-ci devant intervenir au plus tard le 4 décembre 2019, étant précisé que ces instruments financiers sont néanmoins comptabilisés en quasi-fonds propres dès leur émission (le traitement comptable de l'opération ayant été validé en amont avec les commissaires aux comptes de la Société), et (ii) de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA afin notamment de faciliter les opérations de redéveloppement immobiliers actuellement à l'étude.

Il est précisé que l'émission des ORA ne permet pas de financer le projet immobilier du Blanc Mesnil (contrairement aux exercices de BSA), mais a pour vocation d'assainir le bilan de la Société, préalable nécessaire à la recherche de financement.

Il faut rappeler qu'au 30 juin 2014, l'Actif Net Réévalué (ANR) était négatif de 1,09 €, soit une valeur unitaire de zéro euro par action de Foncière Paris Nord (celle-ci ne pouvant pas être négative). Par l'effet des augmentations de capital résultant soit du remboursement des ORA, soit de l'exercice des BSA, cette valeur unitaire pourra donc redevenir positive.

2 principales modalités de l'émission

Chaque ORA est assortie d'un BSA. Les ORA et les BSA n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris et ne seront par conséquent pas cotés.

2.1 Caractéristiques des ORA

Les 191.510.644 ORA ont été émises au pair le 4 décembre 2014, soit 0,05 euro par ORA, payable en une seule fois par compensation avec toute créance non bancaire détenue à l'égard de la Société, soit un prix total d'émission de 9.575.532,20 euros.

Les ORA ont une maturité de 5 ans. Elles portent intérêt au taux nominal annuel de 1,00%.

Les ORA sont remboursables en actions à tout moment, au gré de leur porteur, à raison d'une (1) action Foncière Paris Nord par ORA, sous réserve d'ajustements éventuels.

En cas de liquidation judiciaire de la Société, et seulement dans ce cas, les titulaires d'ORA seront autorisés à demander le paiement de la valeur nominale des ORA en numéraire. En cas de liquidation conventionnelle de la Société, chaque titulaire d'ORA sera autorisé à choisir entre (i) le remboursement des ORA en actions nouvelles selon la parité de remboursement ou (ii) le remboursement des ORA en numéraire.

2.2 Caractéristiques des BSA

Les 191.510.644 BSA ont été immédiatement détachés des ORA et sont cessibles depuis leur émission.

Ils sont exerçables à compter de leur émission et jusqu'au 5^{ème} anniversaire de leur date d'émission, soit du 4 décembre 2014 au 4 décembre 2019 inclus (la « **Période d'Exercice** »). Les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 4 décembre 2019 deviendront automatiquement caducs et perdront toute valeur.

Chaque BSA donne droit à son porteur, pendant la Période d'Exercice, de souscrire deux (2) actions nouvelles de la Société pour un prix de 0,10 € par BSA, soit 0,05 € par action souscrite représentant une décote de 64,29% par rapport au dernier cours coté de l'action de la Société le 3 décembre 2014, sous réserve d'ajustements éventuels, alors que l'ANR au 31 décembre 2014, après conversion des ORA ce qui portera le nombre des actions à 195 854 862, sera de 0,013 euro par action, sans aucune comparaison avec le cours de bourse.

2.3 Caractéristiques des actions nouvelles résultant du remboursement des ORA ou de l'exercice des BSA

Les actions nouvelles émises sur remboursement des ORA ou sur exercice des BSA portent jouissance courante.

Elles ont les mêmes droits que ceux attachés aux actions ordinaires existantes de la Société et font l'objet d'une admission sur le marché Euronext Paris sur la même ligne de cotation (code ISIN : FR0011277391).

3 Incidence de l'émission sur les titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital

A titre indicatif, le remboursement de l'intégralité des ORA en actions donnerait lieu à l'émission de 191.510.644 actions nouvelles (représentant une dilution de 97,78% sur la base d'un nombre actuel de 4.344.218 actions) correspondant à une augmentation de capital de 9.575.532,20 euros.

A titre indicatif, l'exercice de la totalité des BSA donnerait lieu à l'émission de 383.021.288 actions nouvelles (représentant une dilution de 98,88% sur la base d'un nombre actuel de 4.344.218 actions) correspondant à une augmentation de capital de 19.151.064,40 euros.

3.1 Incidence sur la quote-part des capitaux propres avant émission sur la base des comptes au 30 juin 2014

A titre indicatif, l'incidence de l'émission, du remboursement de la totalité des ORA et de l'exercice de l'intégralité des BSA sur la quote-part des capitaux propres consolidés (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2014 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 4 décembre 2014) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)
Avant émission	- 1,090
Après émission de 191.510.644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA	0,025
Après émission de 191.510.644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA et 383.021.288 actions nouvelles résultant de l'exercice de la totalité des BSA	0,042

3.2 Incidence sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'émission, du remboursement de la totalité des ORA et de l'exercice de l'intégralité des BSA sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 4 décembre 2014) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
Après émission de 191.510.644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA	0,02
Après émission de 191.510.644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA et 383.021.288 actions nouvelles résultant de l'exercice de la totalité des BSA	0,01

4 incidence théorique de l'émission sur la valeur boursière de l'action Foncière Paris Nord

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission, du remboursement de la totalité des ORA et de l'exercice de l'intégralité des BSA sur la valeur boursière de l'action Foncière Paris Nord, soit 0,16 euro (moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant l'émission), serait la suivante :

	Valeur boursière de l'action (en euros)
Après émission de 191.510.644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA	0,052
Après émission de 191.510.644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA et 383.021.288 actions nouvelles résultant de l'exercice de la totalité des BSA	0,051

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions des articles L.225-129-5 et R.225-116 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à leur connaissance lors de la prochaine Assemblée générale.

Le Conseil d'Administration

Annexe 4 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS

Nommé en qualité d'Administrateur le 14 septembre 2012.

Nommé Président du Conseil d'Administration et Directeur Général le 3 octobre 2013 pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2017.

ADMINISTRATEUR

Monsieur Jean-François OTT

Nommé le 8 août 2012 en qualité d'administrateur.

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

ADMINISTRATEUR

Monsieur Alain DUMENIL

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

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2017.

ADMINISTRATEUR

Monsieur Patrick ENGLER,

Nommé le 21 novembre 2014 en qualité d'administrateur.

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

ADMINISTRATEUR

Monsieur Nicolas TOMMASINI

Nommé le 21 novembre 2014 en qualité d'administrateur.

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

Annexe 5 : Liste des mandats des Administrateurs

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur et Président Directeur Général de la Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2015 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : FIPP, Foncière Paris Nord ;

Administrateur des sociétés : Foncière 7 Investissement, Ortac Resources PLC ;

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade, Société Civile Immobilière Levallois-Jules Guesde jusqu'au 2 novembre 2015, Société d'Investissements Immobiliers jusqu'au 26 novembre 2015.

Monsieur Jean-François OTT, Administrateur, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2015, les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : Foncière Paris Nord ;

Gérant des sociétés : Ott Properties sarl (former Mala Strana), S.C.I. La Pragoise, S.C.I. OTTAN, S.C.I. Pra Gaillard, S.C.I. La Cabane des Ricains, La Villa Windsor, SCEA Les Vignobles de Saint Médard, Joho Compagnie, Novy Capital Partners, Urso Verde, Bears Prague, SAFETIC (Easydentic Central Europe a.s.), Lucky Bear doo, Crios Properties SA (Former Ott Properties SA), Smetana Hotel (Former Green Bear Corporation s.r.o., Manue Financière 1, Bears International Services Corporation, s.r.o., Green Bear do Brazil , Green Bears Chili , Pachtuv Palac sro, Guestmart sro (former VR89 as), Vivaro Gmb&Co, Grunbbsesitz.

Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2015, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, CiCom jusqu'au 27 juin 2016, Dual Holding jusqu'au 30 juin 2016, Gepar Holding ;

Administrateur des sociétés : Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, CiCom, Dual Holding, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Smalto;

Administrateur et Président des sociétés : Agefi, CC Management jusqu'au 13 novembre 2015, Dual Real Estate Investment jusqu'au 12 novembre 2015 ;

Administrateur Délégué des sociétés : Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Design & Création, Ingéfin, Védran ;

Membre du Comité de Direction de la société : Ad Industrie ;

Gérant des sociétés : Editions de l'Herne, GFA du Haut Béchnignol, Padir, Suisse Design et Création, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse.

Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2015 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Alliance Finance ;

Directeur Général et administrateur de la société : Acanthe Développement ;

Président du Conseil d'Administration de la société : CiCom depuis le 27 juin 2016 ;

Administrateur des sociétés : Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Ardor Capital SA, Cadanor, CiCom, Dual Holding, FIPP, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Gepar Holding depuis le 29 juin 2015, Smalto ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance ;

Directeur général des sociétés : CC Management jusqu'au 13 novembre 2015, Dual Real Estate Investment jusqu'au 12 novembre 2015, Gepar Holding jusqu'au 29 juin 2015 ;

Directeur de la société : Adimm Concept et Gestion jusqu'au 29 juin 2015 ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion, Sep 1.

Monsieur Nicolas TOMMASINI, Administrateur, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2015, les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : Foncière Paris Nord ;

Gérant des sociétés : Tomsafe sarl, Sienne sarl, SCI TOMROX, Procure It Direct Sarl (former Manue Financière 2), Camiva Enterprises Company Limited, Vivaro Vermögens-verwaltungs GmbH, Vivaro GmbH & Co. Grundbesitz KG, Bears International Services Corporation sro, Bears Prague sro, Smetana Hotel (Former Green Bear Corporation s.r.o), Guestmart sro (former VR89 a.s).

Annexe 6 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président du Conseil d'Administration a établi le présent rapport.

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

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

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

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

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 3 octobre 2016.

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

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

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

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

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

Notre Société qui ne dispose que d'un personnel réduit n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. Néanmoins, la structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société. La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

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

1. Le Conseil d'Administration :

Missions

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

Composition

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

- Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Monsieur Jean-François OTT, Administrateur,
- Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur,
- Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur,
- Monsieur Nicolas TOMMASINI, Administrateur.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure en annexe 5 du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

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

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 impose une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'Administration. Depuis la 1^{ère} assemblée générale ordinaire qui a suivi le 1^{er} janvier 2014, la proportion des administrateurs de chaque sexe ne peut être inférieure à 20 %. Cette proportion ne pourra pas être inférieure à 40 % à l'issue de la première assemblée générale ordinaire qui suivra le 1^{er} janvier 2017. A ce jour, la Société ne respecte pas ce principe.

Organisation

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

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable.

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

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

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

Les réunions se tiennent au siège social. Le Conseil s'est réuni à 5 reprises au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu des principales actions majeures conduites en 2015, tant sur le plan externe (périmètre du Groupe) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (financement de l'activité, émission de valeurs mobilières et augmentations de capital).

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

2. Comité de Direction

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

Composition

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

Missions

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

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

Organisation

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

Participent au Comité de Direction :

- Le Président Directeur Général, Monsieur Richard LONSDALE-HANDS,
- Un administrateur.

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

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

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

3. Comité d'audit

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

4. Autres Comités

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

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

III - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers :

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

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

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

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

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

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

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

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

IV – Modalités particulières à la participation des actionnaires à l’Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l’article L.225-37 alinéa 8 du Code de Commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l’Assemblée Générale sont contenues aux articles 29 à 43 des statuts de la Société.

