

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 379 602,53 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

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 2016, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.1 « Continuité d'exploitation » de l'annexe.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la première partie de ce rapport, la note « Continuité d'exploitation » de l'annexe fait état des incertitudes pesant sur la continuité d'exploitation. Nous avons été conduits à examiner les dispositions envisagées à cet égard.

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous estimons que la note de l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard de l'incertitude, mentionnée ci-dessus, pesant sur la continuité d'exploitation.



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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

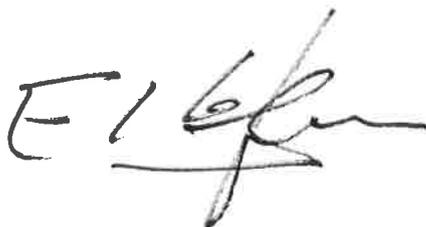
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les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

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

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 27 avril 2017,

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Emmanuel KAUFMANN



Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

15 RUE DE LA BANQUE
75002 PARIS

COMPTES ANNUELS

du 01/01/2016 au 31/12/2016



Sommaire

Bilan		2
<i>ACTIF</i>		2
	<i>Actif immobilisé</i>	2
	<i>Actif circulant</i>	2
<i>PASSIF</i>		3
	<i>Capitaux Propres</i>	3
	<i>Provisions pour risques et charges</i>	3
	<i>Emprunts et dettes</i>	3
Compte de résultat		4
Annexes		6

f

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	586	586			
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	4 565		4 565	4 565	
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	220 635	65 376	155 258	175 510	- 20 252
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	2 001	1 001	1 000	1 000	
Créances rattachées à des participations	31 105 834	27 195 859	3 909 976	4 476 149	- 566 173
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	1 746		1 746	1 750	- 4
TOTAL (I)	31 335 367	27 262 822	4 072 545	4 658 974	- 586 429
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	489 331		489 331	119 753	369 578
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	46 465		46 465	72 062	- 25 597
. Autres					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	42 403		42 403	40 733	1 670
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance	21 678		21 678	21 758	- 80
TOTAL (II)	599 877		599 877	254 305	345 572
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	245 556		245 556	329 556	- 84 000
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	32 180 800	27 262 822	4 917 978	5 242 835	- 324 857

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 379 603)	379 603	156 638	222 965
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	1 344 641	452 783	891 858
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	56 475	56 475	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-5 637 766	-6 238 755	600 989
Résultat de l'exercice	-2 583 185	600 989	-3 184 174
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	-6 440 232	-4 971 871	-1 468 361
Produits des émissions de titres participatifs	8 345 209	9 210 032	- 864 823
Avances conditionnées			
TOTAL (II)	8 345 209	9 210 032	- 864 823
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques	286 524		286 524
Provisions pour charges			
TOTAL (III)	286 524		286 524
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	2 140 036	498 189	1 641 847
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	248 535	351 414	- 102 879
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel		1 553	- 1 553
. Organismes sociaux	3 769	2 376	1 393
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	82 955	19 959	62 996
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	161	161	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	251 022	131 022	120 000
Instrument de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	2 726 477	1 004 674	1 721 803
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	4 917 978	5 242 835	- 324 857

f

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	407 776		407 776	144 828	262 948	181,56
Chiffres d'affaires Nets	407 776		407 776	144 828	262 948	181,56
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			0	1 210	- 1 210	-100
Total des produits d'exploitation (I)			407 776	146 038	261 738	179,23
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			340 000	208 429	131 571	63,13
Impôts, taxes et versements assimilés			1 543	1 310	233	17,79
Salaires et traitements			12 000	19 757	- 7 757	-39,26
Charges sociales			4 838	4 811	27	0,56
Dotations aux amortissements sur immobilisations			104 251	104 534	- 283	-0,27
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges			137 200		137 200	N/S
Autres charges			78	30	48	160,00
Total des charges d'exploitation (II)			599 910	338 869	261 041	77,03
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-192 133	-192 831	698	0,36
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			41 656		41 656	N/S
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges				856 694	- 856 694	-100
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)				856 694	- 856 694	-100
Dotations financières aux amortissements et provisions			2 226 962	4 271	2 222 691	N/S
Intérêts et charges assimilées			82 789	91 820	- 9 031	-9,84
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			2 309 751	96 091	2 213 660	N/S
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 309 751	760 602	-3 070 353	403,67
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-2 460 228	567 771	-3 027 999	533,31

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	33 543	66 814	- 33 271	-49,80
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)	33 543	66 814	- 33 271	-49,80
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7 176	33 597	- 26 421	-78,64
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	149 324		149 324	N/S
Total des charges exceptionnelles (VIII)	156 500	33 597	122 903	365,82
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-122 957	33 217	- 156 174	470,16
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	482 975	1 069 546	- 586 571	-54,84
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	3 066 160	468 557	2 597 603	554,38
RESULTAT NET	-2 583 185	600 989	-3 184 174	529,82
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

fr

Annexes

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2016 dont le total est de 4 917 977,96 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -2 583 184,74 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

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

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

f

SOMMAIRE

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode

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

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

Informations et commentaires sur :

