

# **FONCIERE PARIS NORD**

*Société anonyme au capital de 811 289,77 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 2017**

***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](mailto:ekaufmann@k-a.fr)

***IERC***

Institut d'Expertise et Révision Comptables  
81bis, rue de Bellevue  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Aux actionnaires,

## **I. Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE PARIS NORD relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

## **II. Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **III. Incertitude relative à la continuité d'exploitation**

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

## **IV. Justification des appréciations – Points clés de l'audit**

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

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



### ***Risques identifiés***

#### **- Immeubles de placement :**

Au 31 décembre 2017, les immeubles de placement s'élevaient à 17 843 K€ soit 93% du total actif, et sont principalement constituées des terrains, constructions, agencements et installations des immeubles. Le risque que la valeur nette comptable de ces actifs excède leur valeur recouvrable et que la dépréciation correspondante ne soit pas comptabilisée au bilan constitue un risque d'anomalie significative dans les comptes que nous avons jugé parmi les plus importants en raison du recours élevé au jugement de la direction qu'implique leur détermination. Les notes 2.5 « Immeubles de placement » et 9.1 « Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué » de l'annexe des comptes consolidés décrivent les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du groupe.

#### **- Litiges :**

Au 31 décembre 2017, plusieurs litiges sont en cours. Le risque que ces litiges ne soient pas correctement appréhendés dans les comptes est un risque d'anomalie significative que nous avons jugé également parmi les plus importants en raison du recours élevé au jugement de la direction qu'implique leur détermination.

### ***Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés***

#### **- Immeubles de placement :**

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

#### **- Litiges :**

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées en interne par le service juridique et par circularisation auprès des avocats, nous avons vérifié que la note 9.2 « Litiges » donne une information appropriée sur la situation de votre groupe au regard des litiges en cours.

### **V. Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

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 du conseil d'administration

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



## **VI. Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société FONCIERE PARIS NORD par l'assemblée générale du 14 septembre 2012 pour le cabinet KAUFMANN & ASSOCIES et du 30 janvier 2014 pour le cabinet INSTITUT D'EXPERTISE ET REVISION COMPTABLES.

Au 31 décembre 2017, le cabinet KAUFMANN & ASSOCIES était dans la 6<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet INSTITUT D'EXPERTISE ET REVISION COMPTABLES était dans la 5<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## **VIII. Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

### ***Objectif et démarche d'audit***

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

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

*K*

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### *Rapport au conseil d'administration*

Nous remettons un rapport au conseil d'administration qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

*f*

Nous fournissons également au conseil d'administration la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 25 avril 2018.

**KAUFMANN & ASSOCIES**

**Institut d'Expertise et Révision Comptables**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Kaufmann', with a horizontal line underneath the letters.

Emmanuel KAUFMANN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frédérique Bloch', with a horizontal line underneath the letters.

Frédérique BLOCH

**FONCIERE PARIS NORD**

**COMPTES CONSOLIDES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017**

A small, handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'h' or a similar character, located at the bottom center of the page.

## BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	4.1	17 843	18 529
Immobilisations en cours	4.2	86	86
Actifs corporels	4.2	161	185
Actifs financiers	4.3	217	217
<b>Total actifs non courants</b>		<b>18 307</b>	<b>19 017</b>
Créances commerciales	4.3	390	1 463
Autres créances	4.3	390	713
Autres actifs courants	4.3	28	37
Immeubles destinés à la vente		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	23	54
<b>Total actifs courants</b>		<b>831</b>	<b>2 267</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>19 138</b>	<b>21 284</b>
<b>Passif</b>			
Capital	4.4	811	380
Réserve légale	VARCAP	56	56
Réserves	VARCAP	1 888	3 413
Résultat net consolidé	5.3	( 3 363 )	( 2 442 )
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>		<b>( 607 )</b>	<b>1 407</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>( 607 )</b>	<b>1 407</b>
Passifs financiers non courants	4.5	151	170
Provisions pour risques et charges		619	827
<b>Total des dettes non courantes</b>		<b>770</b>	<b>996</b>
Passifs financiers courants	4.5	9 643	8 323
Dépôts et Cautionnement	4.6	47	165
Dettes commerciales	4.6	1 507	2 361
Dettes fiscales et sociales	4.6	7 716	7 507
Autres dettes	4.6	61	524
Autres passifs courants	4.6	-	-
<b>Total des dettes courantes</b>		<b>18 975</b>	<b>18 881</b>
<b>Total dettes</b>		<b>19 745</b>	<b>19 877</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>19 138</b>	<b>21 284</b>



## ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Note	31/12/2017	31/12/2016
<b>RESULTATS CONSOLIDES</b>			
Loyers		166	496
Charges locatives refacturées		464	685
Charges locatives globales		( 2 748 )	( 2 578 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>5.1</b>	<b>( 2 119 )</b>	<b>( 1 396 )</b>
Résultat des activités annexes		-	-
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		-	-
Frais de personnel		( 138 )	( 191 )
Autres frais généraux		( 544 )	( 349 )
Autres produits et autres charges		( 452 )	( 731 )
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		( 739 )	( 772 )
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement		-	( 370 )
Reprises des dépréciations des immeubles de placement		53	1 156
Dotations aux autres amortissements et provisions		( 261 )	( 413 )
Reprises aux autres amortissements et provisions		990	781
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>5.2</b>	<b>( 3 209 )</b>	<b>( 2 284 )</b>
Dotations aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		-	-
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	-
Résultat de variation de périmètre		8	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5.2</b>	<b>( 3 201 )</b>	<b>( 2 284 )</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	-
- Coût de l'endettement financier brut		( 188 )	( 194 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>( 188 )</b>	<b>( 194 )</b>
Autres produits et charges financiers		26	36
Autres produits et charges hors exploitation		-	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>5.3</b>	<b>( 3 363 )</b>	<b>( 2 442 )</b>
Impôt sur les résultats			
<b>Résultat net</b>	<b>5.3</b>	<b>( 3 363 )</b>	<b>( 2 442 )</b>
Intérêts minoritaires		-	-
<b>Résultat net part du groupe</b>		<b>( 3 363 )</b>	<b>( 2 442 )</b>
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en €)	<b>9.5</b>	-0,041	-0,064
Résultat dilué par action (en €)	<b>9.5</b>	-0,006	-0,004
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en €)	<b>9.5</b>	-0,041	-0,064
Résultat dilué par action (en €)	<b>9.5</b>	-0,006	-0,004
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>( 3 363 )</b>	<b>( 2 442 )</b>
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Réévaluation des immobilisations		-	-
Impôts		-	-
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat Global</b>		<b>( 3 363 )</b>	<b>( 2 442 )</b>
<i>( Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres )</i>			
Résultat global - part groupe		<b>( 3 363 )</b>	<b>( 2 442 )</b>
Résultat global - part des minoritaires		-	-

f

**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	
<b>Capitaux propres au 01/01/2016</b>	<b>156</b>	<b>56</b>	<b>3 386</b>	<b>3 599</b>		<b>3 599</b>
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	223		27	250		250
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2 442	-2 442		-2 442
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			<b>-2 442</b>	<b>-2 442</b>		<b>-2 442</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 01/01/2017</b>	<b>379</b>	<b>56</b>	<b>972</b>	<b>1 407</b>		<b>1 407</b>
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	432		917	1 349		1 349
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-3 363	-3 363		-3 363
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			<b>-3 363</b>	<b>-3 363</b>		<b>-3 363</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>811</b>	<b>56</b>	<b>-1 474</b>	<b>-608</b>		<b>-608</b>

*f*

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

		31/12/2017	31/12/2016
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(3 363)	(2 442)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Variation de juste valeur			
Autres retraitements IFRS			
Dotations et reprises d'amortissements et de provisions		(44)	(383)
Plus values/moins values de cession		(8)	
Incidence des variations de périmètre			
Badwill			
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			
Quote part dans le résultat des sociétés en participation			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(3 415)	(2 825)
Coût de l'endettement net		188	194
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>A</b>	<b>(3 227)</b>	<b>(2 631)</b>
Impôts versés	<b>B</b>		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	<b>C</b>		
Variation du BFR lié à l'activité		3 189	2 913
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>D=A+B+C</b>	<b>(38)</b>	<b>282</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(5)	(86)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>E</b>	<b>(5)</b>	<b>(86)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Augmentation de capital		200	
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts			
Intérêts nets versés		(188)	(194)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>F</b>	<b>12</b>	<b>(194)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>D+E+F</b>	<b>(31)</b>	<b>3</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>(31)</b>	<b>3</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		54	51
Découverts bancaires			
VMP			
		<b>54</b>	<b>51</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		23	54
Découverts bancaires			
VMP			
		<b>23</b>	<b>54</b>

h

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période .....	7
Note 2.	Référentiel comptable .....	10
2.1	Principes de préparation des Etats Financiers .....	10
2.2	Recours à des estimations .....	10
2.3	Méthodes de consolidation .....	11
2.4	Saisonnalité de l'activité .....	11
2.5	Immeubles de placement .....	11
2.6	Immeubles destinés à la vente .....	11
2.7	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels.....	12
2.8	Coûts d'emprunt (IAS 23).....	12
2.9	Dépréciation d'actifs .....	12
2.10	Actifs financiers .....	12
2.11	Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA) .....	14
2.12	Passifs financiers .....	14
2.13	Provisions et passifs éventuels .....	14
2.14	Impôt sur les résultats.....	14
2.15	Résultat par action .....	14
2.16	Revenus des immeubles .....	15
2.17	Résultat de cession des immeubles de placement .....	15
2.18	Secteurs opérationnels .....	15
Note 3.	Périmètre de consolidation .....	16
3.1	Evolution du périmètre de consolidation .....	16
3.1.	Organigramme du groupe.....	16
3.2.	Date de clôture.....	16
Note 4.	Notes annexes : bilan.....	17
4.1	Immeubles de placement .....	17
4.2	Immobilisations en cours et actifs corporels.....	18
4.3	Actifs financiers.....	19
4.4	Capitaux propres.....	21
4.5	Provisions pour risques et charges .....	21
4.6	Passifs financiers courants et non courants .....	22
4.7	Autres dettes .....	23
4.8	Juste valeur des passifs financiers .....	24
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat.....	25
5.1	Revenus nets des immeubles.....	25
5.2	Résultat opérationnel.....	25
5.3	Résultat net .....	26
Note 6.	Secteurs opérationnels .....	27
Note 7.	Engagements hors bilan.....	29
7.1	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	29
7.2	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement .....	29
7.3	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	30
Note 8.	Exposition aux risques .....	30
Note 9.	Autres informations .....	31
9.1	Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué .....	31
9.2	Litiges .....	33
9.3	Parties liées .....	37
9.4	Effectifs .....	37
9.5	Résultat par action .....	38
Note 10.	Evénements postérieurs à la clôture .....	38