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

La liste de ces éléments figure au point 33 du rapport annuel de gestion établi par le Conseil d’Administration de la Société.

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

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

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

VII - Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

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

Au cours de l’exercice 2015, aucune limitation n’a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Président Directeur Général.

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

Au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2015, Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général, a perçu une rémunération fixe brute de 12 000 euros dans le cadre de l’exercice de ses fonctions de Directeur Général.

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

Le Président du Conseil d’Administration,

Annexe 7 : Tableau des cinq derniers exercices

Nature des Indications / Périodes	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	156 638	43 442	564 748	15 000 000	16 591 522
b) Nombre d'actions émises	15 663 784	4 344 218	4 344 218	4 344 218	434 421 861
c) Nombre maximum d'actions à créer :	563 212 366	574 531 932	0	0	0
- par remboursement d'obligations	184 200 644	191 510 644	0	0	0
- par droit de souscription	379 011 722	383 021 288	0	0	0
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	144 828	422 007	853 085	168 123	17 235
b) Résultat avant impôt, amortissements & provisions	-146 900	-59 319	-240 215	1 728 511	-590 484
c) Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d) Résultat après impôt, mais avant amortissements & provisions	-146 900	-59 319	-240 215	1 728 511	-590 484
e) Résultat après impôt, amortissements & provisions	600 989	-715 828	-880 393	-2 838 560	-12 073 192
f) Montants des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
g) Participation des salariés	0	0	0	0	0
III – Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôt, mais avant amortissements	0	0	0	0	0
b) Résultat après impôt, amortissements provisions	0	0	0	0	0
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV – Personnel :					
a) Effectif moyen des salariés	1	2	3	3	2
b) Montant de la masse salariale	19 757	34 061	46 414	81 154	71 911
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	4 811	8 714	21 626	32 463	25 211



FONCIÈRE PARIS NORD
15 rue de la Banque – 75002 PARIS
Tel : 09 77 48 20 92

Site internet : www.fonciere-parisnord.com



Comptes sociaux au 31 décembre 2015



FONCIERE PARIS NORD

15 RUE DE LA BANQUE
75002 PARIS

COMPTES ANNUELS

du 01/01/2015 au 31/12/2015

Sommaire

Bilan	72
<i>ACTIF</i>	72
<i>Actif immobilisé</i>	72
<i>Actif circulant</i>	72
<i>PASSIF</i>	73
<i>Capitaux Propres</i>	73
<i>Provisions pour risques et charges</i>	73
<i>Emprunts et dettes</i>	73
Compte de résultat	74
Annexes	76

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	586	586			
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	4 565		4 565	4 565	
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	220 635	45 125	175 510	196 043	- 20 533
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	2 001	1 001	1 000	2 000	- 1 000
Créances rattachées à des participations	29 445 046	24 968 897	4 476 149	1 702 448	2 773 701
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	1 750		1 750	1 750	
TOTAL (I)	29 674 583	25 015 609	4 658 974	1 906 806	2 752 168
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	119 753		119 753	1 281 689	-1 161 936
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices				1 327	- 1 327
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	72 062		72 062	371 653	- 299 591
. Autres				327 251	- 327 251
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	40 733		40 733	41 403	- 670
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance	21 758		21 758	19 568	2 190
TOTAL (II)	254 305		254 305	2 042 891	-1 788 586
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	329 556		329 556	413 556	- 84 000
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Écarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	30 258 444	25 015 609	5 242 835	4 363 253	879 582

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 156 638)	156 638	43 442	113 196
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	452 783		452 783
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	56 475	56 475	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-6 238 755	-5 522 927	- 715 828
Résultat de l'exercice	600 989	-715 828	1 316 817
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	-4 971 871	-6 138 838	1 166 967
Produits des émissions de titres participatifs	9 210 032	9 575 532	- 365 500
Avances conditionnées			
TOTAL (II)	9 210 032	9 575 532	- 365 500
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	498 189	119 028	379 161
. Associés		1 748	- 1 748
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	351 414	582 557	- 231 143
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	1 553		1 553
. Organismes sociaux	2 376	8 884	- 6 508
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	19 959	213 615	- 193 656
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	161	727	- 566
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	131 022		131 022
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	1 004 674	926 559	78 115
Écart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	5 242 835	4 363 253	879 582

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	144 828		144 828	422 007	- 277 179	-65,68
Chiffres d'affaires Nets	144 828		144 828	422 007	- 277 179	• -65,68
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				420 000	- 420 000	-100
Autres produits			1 210	16 087	- 14 877	-92,48
Total des produits d'exploitation (I)			146 038	858 094	- 712 056	• -82,99
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			208 429	861 607	- 653 178	-75,81
Impôts, taxes et versements assimilés			1 310	1 930	- 620	-32,12
Salaires et traitements			19 757	34 061	- 14 304	-42,00
Charges sociales			4 811	8 714	- 3 903	-44,79
Dotations aux amortissements sur immobilisations			104 534	13 531	91 003	672,55
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			30	234	- 204	-87,18
Total des charges d'exploitation (II)			338 869	920 077	- 581 208	• -67,86
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-192 831	-61 983	- 130 848	-211,09
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges			856 694	2 936 718	-2 080 024	-70,82
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)			856 694	2 936 718	-2 080 024	• -70,82
Dotations financières aux amortissements et provisions			4 271	3 579 697	-3 575 426	-99,87
Intérêts et charges assimilées			91 820	7 346	84 474	N/S
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				1 351	- 1 351	-100
Total des charges financières (VI)			96 091	3 588 394	-3 492 303	• -97,31
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			760 602	-651 675	1 412 277	216,71
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			567 771	-713 659	1 281 430	179,56

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	66 814		66 814	N/S
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)	66 814		66 814	• N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	33 597	2 169	31 428	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	33 597	2 169	31 428	• N/S
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	33 217	-2 169	35 386	N/S
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 069 546	3 794 812	-2 725 266	• -71,94
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	468 557	4 510 641	-4 042 084	• -88,60
RESULTAT NET	600 989	-715 828	1 316 817	183,96
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2015 dont le total est de 5 242 835,28 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 600 988,52 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2014 au 31/12/2014.

SOMMAIRE

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Charges à répartir sur plusieurs exercices
- Capitaux propres
- Ventilation du chiffre d'affaires net

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Tableau des filiales et participations
- Evènements postérieurs à la clôture

Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2018, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie. La société n'a pu respecter le protocole du 18 mars 2014 fixant au 18 mars 2016 le remboursement total des emprunts bancaires. Suite aux perspectives ouvertes par le nouveau PLU de la ville du Blanc-Mesnil, la société a obtenu le 22 septembre 2016 l'accord de principe de ces deux banques pour reporter dans un premier temps au 31 décembre 2017, l'échéance de mars 2016.
Cet accord reste à formaliser par la signature d'un avenant en cours de rédaction à cette même date ;
- Des décaissements à hauteur de 2,4 M€ au total sont prévus sur la période de juillet 2016 à juin 2018 (versement de 800 K€ chaque milieu d'année) pour solder une partie de la dette de taxe foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux hors majorations, suite à un accord intervenu avec la CCSF fin juin 2016. L'un des principaux actionnaires, la société FIPP, s'est engagée envers la Société à respecter ces 3 échéances de 800 K€ sur la période de juin 2016 à juin 2018. Le règlement de la 1^{ère} échéance est intervenu début juillet 2016 ;
- La taxe foncière restant donc due à ce jour s'élève à 3,1 M€ pour les années 2012 à 2015. Concernant les années 2014 et 2015, 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.
La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 par notre conseil, le cabinet De Gaulle & Fleurance, et sa reprise prochaine de contact avec l'Administration locale pour, à nouveau, chercher une solution amiable sur ce dossier, rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici la fin de l'année 2016 (à ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société). Aucun autre décaissement de taxes foncières que celui résultant de l'accord ci-dessus n'a été prévu dans le budget de trésorerie sur la période ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété qui gèrent les immeubles de PAMIER, sera apurée à partir d'octobre 2016 sur les 15 prochains mois. En effet, les dettes de PAMIER au 31 décembre 2015 envers les syndicats de copropriété seront compensées avec les différentes créances, à savoir FONCIERE PARIS NORD et ARADIA (ces créances ont par ailleurs été cédées en septembre 2016 à Pamier afin de faciliter cette compensation) ;
- Un jugement 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€. On suppose que la Société va étaler de façon linéaire le règlement de cette dette de janvier 2017 à juin 2018 ;
- Des encaissements nets de crédit de TVA pour 440 K€ sont prévus d'ici le 30 juin 2018 ;
- Les performances économiques actuelles du site ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes, dont celles de taxes foncières énoncées précédemment. Aussi, la société FIPP, par l'intermédiaire de son représentant, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2016 et s'est engagée à apporter 1 850 000 euros jusqu'en juin 2018 (hors échéances relatives au plan de règlement conclu avec la CCSF pour lesquelles il s'est déjà engagé à apporter les fonds), dans la limite des besoins de la Société. FIPP a déjà apporté une avance de 200 K€ en juillet 2016.

B – Point d'avancement Projet

Dans le cadre du changement de PLU et à l'issue d'un appel d'offres, la mairie de Blanc Mesnil a confié, fin 2014, la mission d'étude de ce changement global à l'Atelier d'Urbanisme et d'Environnement du Groupe Synthèse. Le 31 mars 2015, le bureau d'étude du Cabinet Synthèse a rendu un diagnostic urbain de la ville de Blanc Mesnil qui a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Le 21 avril 2015, des administrateurs de Foncière Paris Nord ont été reçus par Monsieur le Maire de Blanc Mesnil et son équipe. Lors de cet entretien, Monsieur le Maire confirmait son intérêt pour la réhabilitation complète du centre d'Affaires Paris Nord et précisait que les équipes de la Mairie travaillaient sur un projet de réhabilitation complète du site en partenariat avec un promoteur. Cet avant-projet s'articulerait autour d'une démolition totale des immeubles existants et de la création d'immeubles et de pavillons résidentiels.

Foncière Paris Nord a proposé d'étudier en collaboration avec la municipalité plusieurs scénarii d'aménagement global s'articulant autour des grandes lignes du projet soutenu par la Mairie qui pourraient être effectués soit directement par la Foncière soit en partenariat avec un ou plusieurs promoteurs de renom. Le Conseil d'administration de Foncière Paris Nord est convaincu de l'aspect stratégique de ce projet privé dans le cadre du Grand Paris.

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.

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 du périmètre de gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Compte tenu de ces éléments nouveaux, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier a été modifiée. En effet, dans le cadre de la norme d'IAS 40 « immeubles de placement », le patrimoine immobilier était évalué précédemment selon la méthode de la juste valeur. Cette méthode de valorisation n'est plus pertinente au regard du nouveau PLU pour les raisons suivantes :

- Le changement de destination du site (de centre d'affaires en quartier résidentiel), rendu possible par le nouveau PLU ;
- La surface actuelle est de 53 000 M² en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable. Le nouveau PLU permettrait la construction de 87 500 M² d'habitations et de commerces ;
- 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.