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

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



Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1er janvier 2017 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 BNP (ex 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 Pamier, filiale à 100% de FPN, a signé le 21 octobre 2016 avec chacune de ces deux banques créancières un avenant prolongeant dans un premier temps à fin décembre 2017 le remboursement en principal de ses deux emprunts ;
- Des décaissements à hauteur de 2,4 M€ au total sont prévus sur la période de juin 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 trois échéances de 800 K€. Le règlement de la 1^{ère} échéance est intervenu début juillet 2016 ;
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues à ce jour s'élèvent à 4,5 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2016. Concernant les années 2014, 2015 et 2016, 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 et 2016 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 le 31 décembre 2017 ;
A 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, a été partiellement apurée (800 K€) par compensation de créances au 31 décembre 2016. Des compensations complémentaires seront mises en œuvre sur la période janvier 2017 à juin 2018 et les charges locatives 2017-2018 seront mises en paiement à partir du second semestre 2018 ;
- Un jugement de 1^{ère} instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. Ce jugement est entaché d'une erreur matérielle (en cours de rectification) empêchant à ce jour son exécution provisoire. Par prudence, la Société a pris en compte ce risque en terme de décaissement dans son budget de trésorerie (étalement linéaire de juin 2017 à 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 Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2016 et s'est engagé à apporter 1 850 000 euros jusqu'en juin 2018 (hors échéances relatives au plan de règlement conclu avec la CCSF auquel il s'est déjà engagé à apporter les fonds), dans la limite des besoins du Groupe.

b

Lors du Conseil d'arrêté des comptes 2016 qui s'est tenu le 27 avril 2017, la Société FIPP, a reconduit, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, son engagement en faveur du Groupe FPN à hauteur de 1 850 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe (hors apport dans le cadre de l'accord conclu avec le CCSF).

Sur l'année 2016, FIPP a déjà apporté une avance de 759 K€ (hors accord CCSF). Depuis le début de l'année 2017, FIPP a versé une avance complémentaire de 425 K€.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 30 juin 2018. La Société respectera ses échéances auprès de la CCSF dans le cadre de l'accord de juin 2016 et le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué dans le tableau récapitulatif au paragraphe 9.2.1 « Litiges taxes foncières » de l'annexe des comptes consolidés, non pris en compte dans ce budget, devrait faire l'objet d'un étalement à plus long terme, et elle devra obtenir le prolongement de l'accord signé avec les banques le 21 octobre 2016.

B – Point d'avancement Projet

Rappel :

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 scénarios 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.

Approbation du nouveau PLU :

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

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

A l'issue de l'enquête publique, la commissaire enquêteur a rendu, le 11 janvier 2016, un avis favorable.

Une fois le dossier finalisé, le Conseil de territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol a approuvé, le 21 mars 2016, la révision du PLU de la ville du Blanc Mesnil. Le Maire, lors du Conseil Municipal du 24 mars 2016, a informé les élus du vote du Conseil de Territoire et le nouveau PLU est entré en vigueur le 2 mai 2016. La période des recours a, quant à elle, pris fin le 2 juillet 2016.

Le centre a été classé en zone UAb et fait partie des projets urbains de la Ville du Blanc-Mesnil.

A ce titre, le Centre d'affaires Paris Nord pourrait se transformer en un nouveau quartier de ville comprenant logements, activités tertiaires et équipements.

Néanmoins, le quartier du Centre d'Affaires fait partie d'un des périmètres de gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Pour rappel, compte tenu de ces éléments nouveaux, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier a été modifiée pour les comptes clos au 31 décembre 2015. 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'était plus pertinente au regard du nouveau PLU pour les raisons suivantes :

- le changement de destination du site (de centre d'affaires en quartier résidentiel), rendu possible par le nouveau PLU ;
- la surface actuelle est de 53 000 M² en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable. Le nouveau PLU permettrait la construction de 87 500 M² d'habitations et de commerce ;
- le quartier du Centre d'Affaires fait partie d'un des périmètres de gel ;
- la durée maximale d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global est de 5 ans.

En conséquence, le modèle de valorisation basé sur les revenus, duquel découlait la juste valeur du patrimoine, a été abandonné au 31 décembre 2015, la juste valeur n'étant plus déterminable de manière fiable. Au 31 décembre 2016, comme au 31 décembre 2015, la méthode de valorisation retenue est celle de la méthode du coût amorti.

Au 31 décembre 2016, toujours en application de la méthode du coût amorti, la valeur nette du patrimoine s'élève à 18 529 K€ (prenant en compte 1 142 K€ de dotation aux amortissements et provisions et la reprise d'une provision sur mali de fusion antérieur de 1 156 K€) contre 18 515 K€ au 31 décembre 2015.