## 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<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- PAMIER a conclu avec ses deux banques, BNP PARIBAS et CREDIT FONCIER, le report de l'exigibilité de ses deux prêts bancaires de fin décembre 2017 à fin juin 2018, après avoir effectué un règlement partiel d'un million d'euros à ses prêteurs. Les deux avenants signés ne comportent aucune novation autre que la date de remboursement. Le remboursement partiel a été réalisé par une avance de fonds de FONCIERE PARIS NORD en faveur de sa filiale.  
Au 31 décembre 2017, le capital restant dû au titre de ces deux prêts bancaires s'élève à 5,06 millions d'euros. Différentes hypothèses de cession de la filiale PAMIER (prix, date) ont été prises en compte pour élaborer le budget de trésorerie. Il est rappelé que FONCIERE PARIS NORD reste engagée solidairement avec sa filiale PAMIER envers BNP PARIBAS ET CREDIT FONCIER pour le remboursement de ces prêts ;
- Suivant l'accord intervenu avec la CCSF fin juin 2016 pour solder, hors majorations, une partie de la dette foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux, la dernière échéance de 775 K€ sera versée début juillet 2018 ; La Société aura ainsi respecté son échéancier par le règlement de 2,4 M€ de dettes foncières et de taxes sur les bureaux Le principal actionnaire, la société FIPP, s'est engagé envers la Société à respecter cet échéancier. Le règlement de la 1<sup>ère</sup> échéance est intervenu début juillet 2016, le règlement de la 2<sup>ème</sup> échéance est intervenu début juillet 2017. La dernière échéance est fixée à début juillet 2018
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 31 décembre 2017 s'élèvent à 5,9 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2017.  
Concernant les années 2014, 2015, 2016 et 2017, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.  
La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 et 2016 par notre conseil 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 2018 ;  
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 par compensation de créances dès 2016 et sur le premier semestre 2017. Les charges locatives 2017-2018 ont été également en partie apurées par compensation de créances sur le premier semestre 2017 et seront mises en paiement pour le solde dû à partir du second semestre 2018.  
Cette dette nette de 1 034 K€ est principalement constituée par la taxe foncière (648 K€) due par les copropriétaires. Aussi, il est rappelé que Pamier a également négocié avec la CCSF le règlement de la taxe foncière exigible due par les copropriétaires à hauteur de 314 K€ en trois paiements (le premier en octobre 2016 pour 100 K€, le second en août 2017 pour 100 K€ et le dernier à venir en août 2018 pour 114 K€).  
Le solde comprend principalement les régularisations de charges 2017 et un protocole en cours de signature entre la société Eurosoft et le syndicat des copropriétaires ;
- Un jugement de 1<sup>ère</sup> instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. Ce jugement est entaché d'une erreur matérielle (en cours de rectification) empêchant à ce jour son exécution provisoire. Par prudence, la Société a pris en compte ce risque en terme de décaissement dans son budget de trésorerie ;

- Les performances économiques actuelles du site ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes.  
Le budget de trésorerie 2018 présente des besoins supplémentaires de 1 600 000 euros (dans l'hypothèse où la filiale PAMIER ne serait pas cédée avant le 31 décembre 2018). La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration du 25 avril 2018 et s'est engagé à compléter son engagement précédent à hauteur de 1 600 000 euros pour l'exercice 2018 pour le porter au maximum à 5 930 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 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.

Un mandat exclusif de cession de la société Pamier, propriétaire de l'actif immobilier situé à Blanc Mesnil, a été signé en mars 2018 avec la société Catella. Ce mandat permettra au Groupe de sélectionner les meilleures offres pour la cession projetée et ainsi de continuer à bénéficier du soutien de ses banques dans le cadre des échéances de ses prêts bancaires de fin juin 2018.