En conséquence, le modèle de valorisation basé sur les revenus, duquel découlait la juste valeur du patrimoine, doit être abandonné, la juste valeur n'étant plus déterminable de manière fiable. Au 31 décembre 2015, la méthode de valorisation retenue est celle de la méthode du coût amorti qui se justifie de la manière suivante :

- Le PLU dans sa version votée par le conseil municipal en date du 16 juillet 2015 a été refusé initialement par le Préfet en raison d'une insuffisance de densification. Dès lors, le principe de modification de PLU est acté en 2015 et la surface minimale existante du site pérennisée.

En conséquence et au regard des éléments ci-dessus, il a été décidé de reprendre les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sur le patrimoine immobilier pour un total de 4 465 K€. Au 31 décembre 2015, il ressort une valeur nette de patrimoine immobilier de 18 515 K€.

1.2. Opérations sur le capital social

Conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014, en application de la délégation de créance accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, diverses demandes de conversion d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues tout au long de l'exercice clos au 31 décembre 2015. Le résumé de ces opérations et de leur impact au fur et à mesure sur le capital social est présenté dans le tableau ci-dessous :

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
24/02/2015	500 000	191 010 644		191 510 644	500 000	0	5 000,00	4 844 218	48 442,18
14/04/2015	560 000	190 450 644		191 510 644	560 000	0	5 600,00	5 404 218	54 042,18
11/06/2015		190 450 644	130 000	191 380 644	0	260 000	2 600,00	5 664 218	56 642,18
19/06/2015		190 450 644	130 000	191 250 644	0	260 000	2 600,00	5 924 218	59 242,18
24/06/2015		190 450 644	145 000	191 105 644	0	290 000	2 900,00	6 214 218	62 142,18
25/06/2015		190 450 644	192 500	190 913 144	0	385 000	3 850,00	6 599 218	65 992,18
01/07/2015		190 450 644	375 000	190 538 144	0	750 000	7 500,00	7 349 218	73 492,18
07/07/2015		190 450 644	145 000	190 393 144	0	290 000	2 900,00	7 639 218	76 392,18
10/07/2015		190 450 644	185 000	190 208 144	0	370 000	3 700,00	8 009 218	80 092,18
13/07/2015		190 450 644	228 384	189 979 760	0	456 768	4 567,68	8 465 986	84 659,86
20/07/2015	135 000	190 315 644	85 000	189 894 760	135 000	170 000	3 050,00	8 770 986	87 709,86
22/07/2015	110 000	190 205 644		189 894 760	110 000	0	1 100,00	8 880 986	88 809,86
24/07/2015	200 000	190 005 644		189 894 760	200 000	0	2 000,00	9 080 986	90 809,86
29/07/2015	200 000	189 805 644		189 894 760	200 000	0	2 000,00	9 280 986	92 809,86
04/08/2015	250 000	189 555 644	264 177	189 630 583	250 000	528 354	7 783,54	10 059 340	100 593,40
06/08/2015	470 000	189 085 644		189 630 583	470 000	0	4 700,00	10 529 340	105 293,40
11/08/2015	500 000	188 585 644		189 630 583	500 000	0	5 000,00	11 029 340	110 293,40
13/08/2015		188 585 644	124 722	189 505 861	0	249 444	2 494,44	11 278 784	112 787,84
14/08/2015	500 000	188 085 644		189 505 861	500 000	0	5 000,00	11 778 784	117 787,84
21/08/2015	200 000	187 885 644		189 505 861	200 000	0	2 000,00	11 978 784	119 787,84
27/08/2015	595 000	187 290 644		189 505 861	595 000	0	5 950,00	12 573 784	125 737,84
04/09/2015	625 000	186 665 644		189 505 861	625 000	0	6 250,00	13 198 784	131 987,84
07/09/2015	525 000	186 140 644		189 505 861	525 000	0	5 250,00	13 723 784	137 237,84
15/09/2015	680 000	185 460 644		189 505 861	680 000	0	6 800,00	14 403 784	144 037,84
29/09/2015	215 000	185 245 644		189 505 861	215 000	0	2 150,00	14 618 784	146 187,84
01/10/2015	505 000	184 740 644		189 505 861	505 000	0	5 050,00	15 123 784	151 237,84
07/10/2015	540 000	184 200 644		189 505 861	540 000	0	5 400,00	15 663 784	156 637,84
Date	ORA exercées	Solde ORA	BSA exercés	Solde BSA			Augmentation capital social	Nombre d'actions	Capital social à date
31/12/2015	7 310 000	184 200 644	2 004 783	189 505 861			113 195,66 €	15 663 784	156 637,84 €

Au 31 décembre 2015, le capital social s'élève à 156 637,84 € et est composé de 15 663 784 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 184 200 644 175 ORA non converties et 189 505 861 BSA non exercés donnant droit respectivement à 184 200 644 et à 379 011 722 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

Postérieurement au 31 décembre 2015, diverses demandes de conversion d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues. L'impact de ces opérations sur le capital social est décrit dans le paragraphe « Evènements postérieurs à la clôture ».

Règles et méthodes comptables

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Matériel de bureau et informatique Mobiliier	3 ans 10 ans
---	-------------------------------

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations inter-compagnies.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le P.C.G. 2014 homologué par arrêté du 8 septembre 2014
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	586		
Terrains	4 565		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	220 635		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	225 200		
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	27 526 768		1 920 279
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	1 750		
TOTAL	27 528 518		1 920 279
TOTAL GENERAL	27 754 304		1 920 279

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			586	586
Terrains			4 565	4 565
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			220 635	220 635
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			225 200	225 200
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			29 447 047	29 447 047
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			1 750	1 750
TOTAL			29 448 797	29 448 797
TOTAL GENERAL			29 674 583	29 674 583

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	586			586
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24 592	20 534		45 125
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	24 592	20 534		45 125
TOTAL GENERAL	25 178	20 534		45 711

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	20 534				
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	20 534				
TOTAL GENERAL	20 534				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	413 556		84 000	329 556
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements				
Pour investissement				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92				
Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92				
Pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges				
Pour garanties données clients				
Pour pertes sur marchés à terme				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes de change				
Pour pensions et obligations				
Pour impôts				
Pour renouvellement immobilisations				
Pour grosses réparations				
Pour charges sur congés payés				
Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	1	1 000		1 001
Sur autres immobilisations financières	25 822 319	3 271	856 694	24 968 896
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations	25 822 320	4 271	856 694	24 969 898
TOTAL GENERAL	25 822 320	4 271	856 694	24 969 898
Dont dotations et reprises :				
- d'exploitation				
- financières				
- exceptionnelles		4 271	856 694	

La dépréciation sur créances rattachées aux participations de 24.969 K€ correspond à la dépréciation des créances des filiales PAMIER et ARADIA à hauteur des capitaux propres négatifs de ces dernières au 31 décembre 2015.

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	29 445 046		29 445 046
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 750		1 750
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	119 753	119 753	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	72 062	72 062	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	21 758	21 758	
TOTAL GENERAL	29 660 369	213 573	29 446 796
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	498 189	498 189		
Fournisseurs et comptes rattachés	351 414	351 414		
Personnel et comptes rattachés	1 553	1 553		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 376	2 376		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	19 959	19 959		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	161	161		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	131 022	131 022		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	1 004 674	1 004 674		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	287 340			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan en milliers €

(Entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	2		
Créances rattachées à des participations	29 445		
Dépréciat° sur créances rattachées à des participat°	-24 969		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	111		
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Produits financiers	857		
Charges financières	4		

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	111 353
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	
TOTAL	111 353

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit Emprunts et dettes financières divers Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes (dont avoirs à établir :)	99 166 121 480 161
TOTAL	220 807

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	21 758	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	21 758	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts		
Charges à étaler		
TOTAL	329 556	

Capitaux propres en milliers €

	Capital	Prime remboursement ORA	Prime BSA	Réserves légal	Autres réserves	RAN	Résultat net	Total
au 31/12/2014	43	0	0	56	0	-5 523	-716	-6 139
Affectation résultat 2014						-717	717	0
résultat 2015							601	601
Exercices BSA	40	160						200
Exercices ORA	73		292					366
au 31/12/2015	157	160	292	56	0	-6 240	602	-4 972

Le résultat de l'exercice s'élève à 600.988,52 €.

Au 31 décembre 2015, le capital social est composé de 15 663 784 actions ordinaires entièrement libérées de valeur nominale à 0,01 euro.

Le résultat de l'exercice 2014 a été affecté au report à nouveau conformément à la décision prise lors de l'Assemblée générale d'approbation des comptes du 10 juillet 2015.

Les mouvements sur le nombre d'actions et le montant du capital social sont relatés dans le paragraphe 1.2 des « Faits caractéristiques de l'exercice » de la présente annexe.

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	144 828
TOTAL	144 828

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	144 828
TOTAL	144 828

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	6 040 000
TOTAL	6 040 000
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	6 040 000

La société FPN s'est portée caution solidaire au titre des emprunts contractés par sa filiale PAMIER pour le financement d'immeubles à hauteur de 6.040 K€ en principal.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	<i>Institut d'Expertise et Révision Comptables (IERC)</i>				<i>Kaufmann & Associés</i>			
	<i>Montant (HT)</i>		<i>%</i>		<i>Montant (HT)</i>		<i>%</i>	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	20 000	20 000	100%	80%	20 000	20 000	100%	80%
- Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur		5 000		20%		5 000		20%
- Filiales intégrées globalement								
<i>Sous-total</i>	20 000	25 000	100%	100%	20 000	25 000	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)								
<i>Sous-total</i>								
TOTAL	20 000	25 000	100%	100%	20 000	25 000	100%	100%

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SARL PAMIER	8	-25 830	100,00			28 977		1 030	857	
SARL ARADIA	1	8	100,00	1	0	466		195	-13	
SNC MAINTREUIL	1	2	100,00	1	1	2			39	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Evènements postérieurs à la clôture

Opérations sur le capital

Diverses demandes de conversion d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues postérieurement au 31 décembre 2015. Le résumé du cumul de ces opérations et de leur impact sur le capital social est présenté dans le tableau ci-dessous :

ORA		BSA		Impact capital social				
Exercice	Solde à date	Exercice	Solde à date	Nombre d'actions créées ORA	Nombre d'actions créées BSA	Augmentation capital social	Nouveau nombre d'actions	Nouveau capital social à date
17 296 469	166 904 175	2 500 000	187 005 861	17 296 469	5 000 000	222 964,69	37 960 253	379 602,53

A la date d'arrêté des comptes annuels, le capital social s'élève à 379 602,53 € et est composé de 37 960 253 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 166 904 175 ORA non converties et 187 005 861 BSA non exercés donnant droit respectivement à 166 904 175 et à 374 011 722 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

