

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 2.1 « Principes de préparation des Etats financiers » 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

COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

b

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
Dettes 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

6

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		-	-

b

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

f

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>Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Variation de juste valeur			75
Autres retraitements IFRS			1 107
Dotations et reprise d'amortissements et de provisions		(3 273)	
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 443)	(1 349)
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

f

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période.....	7
Note 2.	Référentiel comptable	11
2.1	Principes de préparation des Etats Financiers.....	11
2.2	Recours à des estimations	12
2.3	Méthodes de consolidation.....	13
2.4	Saisonnalité de l'activité.....	13
2.5	Immeubles de placement.....	13
2.6	Immeubles destinés à la vente.....	13
2.7	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels	14
2.8	Coûts d'emprunt (IAS 23)	14
2.9	Dépréciation d'actifs	14
2.10	Actifs financiers	14
2.11	Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA).....	16
2.12	Passifs financiers.....	16
2.13	Provisions et passifs éventuels	16
2.14	Impôt sur les résultats	16
2.15	Résultat par action	16
2.16	Revenus des immeubles.....	17
2.17	Résultat de cession des immeubles de placement.....	17
2.18	Secteurs opérationnels.....	17
Note 3.	Périmètre de consolidation	18
3.1	Evolution du périmètre de consolidation.....	18
3.1.	Organigramme du groupe	18
3.2.	Date de clôture	18
Note 4.	Notes annexes : bilan	19
4.1	Immeubles de placement.....	19
4.2	Immobilisations en cours et actifs corporels	20
4.3	Actifs financiers	21
4.4	Capitaux propres.....	23
4.5	Passifs financiers courants et non courants.....	23
4.6	Autres dettes	25
4.7	Juste valeur des passifs financiers.....	25
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat	27
5.1	Revenus nets des immeubles.....	27
5.2	Résultat opérationnel	27
5.3	Résultat net	28
Note 6.	Secteurs opérationnels.....	29
Note 7.	Engagements hors bilan	31
7.1	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	31
7.2	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	31
7.3	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	32
Note 8.	Exposition aux risques	32
Note 9.	Autres informations	32
9.1	Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué.....	32
9.2	Litiges	35
9.3	Parties liées.....	39
9.4	Effectifs.....	40
9.5	Résultat par action	40
Note 10.	Evénements postérieurs à la clôture	41

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 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 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'Affaire 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'affaire 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.



1.2. Opérations sur le capital social

Date	ORA		BSA		Impact capital social				
	Exercice	Solde à date	Exercice	Solde à date	Nombre d'actions créées ORA	Nombre d'actions créées BSA	Augmentation capital social	Nouveau nombre d'actions	Nouveau capital social à date
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'arrêté des comptes consolidés ainsi que sur le montant des produits et des charges.

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

- l'évaluation de 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

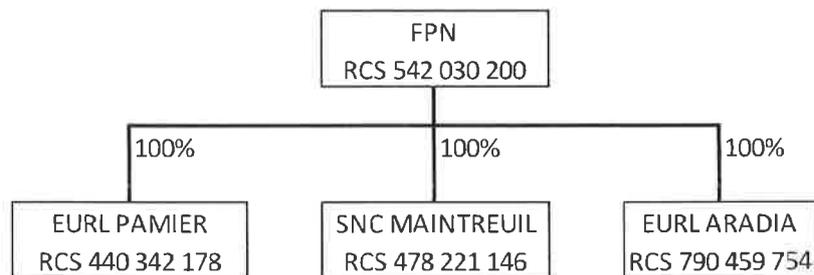
Le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS-NORD n'a pas connu d'évolution au cours de la période.

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

4

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 syndics	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 syndics des immeubles exploitées.

h

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 composées 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 I.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 ses 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								
Credit Foncier	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1%	83	2 692	2 692		
SADE	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1%	102	3 348	3 348		
Taux Fixe								
Actualisation des intérêts ORABSA	decembre 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.

2

<i>En milliers d'€</i>	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 des 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

h

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			Situation géographique		
	31/12/2015	31/12/2014		31/12/2015	31/12/2014
Bureaux <i>(dont 3 218 m2 de réserves)</i>	34.785 m ²	34.785 m ²	Paris	-	-
Surfaces commerciales	234 m ²	234 m ²	Région parisienne	100%	100%
Services Généraux <i>(dont RIE 1 839 m2)</i>	4.011 m ²	4.011 m ²	Province	-	-
TOTAL	39.030 m²	39.030 m²	TOTAL	100%	100%
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m ²	15.000 m ²			

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

fr

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 reçu 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, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure ci-dessous.

en milliers d'€	31/12/2014	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 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'Affaire 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 celle calculée 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 €.

h

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 :

h

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 réclamés 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 abouties 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 a 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 :

- o 67.068 euros à MAINTREUIL
- o 114.175 euros à BLANAP
- o 172.831 euros à PAMIER
- o 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, a 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 ont 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'affaire Paris Nord. L'exploitant ne payait pas de loyer à la société BLANAP mais devait lui régler toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux de telle façon que la société BLANAP n'ait pas à les supporter. La société API a poursuivi l'exploitation du restaurant interentreprises mais n'a jamais procédé au règlement des charges d'exploitation. Dans ces conditions, la société BLANAP a été contrainte de diligenter une procédure en paiement desdites charges. Elle demande au tribunal de commerce de condamner la société API au paiement de la somme de 342 K€ correspondant aux charges du restaurant interentreprises du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2011. 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 Vinoradhy 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'affaires 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'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

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

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

9.5 Résultat par action

Le résultat de base par action est déterminé en divisant le résultat revenant aux actionnaires du Groupe par le nombre 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

h

Note 10. Evénements 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.

h