## **B – Point d'avancement Projet**

### **Rappel : Approbation du nouveau PLU**

Lors du conseil municipal du 16 juillet 2015, le projet de PLU a été arrêté et le bilan de la concertation tiré. Ce projet a été refusé par le Préfet de Seine Saint Denis en raison d'une insuffisance de densification : seuls 45 000 M<sup>2</sup> constructibles étaient envisagés.

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

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

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

Le centre a été classé en zone UAb et fait partie des projets urbains de la Ville du Blanc-Mesnil. A ce titre, le Centre d'affaires Paris Nord pourrait se transformer en un nouveau quartier de ville comprenant logements, activités tertiaires et équipements. Néanmoins, le quartier du Centre d'Affaires fait partie d'un des périmètres de gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

### **Environnement géographique et économique :**

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

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

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

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

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

### Evaluation comptable :

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

- la surface actuelle est de 53 000 M<sup>2</sup> en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable. Le nouveau PLU permettrait la construction de 87 500 M<sup>2</sup> d'habitations et de commerce ;
- le quartier du Centre d'Affaires fait partie d'un des périmètres de gel ;
- la durée maximale d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global est de 5 ans.

Au 31 décembre 2017, toujours en application de la méthode du coût amorti, la valeur nette du patrimoine s'élève à 17 843 K€ (prenant en compte 739 K€ de dotation aux amortissements et la reprise de provisions sur dépréciation de 53 K€) contre 18 529 K€ au 31 décembre 2016.

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
18/05/2017	350 000	166 554 175		187 005 861	350 000	0	3 500,00	38 310 253	383 102,53
19/05/2017	5 838 326	160 715 849		187 005 861	5 838 326	0	58 383,26	44 148 579	441 485,79
24/05/2017	10 000 000	150 715 849		187 005 861	10 000 000	0	100 000,00	54 148 579	541 485,79
26/05/2017		150 715 849	2 510 220	184 495 641	0	5 020 440	50 204,40	59 169 019	591 690,19
29/05/2017		150 715 849	1 000 000	183 495 641	0	2 000 000	20 000,00	61 169 019	611 690,19
07/06/2017		150 715 849	1 000 000	182 495 641	0	2 000 000	20 000,00	63 169 019	631 690,19
21/06/2017		150 715 849	7 022 775	175 472 866	0	14 045 550	140 455,50	77 214 569	772 145,69
18/07/2017		150 715 849	1 372 000	174 100 866	0	2 744 000	27 440,00	79 958 569	799 585,69
18/07/2017		150 715 849	585 204	173 515 662	0	1 170 408	11 704,08	81 128 977	811 289,77

Date	ORA exercées	Solde ORA	BSA exercés	Solde BSA
31/12/2017	16 188 326	150 715 849	13 490 199	173 515 662

Augmentation capital social	Nombre d'actions	Capital social à date
431 687,24 €	81 128 977	811 289,77 €

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à 811 289,77 € et est composé de 81 128 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 150 715 849 ORA non converties et 173 515 662 BSA non exercés donnant droit respectivement à 150 715 849 et à 347 031 324 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

Postérieurement au 31 décembre 2017, une demande d'exercice de BSA a été reçue. L'impact de cette opération sur le capital social est décrit dans la note 10 « Evènements postérieurs à la clôture ».

*A*

### 1.3. Périmètre de consolidation

FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des titres de sa filiale ARADIA au cours de l'année. Cette société ne fait donc plus partie du périmètre de consolidation du Groupe au 31 décembre 2017. Le résultat de cession est de + 8 K€.

## **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 25 avril 2018 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 2017 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 2016, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1er janvier 2017, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » ;
- IFRS 9 : « Instruments financiers » ;
- IAS 40 : « Transfert d'immeubles de placement » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRIC 22 : « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat ».

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<sup>er</sup> janvier 2017.

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

### 2.2 Recours à des estimations

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

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

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

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

### 2.3 Méthodes de consolidation

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

Au 31 décembre 2017, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

### 2.4 Saisonnalité de l'activité

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

### 2.5 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2017, le Groupe n'a relevé aucun indice externe ou interne de perte de valeur de ses immeubles de placement pris dans leur ensemble.

### 2.6 Immeubles destinés à la vente

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

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



## 2.7 Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels

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

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

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

## 2.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

## 2.9 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.

## 2.10 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.

### 2.10.1 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.



### 2.10.2 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.

### 2.10.3 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.

### 2.10.4 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.

### 2.10.5 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.

## 2.11 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.

## 2.12 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.

## 2.13 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.

## 2.14 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.

## 2.15 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.

## 2.16 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.

## 2.17 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

## 2.18 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.

Le seul secteur opérationnel du Groupe FPN existant au 31 décembre 2017 est constitué par la location de bureaux sur son site du Blanc Mesnil. Il s'agit là de l'unique source de revenus du Groupe dans l'attente de l'approbation du nouveau projet d'aménagement du site par la Mairie.

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 2017.