FONCIERE PARIS NORD

COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014
Actif			
Immeubles de placement	4.1	18 515	14 050
Immobilisations en cours	4.2		1 058
Actifs corporels	4.2	213	242
Actifs financiers	4.3	217	217
Total actifs non courants		18 945	15 567
Créances commerciales	4.3	1 990	1 492
Autres créances	4.3	897	2 138
Autres actifs courants	4.3	51	47
Immeubles destinés à la vente		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	51	49
Total actifs courants		2 989	3 726
TOTAL ACTIF		21 934	19 293
Passif			
Capital	4.4	157	43
Réserve légale	VARCAP	56	56
Réserves	VARCAP	2 557	4 997
Résultat net consolidé	5.3	829	(2 528)
Total Capitaux Propres, part du groupe		3 599	2 569
Intérêts minoritaires		-	-
Total Capitaux Propres		3 599	2 569
Passifs financiers non courants	4.5	274	6 395
Provisions pour risques et charges		540	-
Total des dettes non courantes		814	6 395
Passifs financiers courants	4.5	6 666	202
Dépôts et Cautionnement	4.6	242	241
Dettes commerciales	4.6	3 282	3 127
Dette fiscales et sociales	4.6	6 780	6 261
Autres dettes	4.6	552	498
Autres passifs courants	4.6	-	-
Total des dettes courantes		17 521	10 329
Total dettes		18 335	16 724
TOTAL PASSIF		21 934	19 293

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Note	31/12/2015	31/12/2014
RESULTATS CONSOLIDES			
Loyers		556	1 004
Charges locatives refacturées		675	987
Charges locatives globales		(2 727)	(2 485)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	(1 497)	(495)
Résultat des activités annexes		-	(5)
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		-	-
Frais de personnel		(202)	(286)
Autres frais généraux		(413)	(682)
Autres produits et autres charges		(137)	344
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(835)	(892)
Dotation aux dépréciations des immeubles de placement			
Reprise des dépréciations des immeubles de placement		5 300	942
Dotations aux autres amortissements et provisions		(1 825)	(1 223)
Reprises aux autres amortissements et provisions		632	50
Résultat opérationnel avant cession	5.2	1 024	(2 247)
Dotation aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		-	-
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	-
Résultat de variation de périmètre		-	-
Résultat opérationnel	5.2	1 024	(2 247)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	-
- Coût de l'endettement financier brut		(199)	(255)
Coût de l'endettement financier net		(199)	(255)
Autres produits et charges financiers		4	5
Autres produits et charges hors exploitation		-	-
Résultat avant impôts	5.3	829	(2 496)
Impôt sur les résultats			(32)
Résultat net	5.3	829	(2 528)
Intérêts minoritaires		-	-
Résultat net part du groupe		829	(2 528)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	9.5	0,053	-0,582
Résultat dilué par action (en €)	9.5	0,001	-0,004
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)	9.5	0,053	-0,582
Résultat dilué par action (en €)	9.5	0,001	-0,004
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL			
Résultat net		829	(2 528)
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Réévaluation des immobilisations		-	-
Impôts		-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		-	-
Résultat Global		829	(2 528)
<i>(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)</i>			
Résultat global - part groupe		829	(2 528)
Résultat global - part des minoritaires		-	-

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'€	Part du groupe					Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	
Capitaux propres au 01/01/2014	565	56	-4 242	-3 621		-3 621
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	-522		9 240	8 718		8 718
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2 528	-2 528		-2 528
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-2 528	-2 528		-2 528
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 01/01/2015	43	56	2 470	2 569		2 569
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	113		87	200		200
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			829	829		829
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			829	829		829
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/2015	156	56	3 386	3 599		3 599

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

		31/12/2015	31/12/2014
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		829	(2 528)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Variation de juste valeur			
Autres retraitements IFRS			75
Dotations et reprise d'amortissements et de provisions		(3 272)	1 107
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 443)	(1 346)
Coût de l'endettement net		199	180
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			32
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(2 244)	(1 134)
Impôts versés	B		(32)
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité		2 445	2 843
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	201	1 677
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations			(697)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	E	0	(697)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts			(628)
Intérêts nets versés		(199)	(424)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	(199)	(1 052)
Variation de trésorerie nette	D+E+F	2	(72)
Variation de trésorerie nette		2	(72)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		49	121
Découverts bancaires			
VMP		49	121
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		51	49
Découverts bancaires			
VMP		51	49

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	102
Note 2.	Référentiel comptable.....	106
2.1	Principes de préparation des Etats Financiers	106
2.2	Recours à des estimations.....	107
2.3	Méthodes de consolidation	108
2.4	Saisonnalité de l'activité	108
2.5	Immeubles de placement	108
2.6	Immeubles destinés à la vente	109
2.7	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels	109
2.8	Coûts d'emprunt (IAS 23).....	109
2.9	Dépréciation d'actifs.....	109
2.10	Actifs financiers.....	109
2.11	Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA).....	111
2.12	Passifs financiers	111
2.13	Provisions et passifs éventuels.....	111
2.14	Impôt sur les résultats	111
2.15	Résultat par action	112
2.16	Revenus des immeubles	112
2.17	Résultat de cession des immeubles de placement	112
2.18	Secteurs opérationnels	112
Note 3.	Périmètre de consolidation.....	113
3.1	Evolution du périmètre de consolidation	113
3.1.	Organigramme du groupe.....	113
3.2.	Date de clôture	113
Note 4.	Notes annexes : bilan	114
4.1	Immeubles de placement	114
4.2	Immobilisations en cours et actifs corporels.....	115
4.3	Actifs financiers.....	116
4.4	Capitaux propres	118
4.5	Passifs financiers courants et non courants	118
4.6	Autres dettes.....	121
4.7	Juste valeur des passifs financiers	121
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat.....	122
5.1	Revenus nets des immeubles	122
5.2	Résultat opérationnel.....	122
5.3	Résultat net.....	123
Note 6.	Secteurs opérationnels.....	124
Note 7.	Engagements hors bilan	126
7.1	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	126
7.2	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	126
7.3	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	127
Note 8.	Exposition aux risques.....	127
Note 9.	Autres informations	127
9.1	Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué	127
9.2	Litiges.....	130
9.3	Parties liées	135
9.4	Effectifs	135
9.5	Résultat par action.....	136
Note 10.	Evénements postérieurs à la clôture.....	136

Faits caractéristiques de la période

1.3. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2018, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie. La société n'a pu respecter le protocole du 18 mars 2014 fixant au 18 mars 2016 le remboursement total des emprunts bancaires. Suite aux perspectives ouvertes par le nouveau PLU de la ville du Blanc-Mesnil, la société a obtenu le 22 septembre 2016 l'accord de principe de ces deux banques pour reporter dans un premier temps au 31 décembre 2017, l'échéance de mars 2016. Cet accord reste à formaliser par la signature d'un avenant en cours de rédaction à cette même date ;
- Des décaissements à hauteur de 2,4 M€ au total sont prévus sur la période de juillet 2016 à juin 2018 (versement de 800 K€ chaque milieu d'année) pour solder une partie de la dette de taxe foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux hors majorations, suite à un accord intervenu avec la CCSF fin juin 2016. L'un des principaux actionnaires, la société FIPP, s'est engagé envers la Société à respecter ces 3 échéances de 800 K€ sur la période de juin 2016 à juin 2018. Le règlement de la 1^{ère} échéance est intervenu début juillet 2016 ;
- La taxe foncière restant donc due à ce jour s'élève à 3,1 M€ pour les années 2012 à 2015. Concernant les années 2014 et 2015, 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. La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 par notre conseil, le cabinet De Gaulle & Fleurance, et sa reprise prochaine de contact avec l'Administration locale pour, à nouveau, chercher une solution amiable sur ce dossier, rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici la fin de l'année 2016 (à ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société). Aucun autre décaissement de taxes foncières que celui résultant de l'accord ci-dessus n'a été prévu dans le budget de trésorerie sur la période ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété qui gèrent les immeubles de PAMIER, sera apurée à partir d'octobre 2016 sur les 15 prochains mois. En effet, les dettes de PAMIER au 31 décembre 2015 envers les syndicats de copropriété seront compensées avec les différentes créances, à savoir FONCIERE PARIS NORD et ARADIA (ces créances ont par ailleurs été cédées en septembre 2016 à Pamier afin de faciliter cette compensation) ;
- Un jugement 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€. On suppose que la Société va étaler de façon linéaire le règlement de cette dette de janvier 2017 à juin 2018 ;
- Des encaissements nets de crédit de TVA pour 440 K€ sont prévus d'ici le 30 juin 2018 ;
- Les performances économiques actuelles du site ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes, dont celles de taxes foncières énoncées précédemment. Aussi, la société FIPP, par l'intermédiaire de son représentant, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2016 et s'est engagé à apporter 1 850 000 euros jusqu'en juin 2018 (hors échéances relatives au plan de règlement conclu avec la CCSF pour lesquelles il s'est déjà engagé à apporter les fonds), dans la limite des besoins de la Société. FIPP a déjà apporté une avance de 200 K€ en juillet 2016.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 30 juin 2018, à condition que la Société respecte ses échéances auprès de la CCSF dans le cadre de l'accord de juin 2016, que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué dans le tableau récapitulatif au paragraphe 9.2 « Litiges » de l'annexe des comptes consolidés, non pris en compte dans ce budget, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme, et qu'elle puisse obtenir dans les prochains mois le prolongement de l'accord signé avec les banques le 18 mars 2014.

B – Point d'avancement Projet

Dans le cadre du changement de PLU et à l'issue d'un appel d'offres, la mairie de Blanc Mesnil a confié, fin 2014, la mission d'étude de ce changement global à l'Atelier d'Urbanisme et d'Environnement du Groupe Synthèse. Le 31 mars 2015, le bureau d'étude du Cabinet Synthèse a rendu un diagnostic urbain de la ville du Blanc Mesnil qui a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Le 21 avril 2015, des administrateurs de Foncière Paris Nord ont été reçus par Monsieur le Maire de Blanc Mesnil et son équipe. Lors de cet entretien, Monsieur le Maire confirmait son intérêt pour la réhabilitation complète du centre d'Affaires Paris Nord et précisait que les équipes de la Mairie travaillaient sur un projet de réhabilitation complète du site en partenariat avec un promoteur. Cet avant-projet s'articulerait autour d'une démolition totale des immeubles existants et de la création d'immeubles et de pavillons résidentiels.

Foncière Paris Nord a proposé d'étudier en collaboration avec la municipalité plusieurs scénarii d'aménagement global s'articulant autour des grandes lignes du projet soutenu par la Mairie qui pourraient être effectués soit directement par la Foncière soit en partenariat avec un ou plusieurs promoteurs de renom. Le Conseil d'administration de Foncière Paris Nord est convaincu de l'aspect stratégique de ce projet privé dans le cadre du Grand Paris.

Lors du conseil municipal du 16 juillet 2015, le projet de PLU a été arrêté et le bilan de la concertation tiré. Ce projet a été refusé par le Préfet de Seine Saint Denis en raison d'une insuffisance de densification : seuls 45 000 M² constructibles étaient envisagés.

Après prise en compte des remarques ayant amené le Préfet à refuser ce projet de PLU, la municipalité a soumis un nouveau projet de PLU. La ville a demandé par une délibération du 14 décembre 2015 à l'Etablissement Public Territorial d'achever la procédure de révision.

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire 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 juin 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 de ces éléments nouveaux, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier a été modifiée. En effet, dans le cadre de la norme d'IAS 40 « immeubles de placement », le patrimoine immobilier était évalué précédemment selon la méthode de la juste valeur. Cette méthode de valorisation n'est plus pertinente au regard du nouveau PLU pour les raisons suivantes :

- Le changement de destination du site (de centre d'affaires en quartier résidentiel), rendu possible par le nouveau PLU ;
- La surface actuelle est de 53 000 M² en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable. Le nouveau PLU permettrait la construction de 87 500 M² d'habitations et de commerces ;
- 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.