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
20/01/2016	2 281 469	181 919 175		189 505 861	2 281 469	0	22 814,69	17 945 253	179 452,53
29/02/2016		181 919 175	1 250 000	188 255 861	0	2 500 000	25 000,00	20 445 253	204 452,53
02/03/2016		181 919 175	1 250 000	187 005 861	0	2 500 000	25 000,00	22 945 253	229 452,53
12/04/2016	8 000 000	173 919 175		187 005 861	8 000 000	0	80 000,00	30 945 253	309 452,53
15/04/2016	4 000 000	169 919 175		187 005 861	4 000 000	0	40 000,00	34 945 253	349 452,53
27/05/2016	1 000 000	168 919 175		187 005 861	1 000 000	0	10 000,00	35 945 253	359 452,53
03/06/2016	1 600 000	167 319 175		187 005 861	1 600 000	0	16 000,00	37 545 253	375 452,53
19/09/2016	415 000	166 904 175		187 005 861	415 000	0	4 150,00	37 960 253	379 602,53

Date	ORA exercées	Solde ORA	BSA exercés	Solde BSA
31/12/2016	17 296 469	166 904 175	2 500 000	187 005 861

Augmentation capital social	Nombre d'actions	Capital social à date
222 964,69 €	37 960 253	379 602,53 €

Au 31 décembre 2016, 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.

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

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

Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	10 ans

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

CREANCES ET DETTES

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

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Changements de méthode

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

Etablissement des états financiers en conformité avec :

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



Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	586		
Terrains	4 565		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	220 635		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	225 200		
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	29 447 047		1 660 789
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	1 750		
TOTAL	29 448 797		1 660 789
TOTAL GENERAL	29 674 583		1 660 789

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			586	586
Terrains			4 565	4 565
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			220 635	220 635
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			225 200	225 200
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations			31 107 835	31 107 835
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	4		1 746	1 746
TOTAL	4		31 109 581	31 109 581
TOTAL GENERAL	4		31 335 367	31 335 367

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	586			586
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	45 125	20 251		65 376
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	45 125	20 251		65 376
TOTAL GENERAL	45 711	20 251		65 962

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	20 251				
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	20 251				
TOTAL GENERAL	20 251				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	329 556		84 000	245 556
Primes de remboursement obligations				



Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions		286 524		286 524
TOTAL Provisions		286 524		286 524
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	1 001 24 968 897	2 226 962		1 001 27 195 859
TOTAL Dépréciations	24 969 898	2 226 962		27 196 860
TOTAL GENERAL	24 969 898	2 513 486		27 483 384
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		137 200 2 226 962 149 324		

La dépréciation sur créances rattachées aux participations de 27.196 K€ correspond à la dépréciation des créances des filiales PAMIER et ARADIA à hauteur des capitaux propres négatifs de ces dernières au 31 décembre 2016.

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	31 105 834		31 105 834
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 746		1 746
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	489 331	489 331	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	46 465	46 465	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	21 678	21 678	
TOTAL GENERAL	31 665 054	557 474	31 107 580
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	2 140 036	2 140 036		
Fournisseurs et comptes rattachés	248 535	248 535		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 769	3 769		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	82 955	82 955		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	161	161		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	251 022	251 022		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	2 726 477	2 726 477		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 559 059			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

f

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan en milliers €

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

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations		2	
Créances rattachées à des participations	31 106		
Dépréciat° sur créances rattachées à des participat°	-27 196		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	489		
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières		2 227	

br

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	489 331
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	489 331

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	181 954
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	137 280
Dettes fiscales et sociales	161
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	319 395

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	21 678	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	21 678	

b

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Taux amortissement
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	245 556	20,00
Charges à étaler		
TOTAL	245 556	20,00

Capitaux propres en milliers €

	Capital	Prime remboursement ORA	Prime BSA	Réserves légales	Autres réserves	RAN	Résultat net	Total
au 31/12/2015	157	292	160	56	0	-6 239	601	-4 973
Affectation résultat 2015						601	-601	0
résultat 2016							-2 583	-2 583
Exercices BSA	50		200					250
Exercices ORA	173	692						865
au 31/12/2016	380	984	360	56	0	-5 638	-2 583	-6 441

Le résultat de l'exercice s'élève à - 2.583.184,74 €.

Au 31 décembre 2016, le capital social est composé de 37 960 253 actions ordinaires entièrement libérées de valeur nominale à 0,01 euro.

Le résultat de l'exercice 2015 a été affecté au report à nouveau conformément à la décision prise lors de l'Assemblée générale d'approbation des comptes du 18 novembre 2016.

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

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	407 776
TOTAL	407 776

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	407 776
TOTAL	407 776



Engagements financiers

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

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

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Institut d'Expertise et Révision Comptables (IERC)				Kaufmann & Associés			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	24 000	25 000	100%	100%	24 000	24 000	100%	100%
- Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur								
- Filiales intégrées globalement								
<i>Sous-total</i>	24 000	25 000	100%	100%	24 000	24 000	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)								
<i>Sous-total</i>								
TOTAL	24 000	25 000	100%	100%	24 000	24 000	100%	100%



Tableau des filiales et participations en milliers €

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SARL PAMIER	8	-24 974	100,00			30 437		991	-2 202	
SARL ARADIA	1	-5	100,00	1	0	660		193	-25	
SNC MAINTREUIL	1	0	100,00	1	1	9		0	-8	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

h

Evènements postérieurs à la clôture

Néant

A handwritten mark, possibly a signature or initials, consisting of a vertical stroke followed by a horizontal stroke.