### Note 3. Périmètre de consolidation

#### 3.1 Evolution du périmètre de consolidation

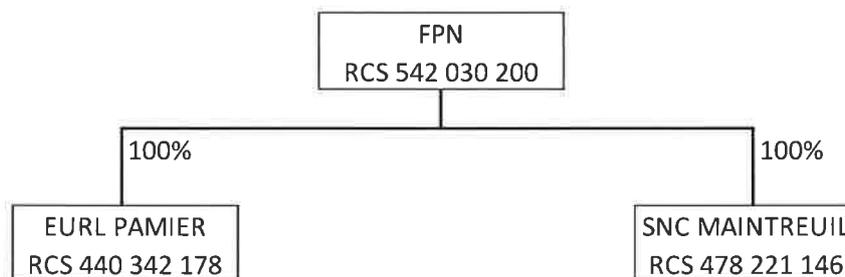
FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des titres de sa filiale ARADIA au cours de l'année 2017. Cette société ne fait donc plus partie du périmètre de consolidation du Groupe au 31 décembre 2017. Le résultat de cession est de + 8 K€.

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

SOCIETES	2017		2016		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%	Intégration globale en 2016, <b>non intégrée sur 2017</b>

#### 3.1. Organigramme du groupe

Au 31 décembre 2017, toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup>.



#### 3.2. Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2017. L'ensemble des sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2017.

*f*

## Note 4. Notes annexes : bilan

### 4.1 Immeubles de placement

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

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

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

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2015	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2016
Terrains	2 399	-	-	-	-	2 399
Constructions	27 982	-	-	-	-	27 982
<b>TOTAL BRUT</b>	<b>30 381</b>	-	-	-	-	<b>30 381</b>

en milliers d'€	31/12/2015	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	31/12/2016
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	11 866	772	-	370	- 1 156	11 852
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS</b>	<b>11 866</b>	<b>772</b>	-	<b>370</b>	<b>- 1 156</b>	<b>11 852</b>

<b>TOTAL NET</b>	<b>18 515</b>					<b>18 529</b>
------------------	---------------	--	--	--	--	---------------

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

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

Au 31 décembre 2017, le Groupe n'a relevé aucun indice externe ou interne de perte de valeur de ses immeubles de placement pris dans leur ensemble.

Les reprises aux dépréciations des immeubles de placement pour 53 K€ correspondent à la reprise de dépréciation de la valeur nette comptable de certains composants (façades, chauffages et autres agencements et installations) des immeubles Continental et Bonaparte, mis à nu dans le cadre du projet de restructuration du Centre d'Affaires Paris Nord, du fait de leur amortissement au 31 décembre 2017.

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

*h*

## 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 31/12/2016	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2017
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	1
Terrains	5	2	-	-	-	7
Immobilisations en cours	1 144	-	-	-	-	1 144
Autres actifs corporels	307	3	-	2	-	307
<b>TOTAL</b>	<b>1 455</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>1 458</b>

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2015	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2016
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	1
Terrains	5	-	-	-	-	5
Immobilisations en cours	1 058	86	-	-	-	1 144
Autres actifs corporels	307	-	-	-	-	307
<b>TOTAL</b>	<b>1 370</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 455</b>

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

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

en milliers d'€	31/12/2015	Dotations	Variation périmètre	Cessions	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	31/12/2016
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	1
Terrain	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	98	28	-	-	-	-	-	126
<b>TOTAL</b>	<b>1 157</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 185</b>

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

Les terrains sont constitués par 3 parkings de stationnement (dont un parking ayant été acquis sur l'exercice), valorisés selon la méthode du coût amorti.

Les immobilisations en cours correspondent aux frais engagés à hauteur de 1 058 K€ pour le projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord. Compte tenu du changement de PLU, ces frais engagés sur les bases de l'ancien PLU ne sont plus rattachables au projet. Ils sont en conséquence dépréciés en totalité (Cf. Note 1, point B « Point d'avancement Projet »).

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

### 4.3 Actifs financiers

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

31/12/2017 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	390	-	390	-	-
Autres créances	390	-	390	-	-
Autres actifs courants	28	-	28	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	23	-	-	-
<b>Total Actifs Financiers</b>	<b>1 048</b>	<b>23</b>	<b>1 025</b>	-	-

31/12/2016 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	1 463	-	1 463	-	-
Autres créances	713	-	713	-	-
Autres actifs courants	37	-	37	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54	54	-	-	-
<b>Total Actifs Financiers</b>	<b>2 484</b>	<b>54</b>	<b>2 430</b>	-	-

#### 4.3.1 Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017	Echéance		
					à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Fonds de roulement versés aux syndicats	217	-	-	217	217	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>217</b>	<b>217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

*h*

#### 4.3.2 Créances commerciales et autres actifs courants

Créances en milliers d'€	31/12/2017	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2016
Créances commerciales	390	390	-	-	1 463
Autres créances	390	390	-	-	713
Autres actifs courants	28	28	-	-	37
<b>Total</b>	<b>808</b>	<b>808</b>	-	-	<b>2 213</b>

La forte baisse des créances commerciales s'explique par la compensation des créances sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles, avec les dettes envers ceux-ci (Cf. Note 1, point A « Budget de trésorerie »).