En conséquence, le modèle de valorisation basé sur les revenus, duquel découlait la juste valeur du patrimoine, doit être abandonné, la juste valeur n'étant plus déterminable de manière fiable. Au 31 décembre 2015, la méthode de valorisation retenue est celle de la méthode du coût amorti qui se justifie de la manière suivante :

- Le PLU dans sa version votée par le conseil municipal en date du 16 juillet 2015 a été refusé initialement par le Préfet en raison d'une insuffisance de densification. Dès lors, le principe de modification de PLU est acté en 2015 et la surface minimale existante du site pérennisée.

En conséquence et au regard des éléments ci-dessus, il a été décidé de reprendre les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sur le patrimoine immobilier pour un total net de 4 465 K€. Au 31 décembre 2015, il ressort une valeur nette de patrimoine immobilier de 18 515 K€.

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.

1.4. 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
24/02/2015	500 000	191 010 644		191 510 644	500 000	0	5 000,00	4 844 218	48 442,18
14/04/2015	560 000	190 450 644		191 510 644	560 000	0	5 600,00	5 404 218	54 042,18
11/06/2015		190 450 644	130 000	191 380 644	0	260 000	2 600,00	5 664 218	56 642,18
19/06/2015		190 450 644	130 000	191 250 644	0	260 000	2 600,00	5 924 218	59 242,18
24/06/2015		190 450 644	145 000	191 105 644	0	290 000	2 900,00	6 214 218	62 142,18
25/06/2015		190 450 644	192 500	190 913 144	0	385 000	3 850,00	6 599 218	65 992,18
01/07/2015		190 450 644	375 000	190 538 144	0	750 000	7 500,00	7 349 218	73 492,18
07/07/2015		190 450 644	145 000	190 393 144	0	290 000	2 900,00	7 639 218	76 392,18
10/07/2015		190 450 644	185 000	190 208 144	0	370 000	3 700,00	8 009 218	80 092,18
13/07/2015		190 450 644	228 384	189 979 760	0	456 768	4 567,68	8 465 986	84 659,86
20/07/2015	135 000	190 315 644	85 000	189 894 760	135 000	170 000	3 050,00	8 770 986	87 709,86
22/07/2015	110 000	190 205 644		189 894 760	110 000	0	1 100,00	8 880 986	88 809,86
24/07/2015	200 000	190 005 644		189 894 760	200 000	0	2 000,00	9 080 986	90 809,86
29/07/2015	200 000	189 805 644		189 894 760	200 000	0	2 000,00	9 280 986	92 809,86
04/08/2015	250 000	189 555 644	264 177	189 630 583	250 000	528 354	7 783,54	10 059 340	100 593,40
06/08/2015	470 000	189 085 644		189 630 583	470 000	0	4 700,00	10 529 340	105 293,40
11/08/2015	500 000	188 585 644		189 630 583	500 000	0	5 000,00	11 029 340	110 293,40
13/08/2015		188 585 644	124 722	189 505 861	0	249 444	2 494,44	11 278 784	112 787,84
14/08/2015	500 000	188 085 644		189 505 861	500 000	0	5 000,00	11 778 784	117 787,84
21/08/2015	200 000	187 885 644		189 505 861	200 000	0	2 000,00	11 978 784	119 787,84
27/08/2015	595 000	187 290 644		189 505 861	595 000	0	5 950,00	12 573 784	125 737,84
04/09/2015	625 000	186 665 644		189 505 861	625 000	0	6 250,00	13 198 784	131 987,84
07/09/2015	525 000	186 140 644		189 505 861	525 000	0	5 250,00	13 723 784	137 237,84
15/09/2015	680 000	185 460 644		189 505 861	680 000	0	6 800,00	14 403 784	144 037,84
29/09/2015	215 000	185 245 644		189 505 861	215 000	0	2 150,00	14 618 784	146 187,84
01/10/2015	505 000	184 740 644		189 505 861	505 000	0	5 050,00	15 123 784	151 237,84
07/10/2015	540 000	184 200 644		189 505 861	540 000	0	5 400,00	15 663 784	156 637,84

Date	ORA exercées	Solde ORA	BSA exercés	Solde BSA
31/12/2015	7 310 000	184 200 644	2 004 783	189 505 861

Augmentation capital social	Nombre d'actions	Capital social à date
113 195,66 €	15 663 784	156 637,84 €

Au 31 décembre 2015, le capital social s'élève à 156 637,84 € et est composé de 15 663 784 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 184 200 644 175 ORA non converties et 189 505 861 BSA non exercés donnant droit respectivement à 184 200 644 et à 379 011 722 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

Postérieurement au 31 décembre 2015, diverses demandes de conversion d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues. L'impact de ces opérations sur le capital social est décrit dans la note 10 « Evènements postérieurs à la clôture ».

Note 2. Référentiel comptable

2.1 Principes de préparation des Etats Financiers

Liminaire

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 3 octobre 2016 par le Conseil d'administration.

Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FPN au 31 décembre 2015 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date.

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

Méthodes comptables et présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2014 à l'exception de ses immeubles de placement qui ont fait l'objet d'un changement de méthode de valorisation conformément à IAS 40 (Cf. point 1.1, paragraphe B ci-avant et point 2.2 ci-après).

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2015

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

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

Ces évolutions des normes n'ont pas entraîné de modifications dans les comptes consolidés.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2015.

Par ailleurs, le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés des normes ou interprétations applicables ultérieurement est en cours d'évaluation.

2.2 Changement de méthode comptable d'évaluation du patrimoine

Comme indiqué en note 1.1, paragraphe B ci-avant (Le Projet), le Conseil d'Administration a constaté que la méthode de la juste valeur n'était plus pertinente pour évaluer son patrimoine suite aux conséquences de l'approbation du nouveau PLU, initié dès 2015, et définitivement validé le 2 juillet 2016. La méthode du coût amorti reflète la valeur du site au 31 décembre 2015, la juste valeur n'étant plus déterminable de façon fiable. Ce changement de méthode est conforme à la norme IAS 40.

Cette nouvelle pratique constitue un changement de méthode comptable qui doit faire l'objet d'une application rétrospective, les données antérieures doivent être retraitées comme si la nouvelle méthode s'était toujours appliquée.

L'impact du retraitement rétrospectif du changement de méthode comptable est nul car la valeur nette de l'ensemble immobilier évalué au 31 décembre 2014 selon le modèle du coût amorti aurait été identique à celle de la juste valeur.

En K€	2014 Données historiques	2014 Données issues de la nouvelle méthode
Postes du bilan		
Immeuble de placement	14 050	14 050
Autres immobilisations corporelles	1 300	1 300
Réserves consolidées	4 997	4 997
Résultat 2014	(2 528)	(2 528)
Postes du Compte de Résultat		
Variation de valeur des immeubles de placement	50	0
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	0	(892)
Reprise des dépréciations des immeubles de placement	0	942

2.3 Recours à des estimations

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

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

- l'évaluation de son patrimoine immobilier (Cf. 2.2 ci-dessus et 2.6 ci-dessous)
- l'estimation des provisions (dépréciation des créances clients et provisions pour risques et charges) et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

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

Cette année, comme précédemment, le groupe a porté une attention particulière à l'estimation de la valorisation des immeubles, celle-ci ayant un impact significatif sur les comptes (cf. note 2.2 sur le changement de méthode comptable d'évaluation et la note 9.1 sur la valeur des immeubles et l'Actif Net Réévalué).

2.4 Méthodes de consolidation

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

Au 31 décembre 2015, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

2.5 Saisonnalité de l'activité

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

2.6 Immeubles de placement

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

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

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

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

Comme indiqué dans le paragraphe « 2.1 Principes de préparation des Etats Financiers », le groupe a dû modifier la méthode de valorisation appliquée à ses immeubles de placements en raison de l'entrée en vigueur du nouveau PLU (Cf. point 1.1, paragraphe B, et point 2.2 ci-avant).

Précédemment, le groupe appliquait la méthode de la juste valeur suivant en cela la recommandation de l'EPRA (European Public Real Estate Association) qui préconise une telle pratique et faisait expertiser ses immeubles de placement par des experts indépendants.

Pour les raisons explicitées au point 1.1, paragraphe B, ci-avant, la juste valeur des immeubles de placement du groupe n'est plus déterminable de manière fiable suivant l'adoption définitive du nouveau PLU le 2 juillet 2016 et de ses conséquences, en particulier la surface constructible du site qui n'est pas arrêtée à ce jour.

Le principe de changement du PLU a été adopté le 16 juillet 2015 par le Conseil municipal de la ville du Blanc-Mesnil, Cette décision pérennisait également la surface minimale du site. Dès lors, le modèle de valorisation des actifs immobiliers du groupe basé sur les revenus locatifs ne pouvait plus être retenu (le Centre d'affaires Paris Nord pourrait se transformer en un nouveau quartier de ville comprenant logements, activités tertiaires et équipements). Il a donc été décidé, conformément à la norme IAS 40, d'appliquer la méthode du coût amorti.

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

2.7 Immeubles destinés à la vente

Selon IFRS 5, un actif non courant est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. De plus l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel et sa vente doit être hautement probable.

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

2.8 Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels

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

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

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- mobilier : 10 ans
- logiciels : 3 ans

2.9 Coûts d'emprunt (IAS 23)

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

2.10 Dépréciation d'actifs

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

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

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

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

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

2.11 Actifs financiers

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

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

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

2.11.1 Actifs en en juste valeur par compte de résultat

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

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

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

2.11.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

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

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

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

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

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

2.11.3 Les prêts et créances

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

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

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

2.11.4 Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

2.11.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

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

2.13 Passifs financiers

Conformément à IAS 39, les passifs financiers sont présentés au coût amorti (net du coût de transaction et des frais accessoires) selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le Groupe ne recourt à aucun instrument dérivé de couverture.

2.14 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

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

2.15 Impôt sur les résultats

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

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

2.16 Résultat par action

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

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

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

2.17 Revenus des immeubles

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

2.18 Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est obtenu par différence entre, d'une part, le prix de vente net des frais de cession et la valorisation en juste valeur résultant de la dernière expertise.

2.19 Secteurs opérationnels

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

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

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

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

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

La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil et le reporting en est organisé dans ce sens. Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2015.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1 Evolution du périmètre de consolidation

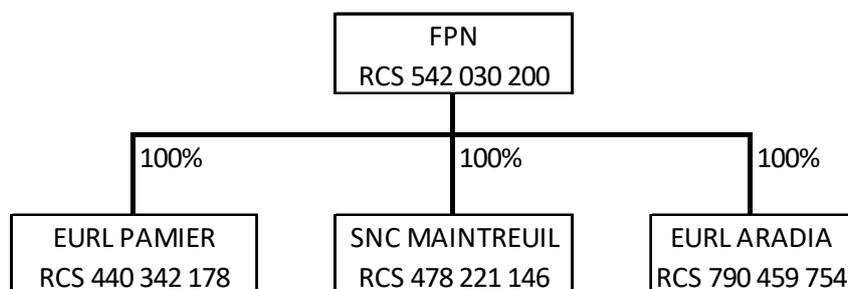
Le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS-NORD n'a pas connu d'évolution au cours de la période.

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

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

3.1. Organigramme du groupe

Au 31 décembre 2015, toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2^{ème}.