Au 31 décembre 2017, les autres créances sont principalement composées de :

- TVA pour 294 K€ (contre 567 K€ au 31/12/2016) dont :
  - o TVA déductible sur fournisseurs de biens et services pour 71 K€,
  - o Crédit de TVA pour 7 K€,
  - o Demande de remboursement de TVA pour 12 K€,
  - o TVA sur factures non parvenues pour 194 K€,
  - o TVA sur avoirs à établir pour 10 K€.
- Créances diverses pour 55 K€, composées essentiellement de fonds bloqués dans le cadre de différents litiges pour 54 K€.

Les autres actifs courants au 31 décembre 2017 sont composées des « Charges constatées d'avance » pour 28 K€ (dont 26 K€ pour l'assurance).

#### 4.3.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Disponibilités	23	54
<b>TOTAUX</b>	<b>23</b>	<b>54</b>

#### 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'€	31/12/2017		31/12/2016	
	Total Juste valeur	Total au bilan	Total Juste valeur	Total au bilan
Actif financiers non courants	217	217	217	217
Clients et comptes rattachés	390	390	1 463	1 463
Autres créances	390	390	713	713
Autres actifs courants	28	28	37	37
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	23	54	54
<b>Total Actifs Financiers</b>	<b>1 048</b>	<b>1 048</b>	<b>2 484</b>	<b>2 484</b>



#### 4.4 Capitaux propres

Au 31 décembre 2017, le capital social, composé de 81 128 977 actions ordinaires pour un montant global de 811.289,77 €, est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

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

#### 4.5 Provisions pour risques et charges

<b>Provisions pour risques et charges en milliers d'€</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>31/12/2017</b>
Indemnité d'éviction Locataire (1)	540	-	270	270
Litiges Fournisseurs (2) + (3)	149	200	-	349
Factures fournisseurs 2016 (4)	137	-	137	-
<b>TOTAUX</b>	<b>827</b>	<b>200</b>	<b>407</b>	<b>619</b>

(1) : Dans le cadre de son congé, un locataire du site réclame à la filiale PAMIER une indemnité d'éviction, indemnité totalement contestée (Cf. litige point 9.2.2). La provision a été ajustée suivant la meilleure estimation possible disponible à ce jour.

(2) : Un jugement rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à un tiers fournisseur, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer la somme de 149 K€.

(3) : Dans le cadre du litige Lacaton (Cf. point 9.2.2 ci-après), la société a provisionné le risque relatif à l'exécution provisoire ordonnée par le jugement du 17 novembre 2016.

(4) : Cette provision avait pour but de couvrir des refacturations dont les justificatifs de règlement aux tiers concernés n'étaient pas parvenus au Groupe à la clôture 2016. Ces justificatifs ont été transmis en juillet 2017, ce qui a entraîné la constatation des factures et la reprise de la provision correspondante.

#### 4.6 Passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2017, le montant total des passifs financiers s'élève à 9.794 K€ contre 8.493 K€ au 31 décembre 2016.

<b>Dettes</b> en milliers d'€	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	<b>151</b>	<b>170</b>
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>151</b>	<b>170</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	<b>5 280</b>	<b>6 288</b>
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	<b>4 328</b>	<b>1 958</b>
Intérêts courus	<b>35</b>	<b>77</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>9 643</b>	<b>8 323</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>9 794</b>	<b>8 493</b>

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

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

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

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

Il formalisait les nouvelles conditions suivantes :

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

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

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

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

Le montant de la composante dette des ORABSA correspondant aux montants actualisés des intérêts versés aux porteurs s'élève à 372 K€ au 31 décembre 2017.

Enfin, les emprunts et dettes diverses sont constitués des prêts consentis par la société FIPP (4.328 K€).

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Intérêts 2017	Valeur au 31/12/17 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
						< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
<b>Taux Variables</b>								
Crédit Foncier	juin 2018	Trimestriel	EURIBOR 3M - 3%	80	2 212	2 212		
SADE	juin 2018	Trimestriel	EURIBOR 3M - 3%	102	2 848	2 848		
<b>Taux Fixe</b>								
Actualisation des intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel	1%	7	372	221	151	
Intérêts courus sur emprunt					35	35		
				188	5 466	5 315	151	
FIPP					4 328	4 328		
<b>TOTAL</b>					9 794	9 643	151	

#### 4.7 Autres dettes

Dettes en milliers d'€	31/12/2017	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2016
Dépôts et cautionnement	47	47	-	-	165
Fournisseurs	1 507	1 507	-	-	2 361
Dettes fiscales et sociales	7 716	7 716	-	-	7 507
Autres dettes	61	61	-	-	524
Autres passifs courants	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9 331</b>	<b>9 331</b>	-	-	<b>10 558</b>

La baisse des dettes fournisseurs s'explique par l'apurement d'une partie des dettes envers les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, par compensation avec les créances détenues par cette dernière sur les syndicats de copropriétaires (Cf. Note 1, point A « Budget de trésorerie »).

Le poste dettes fiscales et sociales se compose principalement:

- Charges à payer de taxe foncière (1)	7.039 K€ (Cf. note 9.2.1 sur les litiges taxes foncières)
- TVA collectée	28 K€,
- TVA sur factures à établir	23 K€,
- TVA sur clients douteux	99 K€,
- TVA à payer	17 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux	506 K€.

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

#### 4.8 Juste valeur des passifs financiers

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

<i>En milliers d'€</i>	<b>31/12/2017</b>		<b>31/12/2016</b>	
	<b>Total Juste valeur</b>	<b>Total au bilan</b>	<b>Total Juste valeur</b>	<b>Total au bilan</b>
Passifs non courants	151	151	170	170
Passifs courants	9 643	9 643	8 323	8 323
Dépôts et cautionnement	47	47	165	165
Fournisseurs	1 507	1 507	2 361	2 361
Dettes fiscales et sociales	7 716	7 716	7 507	7 507
Autres dettes	61	61	524	524
Autres passifs courants	-	-	-	-
<b>Total Passifs Financiers</b>	<b>19 125</b>	<b>19 125</b>	<b>19 050</b>	<b>19 050</b>



## 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'€	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	166	496
Charges locatives refacturés	464	685
Charges locatives globales	(2 748)	(2 578)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(2 119)</b>	<b>(1 396)</b>

Les revenus nets négatifs sont la conséquence des décisions antérieures du Groupe de ne plus renouveler les baux existants dans le cadre de la transformation du Centre des Affaires suivant le nouveau PLU. Un des immeubles est totalement mis à nu (Le Bonaparte) et le second (Le Continental) a été totalement vidé de ses locataires et les plateaux intérieurs déstructurés sur le premier semestre 2017. Le dernier immeuble (L'Ampère) est le seul accueillant encore un seul locataire. Le démontage des plateaux supérieurs a débuté en février 2018.

Les prestations de services des sociétés PAMIER et ARADIA aux syndicats de copropriété sont comptabilisées dans le poste « charges locatives refacturées » pour respectivement 274 K€ et 130 K€ au 31 décembre 2017, soit un total de 404 K€ (en 2016, le montant de ces prestations s'était élevé à 327 K€).

### 5.2 Résultat opérationnel

En milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(2 119)</b>	<b>(1 396)</b>
Revenus des autres activités	-	-
Frais de personnel	(138)	(191)
Autres frais généraux	(544)	(349)
Autres produits et autres charges	(452)	(731)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(739)	(772)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-	(370)
Reprises des dépréciations des immeubles de placement	53	1 156
Dotations aux autres amortissements et provisions	(261)	(413)
Reprises aux autres amortissements et provisions	990	781
<b>Résultat net d'exploitation</b>	<b>(3 209)</b>	<b>(2 284)</b>
Résultat de variation de périmètre	8	-
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(3 201)</b>	<b>(2 284)</b>

La hausse des frais généraux s'explique notamment par la constatation sur la période de refacturations de prestations de services 2016 pour 137 K€ qui ont fait l'objet d'une provision pour risques et charges sur 2016 et reprise sur la période du fait de la communication au Groupe des justificatifs de règlement aux tiers concernés (Cf. Note 4 point 4.5).

Le poste « Autres produits et autres charges » est composé essentiellement des créances irrécouvrables à hauteur de 554 K€ relatives à des créances clients anciennes déjà dépréciées auparavant, pertes compensées par la reprise des provisions pour 583 K€ au total et, pour la plupart, correspondantes aux pertes constatées sur la période.

Ce poste comprend également les provisions pour majoration pour 141 K€ relatives aux taxes foncières et taxes sur les bureaux 2017 ainsi que la reprise nette des provisions clients avoirs à établir/factures à établir pour 318 K€ devenues sans objet.

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

- Dépréciation des créances des clients	31 K€
- Amortissements des autres immobilisations	29 K€
- Provision pour risques et charges	200 K€ (Cf. supra)

Les reprises aux autres amortissements et provisions correspondent à des reprises de dépréciation des créances des clients pour 583 K€ ainsi qu'à la reprise de provisions pour risques et charges pour 407 K€ (Cf. supra).

Le résultat de variation de périmètre pour 8 K€ résulte de la sortie du périmètre de consolidation de l'ex-filiale ARADIA.

### 5.3 Résultat net

En milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(3 201)</b>	<b>(2 284)</b>
<i>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</i>	-	-
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>	(188)	(194)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(188)</b>	<b>(194)</b>
Autres produits et charges financiers	26	36
Autres produits et charges hors exploitation	-	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(3 363)</b>	<b>(2 442)</b>
Impôts sur les sociétés	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(3 363)</b>	<b>(2 442)</b>

Les intérêts sur emprunts de 188 K€ incluent notamment les intérêts prévus par le protocole bancaire (182 K€).

Le produit financier pour 26 K€ est dû à la réactualisation de la dette financière relative aux intérêts capitalisés de l'emprunt obligataire ORABSA.