3.2. Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2015. L'ensemble des sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2015.

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1 Immeubles de placement

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2014	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2015
Terrains	2 399	-	-	-	-	2 399
Constructions	27 982	-	-	-	-	27 982
TOTAL BRUT	30 381	-	-	-	-	30 381

en milliers d'€	31/12/2014	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	31/12/2015
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	16 331	835	-	-	- 5 300	11 866
TOTAL AMORTISSEMENT ET DEPRECIATION	16 331	835	-	-	- 5 300	11 866
TOTAL NET	14 050					18 515

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2013	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2014
Terrains	2 399	-	-	-	-	2 399
Constructions	27 982	-	-	-	-	27 982
TOTAL	30 381	-	-	-	-	30 381

en milliers d'€	31/12/2013	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	31/12/2014
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	16 380	892	-	-	- 942	16 331
TOTAL	16 380	892	-	-	-942	16 331
TOTAL NET (1)	14 000					14 050

en milliers d'€	Coût amorti (1) 31/12/2014	Acquisition/Cession d'immobilisations	Variation du coût amorti	Coût amorti 31/12/2015
Immeubles de placement	14 050	-	4 465	18 515
TOTAL	14 050	-	-	18 515

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

(1) : Le coût amorti du 31 décembre 2014 était égal à la juste valeur, soit 14 050 K€.

Au 31 décembre 2015, le Conseil d'Administration considère que les conséquences de l'entrée en vigueur du nouveau PLU le 2 juillet 2016 ne permettent plus de déterminer la juste valeur de manière fiable et que seule la méthode du coût amorti est applicable pour évaluer ses immeubles de placements, conformément à la norme IAS 40. Compte tenu de l'impact positif attendu du changement de PLU, les dépréciations précédemment comptabilisées sur le patrimoine pour un montant net de 4 465 K€ sont reprises à la présente clôture. La valeur

résiduelle de l'ensemble immobilier est de 18 515 K€ au 31 décembre 2015, soit la valeur minimale recouvrable de cet actif.

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

4.2 Immobilisations en cours et actifs corporels

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

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2014	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2015
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	1
Terrains	5	-	-	-	-	5
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	305	-	-	-	-	305
TOTAL	1 369	-	-	-	-	1 369

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

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

en milliers d'€	31/12/2014	Dotations	Variation périmètre	Amortissement des immeubles destinés à la vente	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	31/12/2015
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	1
Terrain	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	1 058	-	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	69	29	-	-	-	-	-	98
TOTAL	70	1 087	-	-	-	-	-	1 157

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

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

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

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 peuvent plus être rattachés au projet. Ils sont en conséquence dépréciés en totalité. (Cf. Note 1, point B « Point d'avancement Projet »).

4.3 Actifs financiers

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

31/12/2015 En milliers d'€	Valeur au bilan	Actifs financiers à la juste valeur (par résultat)	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs non financiers
Actif financiers non courants	217	-	217	-	-
Clients et comptes rattachés	1 990	-	1 990	-	-
Autres créances	897	-	897	-	-
Autres actifs courants	51	-	51	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51	51	-	-	-
Total Actifs Financiers	3 206	51	3 155	-	-

31/12/2014 En milliers d'€	Valeur au bilan	Actifs financiers à la juste valeur (par résultat)	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs non financiers
Actif financiers non courants	217	-	217	-	-
Clients et comptes rattachés	1 492	-	1 492	-	-
Autres créances	2 138	-	2 138	-	-
Autres actifs courants	47	-	47	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	49	49	-	-	-
Total Actifs Financiers	3 943	49	3 894	-	-

4.3.1 Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015	Echéance		
					à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Fonds de roulement versés aux syndicis	217	-	-	217	217	-	-
TOTAUX	217	-	-	217	217	-	-

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

4.3.2 Créances commerciales et autres actifs courants

Créances en milliers d'€	31/12/2015	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2014
Créances commerciales	1 990	1 990	-	-	1 492
Autres créances	897	897	-	-	2 138
Autres actifs courants	51	51	-	-	47
Total	2 938	2 938	-	-	3 677

Au 31 décembre 2015, les autres créances sont principalement composées de :

- TVA pour 542 K€ dont notamment :
 - o TVA déductible sur fournisseurs de biens et services : 145 K€,
 - o Crédit de TVA pour 19 K€,
 - o Demande de remboursement de TVA pour 130 K€,
 - o TVA sur factures non parvenues : 177 K€,
 - o TVA sur avoirs à établir : 70 K€.
- Créances diverses pour 345 K€, composées essentiellement d'une indemnité de 300 K€ à recevoir (reçue d'ailleurs en date du 3 février 2016) de la société ADVENIS PROPERTY MANAGEMENT (ex-ADYAL) fixée suite à un protocole transactionnel conclu en date du 18 janvier 2016 entre cette dernière et les sociétés PAMIER et MAINTREUIL et en présence de la société FONCIERE PARIS NORD, mettant fin ainsi à un ancien litige opposant les parties (Cf. point 9.2.1 ci-après).

Les autres actifs courant au 31 décembre 2015 sont composés des « Charges constatées d'avance » pour 51 K€ (dont 49 K€ pour l'assurance).

4.3.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Sicav monétaires	-	-
Disponibilités	51	49
TOTAUX	51	49

4.3.4 Juste valeur des actifs financiers

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

En milliers d'€	31/12/2015		31/12/2014	
	Total Juste valeur	Total au bilan	Total Juste valeur	Total au bilan
Actif financiers non courants	217	217	217	217
Clients et comptes rattachés	1 990	1 990	1 492	1 492
Autres créances	897	897	2 138	2 138
Autres actifs courants	51	51	47	47
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51	51	49	49
Total Actifs Financiers	3 206	3 206	3 943	3 943

4.4 Capitaux propres

Au 31 décembre 2015, le capital social, composé de 15 663 784 actions ordinaires pour un montant global de 156.637,84 €, est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Les mouvements sur le nombre d'actions et le montant du capital social sont relatés dans la partie 1.4 de la présente annexe.

4.5 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges en milliers d'€	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	31/12/2015
Indemnité d'éviction Locataire	-	540	-	540
TOTAUX	0	540	-	540

Dans le cadre de son congé, un locataire du site réclame à la filiale Pamier une indemnité d'éviction, indemnité totalement contestée.

4.6 Passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2015, le montant total des passifs financiers s'élève à 6.940 K€ contre 6.597 K€ au 31 décembre 2014.

Dettes en milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Passifs non courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	274	6 395
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	274	6 395
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	6 200	82
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	399	112
Intérêts courus	67	8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	6 666	202
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	6 940	6 597

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^{er} janvier 2014 qui est l'Euribor 3 mois +3%.

Conformément à la norme IAS 39.39, 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.

Au 31 décembre 2015, la dette des emprunts auprès des établissements financiers, devant théoriquement arriver à échéance au 18 mars 2016, a été reclassée en dette financière courante. Cependant, le remboursement de la totalité du capital restant dû auprès des banques prêteuses n'a pas été honoré à l'échéance de mars 2016. En effet, la Société est en cours de négociation avec les banques pour décaler une nouvelle fois la date de remboursement des emprunts, dans un 1^{er} temps à fin décembre 2017 dans le cadre du projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord. Le 22 septembre 2016, la société a obtenu l'accord de principe de ces deux banques pour reporter l'échéance de mars 2016. Cet accord reste à formaliser par la signature d'un avenant en cours de rédaction à cette même date.

Le montant de la composante dette des ORABSA correspondant aux montants actualisés des intérêts versés aux porteurs s'élève à 434 K€ au 31 décembre 2015.

Enfin, les emprunts et dettes diverses sont constitués des prêts consentis par la société FIPP (399 K€).

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Intérêts 2015	Valeur au 31/12/15 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
						< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables								
Crédit Foncier	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M+ 3%	83	2 692	2 692		
SADE	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M+ 3%	102	3 348	3 348		
Taux Fixe								
Actualisation des intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel	1%	13	434	160	274	
Intérêts courus sur emprunt					67	67		
				199	6 541	6 267	274	
FIPP					399	399		
TOTAL					6 940	6 666	274	

4.7 Autres dettes

Dettes en milliers d'€	31/12/2015	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2014
Dépôts et cautionnement	242	242	-	-	241
Fournisseurs	3 282	3 282	-	-	3 127
Dettes fiscales et sociales	6 780	6 780	-	-	6 261
Autres dettes	552	552	-	-	498
Autres passifs courants	-	-	-	-	-
Total	10 856	10 856	-	-	10 127

Le poste dettes fiscales et sociales se compose principalement:

- Charges à payer de taxe foncière (1) 5.593 K€ (Cf. note 9.2 sur les litiges)
- TVA collectée 196 K€,
- TVA sur factures à établir 100 K€,
- TVA à payer 7 K€,
- TVA sur clients douteux 337 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux 501 K€,
- Dettes de personnel et de charges sociales 46 K€,

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

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

4.8 Juste valeur des passifs financiers

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

En milliers d'€	31/12/2015		31/12/2014	
	Total Juste valeur	Total au bilan	Total Juste valeur	Total au bilan
Passifs non courants	274	274	6 395	6 395
Passifs courants	6 666	6 666	202	202
Dépôts et cautionnement	242	242	241	241
Fournisseurs	3 282	3 282	3 127	3 127
Dettes fiscales et sociales	6 780	6 780	6 261	6 261
Autres dettes	552	552	498	498
Autres passifs courants	-	-	-	-
Total Passifs Financiers	17 796	17 796	16 724	16 724

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

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

5.1 Revenus nets des immeubles

En milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	556	1 004
Charges locatives refacturés	675	987
Charges locatives globales	(2 727)	(2 485)
Revenus nets des immeubles	(1 496)	(494)

Les revenus nets négatifs sont la conséquence d'un taux de vacance significatif au cours de l'année 2015 (82% environ au 31 décembre 2015). Cela est dû au départ de certains locataires dans le cadre de la transformation du Centre d'Affaires suivant le nouveau PLU. Les prestations de services des sociétés PAMIER et ARADIA au syndicat de copropriété sont comptabilisées dans le poste « charges locatives refacturées » pour respectivement 177 K€ et 195 K€ au 31 décembre 2015, soit un total de 372 K€ (en 2014, le montant de ces prestations s'était élevé à 268 K€).

5.2 Résultat opérationnel

En milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Revenus nets des immeubles	(1 497)	(495)
Revenus des autres activités	-	(5)
Frais de personnel	(202)	(286)
Autres frais généraux	(413)	(682)
Autres produits et autres charges	(137)	344
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(835)	(892)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-	-
Reprises aux dépréciations des immeubles de placement	5 300	942
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 825)	(1 223)
Reprises aux autres amortissements et provisions	632	50
Résultat net d'exploitation	1 024	(2 247)
Dotation aux dépréciations des immeubles destinées à la vente	-	-
Résultat Opérationnel	1 024	(2 247)

La baisse du poste « Autres frais généraux » fait suite essentiellement à la baisse des honoraires pour 438 K€.

Au 31 décembre 2014, les « Autres produits et charges » enregistraient notamment, pour 466 K€, les produits d'indemnisation accordés en 1^{ère} instance au groupe, dans le litige qui l'opposait à la société ADYAL. Toutefois, compte tenu de l'appel de la partie adverse, ce produit n'était pas certain et la créance correspondante avait été totalement dépréciée au 31 décembre 2014, expliquant ainsi la variation du poste « dotations aux autres amortissements et provisions ».

Suite à des jugements intervenus sur l'année 2015, les parties sont enfin parvenues à un protocole d'accord conclu en date du 18 janvier 2016 fixant une indemnité transactionnelle de 300 K€ que la société ADVENIS PROPERTY

MANAGEMENT (ex-ADYAL) a versé en 2016 à la Société afin de mettre fin au litige opposant les parties (Cf. note 9.2.1 sur les litiges). Ainsi, il en ressort une perte de 166 K€ constatée en « Autres produits et charges » sur l'exercice.

La baisse des « Autres produits et charges » s'explique également par la comptabilisation des majorations 2015 de taxe foncière et de taxe sur les bureaux à hauteur de 118 K€.

Ce poste comprend enfin l'ajustement et la régularisation des dettes relatives aux taxes foncières et taxes sur les bureaux suite à la réception des bordereaux de situation par l'Administration fiscale. Il en ressort ainsi un produit net de 178 K€.

Les reprises nettes de dotation aux amortissements sur les immeubles de placement s'élèvent à 4 465 K€ suivant le changement de méthode comptable relatif à l'évaluation du patrimoine du groupe (Cf. les points 1.1, paragraphe B, 2.2 et 2.6 ci-avant).

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

- Dépréciation des créances des clients	167 K€
- Dépréciation des immobilisations en cours :	1 058 K€
- Amortissements des autres immobilisations	29 K€
- Provision pour risques et charges (litige Socotec) :	540 K€

Les reprises aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

- Reprise de la dépréciation de la créance liée au litige ADYAL (Cf. supra)	466 K€
- Reprise de dépréciation des créances des clients	166 K€

5.3 Résultat net

En milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Résultat Opérationnel	1 024	(2 247)
<i>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</i>	-	-
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>	(199)	(255)
Coût de l'endettement financier net	(199)	(255)
Autres produits et charges financiers	4	5
Autres produits et charges hors exploitation	-	-
Résultat avant impôts	829	(2 496)
Impôts sur les sociétés	-	32
Résultat net	829	(2 528)

Les intérêts sur emprunts de 199 K€ incluent notamment les intérêts prévus par le protocole bancaire (185 K€).

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

Note 6. Secteurs opérationnels

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

Au 31 décembre 2015, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine		
	31/12/2015	31/12/2014
Bureaux <i>(dont 3 218 m² de réserves)</i>	34.785 m ²	34.785 m ²
Surfaces commerciales	234 m ²	234 m ²
Services Généraux <i>(dont RIE 1 839 m²)</i>	4.011 m ²	4.011 m ²
TOTAL	39.030 m²	39.030 m²
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m ²	15.000 m ²

Situation géographique		
	31/12/2015	31/12/2014
Paris	-	-
Région parisienne	100%	100%
Province	-	-
TOTAL	100%	100%

Le bâtiment du RIE appartient à la copropriété dans laquelle le groupe a une participation de 98,30%.

Aucun mouvement de patrimoine n'est intervenu au cours de l'exercice 2015.

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

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

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

Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2014 et 2015.

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

Compte de résultat par secteur d'activité

en milliers d'€	Bureaux	Commerce	Hotels	Habitations	Non Affectable	TOTAL
Revenus locatifs	556					556
Charges locatives refacturées	675					675
Charges locatives globales	(2 727)					(2 727)
Revenus nets de nos immeubles	(1 497)					(1 497)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-					-
Résultat de cession d'immeubles de placement	-					-
Résultat sectoriel	(1 497)					(1 497)
Résultat des autres activités	-					-
Frais de personnel	(202)					(202)
Autres frais généraux	(413)					(413)
Autres produits et autres charges	(137)					(137)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(835)					(835)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-					-
Reprises aux dépréciations des immeubles de placement	5 300					5 300
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 825)					(1 825)
Reprises aux autres amortissements et provisions	632					632
Produits et charges financières	(195)					(195)
Autres produits et charges hors exploitation	-					-
Résultat avant impôts	829					829
Impôt sur les résultats	-					-
Résultat net	829					829

Note 7. Engagements hors bilan

7.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2015 montant en milliers d'€	31/12/2014 montant en milliers d'€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2 Engagements reçus

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

7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1 Engagements donnés

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

en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2015	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 040	6 040	6 040	-	-
Hypothèques <i>Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1.2</i>	7 248	7 248	7 248	-	-
Nantissement des loyers commerciaux	6 040	6 040	6 040	-	-

Les durées des engagements étant liées à celles des emprunts, elles ont été ventilées selon les mêmes modalités que les échéances des emprunts suite au protocole intervenu le 18 mars 2014.

Hypothèques légales du trésor :

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué précédemment des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières et taxes sur les bureaux pour lesquelles le groupe a demandé un délai de paiement.

Au 31 décembre 2015, 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 3 427 K€.

Dans le cadre de l'accord conclu avec la CCSF en juin 2016, une hypothèque de 1^{er} 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.

7.2.2 Engagements reçus

Néant

7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1 Engagements donnés

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

7.3.2 Engagements reçus

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

Note 8. Exposition aux risques

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en notes 2.5 à 2.11 du rapport financier 2015.

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

Le principal risque réside dans la faiblesse du cash-flow liée à la vacance importante constatée sur le site. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note 1.7).

Note 9. Autres informations

9.1 Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué

Le marché de l'investissement :

Après un 2^{ème} trimestre difficile, le marché français de l'investissement a regagné de la vigueur cet été, avec 6,9 milliards d'euros engagés au cours des trois derniers mois, le meilleur 3^{ème} trimestre depuis 2007 (7,7 milliards d'euros). Au total, 14,3 milliards d'euros ont été investis en France au cours des neuf premiers mois de 2015, un chiffre en recul de 5% par rapport à la même période en 2014 mais nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années.

Source : Cushman & Wakefield

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

Le marché locatif de bureaux en Ile-de-France enregistre une hausse de la demande placée en 2015 de 4% par rapport à 2014 soit 2.209.800 m² de bureaux commercialisés.

La vacance a très peu baissé et se situe à 7,3% au 4^{ème} trimestre 2015.

Ile-de-France	2014	2015	Evolution
Demande placée cumulée en m2	2 118 400	2 209 800	4%
offre immédiate en m2	4 000 000	3 900 000	-3%
Taux de vacances immédiat	7,60%	7,30%	-4%
Loyer de première main en m2	370	280	-24%
Loyer de seconde main en m2	310	320	3%

Sources : DTZ / JLL

Les livraisons de bureaux en Ile-de-France s'élèveraient à près de 1,1 million de m² en 2015, en hausse de 35% par rapport à 2014. Les livraisons de bureaux devraient approcher les 840.000 de m² en 2016 mais seulement 281.000 m² sont encore disponibles.

Le site du Blanc-Mesnil

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

En effet, dès 2022, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du projet du « Grand Paris » avec deux nouvelles stations de métro dont une au sein du Parc Jean Duclos (face au Centre d'Affaires Paris Nord).

Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l'attractivité du site pour les entreprises désirant rationaliser leurs coûts immobiliers tout en maintenant des installations agréables.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

Le portefeuille du groupe 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 juin 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 la sur les revenus et précédemment estimée par un expert indépendant ne peut plus être déterminée de manière fiable.

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 applique pleinement les dispositions de la norme IAS 40 et décide, pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, de valoriser ses immeubles de placement selon la méthode du coût amorti.

En conséquence et au regard des éléments ci-dessus, il a été décidé de reprendre les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sur le patrimoine immobilier pour un total net de 4 465 K€. Au 31 décembre 2015, il ressort une valeur nette du patrimoine immobilier de 18 515 K€ contre 14 050 K€ au 31 décembre 2014. Cette valeur est la valeur minimale recouvrable de cet actif.

Valeur des immeubles (K€)	31-déc.-15	31-déc.-14
Ampère	7 446	5 600
Continental	5 853	4 600
Services généraux	2 966	1 600
Bonaparte	2 250	2 250
TOTAL	18 515	14 050

NB : la valeur au 31 décembre 2014 est celle qui avait été déterminée selon la juste valeur.

A titre comparatif, la valorisation des immeubles de placement du groupe selon la méthode du coût amorti aurait été égale à celle obtenue selon la méthode de la juste valeur à cette même date du 31 décembre 2014.

La détermination de l'Actif Net Réévalué

Suite au changement de méthode comptable d'évaluation des immeubles de placement du groupe (Cf. point 1.1, paragraphe B, point 2.2 et point 2.6 ci-avant), il n'y a pas de différence entre la situation nette consolidée part du groupe et l'actif net réévalué.

La valeur des immeubles de placement établie comparativement au 31 décembre 2014 selon la méthode du coût amorti était identique à celle établie en juste valeur à cette même date (14 050 K€). L'ANR calculé au 31 décembre 2014 selon la méthode du coût amorti était donc identique à celui calculé selon la méthode de valorisation basée sur la juste valeur.

Au 31 décembre 2015, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

Calcul de l'Actif Net Réévalué

En milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres consolidés part du groupe	3 599	2 569
ANR	3 599	2 569
Nombre d'actions	15 663 784	4 344 218
ANR en euro par actions	0,23	0,59
ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 31/12/2015 : 199 864 428)	0,018	0,013
ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 31/12/2015 : 578 876 150)	0,0390	0,0375

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 184.200.644 actions dont le nombre ressortirait alors à 199.864.428, l'ANR par action dilué de cette émission d'action serait de 0,018 €.

La souscription du solde des BSA non encore exercés, effectué au prix de 0,10 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 18.951 K€ pour l'émission de 379.011.722 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	22 550 K€
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	578.876.150
ANR par actions	0,039 €

9.2 Litiges

Vérification de comptabilité

PAMIER a fait l'objet, en 2015, d'une procédure de vérification de comptabilité concernant les années 2012 et 2013 et d'une vérification de la TVA pour 2014. Ce contrôle fiscal s'est conclu sans rectification.

Au 31 décembre 2015, 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	Taxe Foncière	2010	723	551	172
SARL PAMIER	Majoration	2010	70	70	0
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2011	756	396	360
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	34	42
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2012	770	71	699
SARL PAMIER	Majoration	2012	77	5	72
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620	0	620
SARL PAMIER	Majoration	2013	62		62
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2014	628	0	628
SARL PAMIER	Majoration	2014	63		63
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2015	637		637
SARL PAMIER	Majoration	2015	64		64
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2011	365	365	0
SCI BLANAP	Majoration	2011	36	36	0
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373	19	354
SCI BLANAP	Majoration	2012	37	0	37
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2013	389	0	389
SCI BLANAP	Majoration	2013	39	0	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
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
TOTAUX			7 158	1 566	5 593

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 31 décembre 2015 :

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) font pour leur part l'objet d'une requête pendante devant le Tribunal Administratif de Montreuil, enregistrée le 5/03/2014 suite au rejet des réclamations par l'administration. Dans l'attente de la décision du Tribunal, la société bénéficie d'un sursis de paiement.

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 une demande de sursis au complet paiement en date du 22/06/2015 et du 23/06/2015.

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

Les réclamations afférentes aux taxes foncières 2013, 2014 et 2015 se fondent, pour partie, 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*).

A ce jour, l'administration n'a répondu à aucune de ces réclamations ni formulé de demandes de garanties en lien avec les sursis de paiement demandés : elle a confirmé à la société que le dossier fait l'objet d'une consultation de l'administration centrale, en lien avec l'évolution de la jurisprudence du Conseil d'Etat précitée.

En parallèle à ces procédures sur le fond, la société PAMIER a saisi l'administration de demandes tendant à obtenir des délais de paiement sur les montants exigibles qui n'ont pas abouti au 31 décembre 2015 (Cf. point ci-dessous).

- **Litige avec le Trésor public (mise en LJ)**

Le 21 janvier 2016, la société Pamier a été assignée en liquidation judiciaire devant le Tribunal de Commerce de Paris, par le Service des Impôts du Blanc Mesnil (reliquats des taxes foncières 2010, 2012 à 2015, taxe sur les bureaux 2012 à 2014 et la taxe sur les locaux vacants 2015).

Les services fiscaux ont ainsi accordé à la société un délai de paiement pour les impositions ne faisant pas l'objet d'une réclamation, moyennant une inscription hypothécaire sur l'immeuble Le Bonaparte. La société Pamier a effectué un premier versement de 800 000 euros le 8 juillet 2016 et s'est engagée à verser 800 000 euros le 8 juillet 2017 et la somme de 775 396,75 euros le 8 juillet 2018. 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.

Compte tenu de cet accord, les services fiscaux se sont désistés de leur action en liquidation judiciaire de la société Pamier lors de l'audience du 21 septembre 2016. La procédure est close.

9.2.1 Autres litiges

- **Litige avec ADVENIS (EX ADYAL):**

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

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

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

Par un arrêt du 13 décembre 2012, la cour d'appel a infirmé le jugement du tribunal de commerce du 31 mai 2012 et débouté FPN de toutes ses demandes. Toutefois, la cour de Cassation a, par arrêt du 8 avril 2014, cassé et annulé dans toutes ses dispositions l'arrêt rendu le 13 décembre 2012 et a renvoyé les parties devant la cour d'appel de Versailles.

La société ADVENIS a donc saisi le 2 juin 2014 la cour d'appel de Versailles.

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

Toutefois, les parties ont finalement trouvé un accord et signé le 18 janvier 2016 un protocole transactionnel mettant fin à la procédure. Ce dossier est donc clos. Le versement de 300K€ prévu au protocole a été effectué par ADVENIS en février 2016.

- **Litiges avec EUROSOFTE :**

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

Le 8 octobre 2014, la société EUROSOFTE a engagé à l'encontre de la société PAMIER, une procédure aux fins de liquidation d'astreinte, laquelle avait été fixée à la suite d'une décision la condamnant à effectuer des travaux sous un certain délai. Par jugement du 11 mars 2015, le juge de l'exécution a fait droit partiellement à la demande de liquidation de l'astreinte d'EUROSOFTE et a condamné PAMIER au paiement de la somme de 30 K€. Un appel a été interjeté et par décision du 9 juin 2016, la cour d'appel a infirmé partiellement le jugement rendu le 11 mars 2015 et a réduit le montant de l'astreinte prononcée à l'encontre PAMIER, de 30 000 € à 5 000 €.

- **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'affaires Paris Nord. L'exploitant ne payait pas de loyer à la société BLANAP mais devait lui régler toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux de telle façon que la société BLANAP n'ait pas à les supporter. La société API a poursuivi l'exploitation du restaurant interentreprises mais n'a jamais procédé au règlement des charges d'exploitation. Dans ces conditions, la société BLANAP a été contrainte de diligenter une procédure en paiement desdites charges. Elle demande au tribunal de commerce de condamner la société API au paiement de la somme de 342 K€ correspondant aux charges du restaurant interentreprises du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011. Par jugement du 18 mars 2014, le tribunal de grande instance a débouté la société BLANAP de toutes ses demandes. Un appel a été interjeté. Par décision de du 17 décembre 2015, la cour d'appel a confirmé le jugement et a condamné BLANAP à verser à la société API la somme de 5 k€ au titre de l'article 700. Un pourvoi en cassation a été formé. La procédure est en cours.

- **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 la société Mala Strana sa créance sur Pamier, correspondant à la facturation de la 1^{ère} échéance consécutive au dépôt du permis de construire par Lacaton, s'élevant à 528 K€.

Le prix de cette créance devait être payé 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 à la facture de 528 K€ au titre de la 1^{ère} 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 à Mala Strana par l'attribution de 10 560 000 ORABSA FPN émises par décision de l'AGE du 16 juin 2014.

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

Nos conclusions doivent être déposées le 4 octobre 2016 et les plaidoiries sont fixées au 12 octobre 2016.

En parallèle, Lacaton a diligenté un référé provision le 29 avril 2016.

Par ordonnance du 29 juin 2016, le Tribunal de commerce de Paris a fait droit à cette demande et a condamné Vinohrady et Pamier à payer par provision au groupement de maîtrise d'œuvre la somme de 273 K€ en principal assortie des intérêts moratoires.

Un appel a été interjeté. La procédure est en cours.

- **Litige avec la société VINOHRADY**

Dans le cadre du projet de transformation de centre d'affaire Paris nord, un contrat de promotion immobilière a été conclu le 17 février 2014, entre la société Pamier et la société Vinohrady pour un prix de 21 000 k€. Il est apparu au cours du contrat que la société VINOHRADY abandonnait ses activités en France pour se recentrer sur la République Tchèque, et qu'elle se séparait de l'ensemble de son personnel au cours du 1^{er} trimestre 2014. Le 2 mai 2014, la société PAMIER dénonçait la convention de promotion immobilière et le 19 mai 2014 la société VINOHRADY acquiesçait à la résiliation le 19 mai 2014.

Par assignation en référé du 18 mai 2016, la société Vinohrady demande la condamnation de Pamier à verser à titre de provision la somme de 2520 k€ TTC.

Par ordonnance du 8 juillet 2016, la société VINOHRADY est déboutée de sa demande de référé et est condamnée à la somme de 1500 € d'article 700. A ce jour, l'ordonnance n'a été signifiée par aucune des parties. Aucun appel n'a été interjeté et par conséquent, aucun délai d'appel n'a commencé à courir.

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

9.3 Parties liées

Au titre de l'exercice 2015, les opérations suivantes sont intervenues :

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

En milliers d'€ Nature de prestations	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan	Impact sur résultat
Fournisseurs	CRIOS PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	-251	-120
Emprunt ORABSA	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-7 491	
Emprunt ORABSA	CRIOS PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	-446	
Emprunt ORABSA	VIVARO	Dirigeants/Administrateurs communs	-203	
Emprunt ORABSA	MALA STRANA	Dirigeants/Administrateurs communs	-528	
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-399	
Client / Loyers	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	19	
Dépôts reçus	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	-8	

9.4 Effectifs

Au 31 décembre 2015, l'effectif du Groupe est de six salariés et d'un mandataire social rémunéré.

La rémunération de la gérance des filiales opérationnelles a été refacturée par l'actionnaire qui la prend en charge à hauteur de 120 K€ pour l'année 2015.

Au titre de l'exercice 2015, la rémunération brute des organes de direction de la société FPN (Président Directeur Général) s'élève à 12 K€.

Aucune avance, ni crédit n'a été consenti aux dirigeants individuels sur la période.

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

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

9.5 Résultat par action

Le résultat de base par action est déterminé en divisant le résultat revenant aux actionnaires du Groupe par le nombre d'actions. Le résultat dilué par action tient compte des effets dilutifs liés aux bons de souscriptions d'actions, stock-options et aux BSPCE.

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	829	-2 528
Nombre moyen pondéré d'actions	15 663 784	4 344 218
Résultat par action (en €)	0,053	-0,582
Nombre d'actions potentielles dilutives	578 876 150	578 876 150
Résultat dilué par action (en €)	0,001	-0,004

Note 10. Événements postérieurs à la clôture

Diverses demandes de conversion d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues postérieurement au 31 décembre 2015. Le résumé du cumul de ces opérations et de leur impact sur le capital social est présenté dans le tableau ci-dessous :

ORA		BSA		Impact capital social				
Exercice	Solde à date	Exercice	Solde à date	Nombre d'actions créées ORA	Nombre d'actions créées BSA	Augmentation capital social	Nouveau nombre d'actions	Nouveau capital social à date
17 296 469	166 904 175	2 500 000	187 005 861	17 296 469	5 000 000	222 964,69	37 960 253	379 602,53

A la date d'arrêté des comptes annuels, le capital social s'élève à 379 602,53 € et est composé de 37 960 253 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 166 904 175 ORA non converties et 187 005 861 BSA non exercés donnant droit respectivement à 166 904 175 et à 374 011 722 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.



Rapports des Commissaires aux Comptes

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 156 637,84 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17
Fax : 01.45.62.01.18
E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

Institut d'Expertise et Révisions Comptables
81bis, rue de Bellevue
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.1 « Continuité d'exploitation » de l'annexe.

II. Justification des appréciations

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

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

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



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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

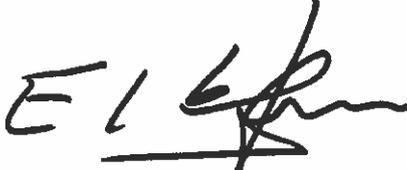
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les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

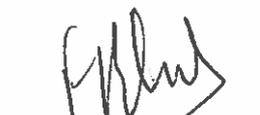
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 3 octobre 2016.

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables


Emmanuel KAUFMANN


Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 156 637,84 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

Institut d'Expertise et Révisions Comptables
81bis, rue de Bellevue
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIERE PARIS NORD, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- Les vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.1 « Continuité d'exploitation » de l'annexe ainsi que la note 2.2 « Changement de méthode comptable d'évaluation du patrimoine » qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'adoption de la méthode du coût amorti pour les immeubles de placement.

II. Justification des appréciations

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

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

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



- Les notes 2.6 « Immeubles de placement » et 9.1 « Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué » décrivent les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du groupe. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation et nous avons vérifié que la détermination de la valeur nette des immeubles de placement est effectuée sur la base des principes de préparation des Etats Financiers et que les notes de l'annexe donnaient une information appropriée.
- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées, nous avons vérifié que la note 9.2 « Litiges » donne une information appropriée sur la situation de votre groupe au regard des litiges en cours.

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

III. Vérifications spécifiques

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

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

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 3 octobre 2016,

KAUFMANN & ASSOCIES



Emmanuel KAUFMANN

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 156 637,84 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE
COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE FONCIERE PARIS NORD
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015**

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

Institut d'Expertise et Révisions Comptables
81 bis, rue de Bellevue
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE PARIS NORD et en application des dispositions de l'article L.225-235 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de Commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- De vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financières.
- D'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de Commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- Prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que la documentation existante ;
- Prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- Déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurons relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport de gestion du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 3 octobre 2016,

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Emmanuel KAUFMANN



Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 156 637,84 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET LES ENGAGEMENTS REGLEMENTES
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015**

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17
Fax : 01.45.62.01.18
E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

Institut d'Expertise et Révisions Comptables
81bis, rue de Bellevue
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles, ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société, des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce ; d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.



CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 3 octobre 2016,

KAUFMANN & ASSOCIES



Emmanuel KAUFMANN

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Frédérique BLOCH