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 2017, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine		
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Bureaux</b> <i>(dont 3 218 m2 de réserves)</i>	34.785 m <sup>2</sup>	34.785 m <sup>2</sup>
<b>Surfaces commerciales</b>	234 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>
<b>Services Généraux</b> <i>(dont RIE 1 839 m2)</i>	4.011 m <sup>2</sup>	4.011 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>39.030 m<sup>2</sup></b>	<b>39.030 m<sup>2</sup></b>
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>

Situation géographique		
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Paris</b>	-	-
<b>Région parisienne</b>	100%	100%
<b>Province</b>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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 2017, hormis l'acquisition d'un parking.

Conformément à l'IFRS 8, les secteurs opérationnels doivent être présentés suivant la même segmentation que celle retenue à destination du décideur opérationnel par le reporting interne.

Le seul secteur opérationnel du Groupe FPN existant au 31 décembre 2017 est constitué par la location de bureaux sur son site du Blanc Mesnil. Il s'agit là de l'unique source de revenus du Groupe dans l'attente de l'approbation du nouveau projet d'aménagement du site par la Mairie.

Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2016 et 2017.

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	166					166
Charges locatives refacturées	464					464
Charges locatives globales	(2 748)					(2 748)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>(2 119)</b>					<b>(2 119)</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-					-
Résultat de cession d'immeubles de placement	-					-
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>(2 119)</b>					<b>(2 119)</b>
Résultat des autres activités	-					-
Frais de personnel	(138)					(138)
Autres frais généraux	(544)					(544)
Autres produits et autres charges	(452)					(452)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(739)					(739)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-					-
Reprises des dépréciations des immeubles de placement	53					53
Dotations aux autres amortissements et provisions	(261)					(261)
Reprises aux autres amortissements et provisions	990					990
Résultat de variation de périmètre	8					8
Produits et charges financières	(162)					(162)
Autres produits et charges hors exploitation	-					-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(3 363)</b>					<b>(3 363)</b>
Impôt sur les résultats	-					-
<b>Résultat net</b>	<b>(3 363)</b>					<b>(3 363)</b>

## 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)	31/12/2017 montant en milliers d'€	31/12/2016 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)	31/12/2017 montant en milliers d'€	31/12/2016 montant en milliers d'€
Engagement reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

### 7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

#### 7.2.1 Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, 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'€	31/12/2016	31/12/2017	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 060	5 040	5 040	-	-
Hypothèques <i>Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1.2</i>	7 248	7 248	7 248	-	-
Nantissement des loyers commerciaux	6 060	5 040	5 040	-	-

Les durées des engagements étant liées à celles des emprunts, elles ont été ventilées selon les mêmes modalités que les échéances des emprunts suite à la conclusion des avenants aux contrats de prêts fin décembre 2017, repoussant ainsi l'échéance du remboursement du capital des emprunts à fin juin 2018. Les hypothèques à l'origine n'en sont pas modifiées.

### **Hypothèques légales du trésor :**

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué précédemment des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières et taxes sur les bureaux pour lesquelles le groupe a demandé un délai de paiement.

Au 31 décembre 2017, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 9 975 K€.

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

### **Autres engagements**

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

#### **7.2.2 Engagements reçus**

Néant

### **7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe**

#### **7.3.1 Engagements donnés**

L'ex société AD INVEST avait nanti son fonds de commerce en garantie des impositions contestées à concurrence d'un montant de 61 K€ (cf. note 9.2.1 litiges taxes foncières).

#### **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 2017.

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

Le principal risque réside dans la faiblesse du cash-flow liée à la vacance quasi totale du site dans le cadre de l'adaptation du site au nouveau PLU. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note 1.1).



## **Note 9. Autres informations**

### **9.1 Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué**

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

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

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

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

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

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

#### **Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier**

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

Suivant ce nouveau PLU, le Centre d’Affaires Paris Nord a été classé en zone UAb et fait partie des projets urbains de la Ville du Blanc-Mesnil. A ce titre, le site pourrait se transformer en un nouveau quartier de ville comprenant logements, activités tertiaires et équipements.

La surface constructible n’est cependant pas arrêtée à ce jour. Le nouveau PLU a cependant pérennisé la surface existante.

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

En conséquence, dans l’attente de cette approbation et donc de la fixation de la surface constructible (pouvant varier à la hausse de celle existante dans des proportions importantes), la juste valeur des immeubles de placement basée sur les revenus et précédemment estimée par un expert indépendant ne peut plus être déterminée de manière fiable depuis l’exercice clos le 31 décembre 2015.

La norme IAS 40 précise que la méthode de la juste valeur doit être abandonnée au profit de la méthode du coût amorti dès lors que la juste valeur n’est plus déterminable de façon fiable. En conséquence, le Conseil d’Administration a appliqué pleinement les dispositions de la norme IAS 40 lors de la clôture des comptes arrêtés au 31 décembre 2015. Depuis cette date, l’ensemble immobilier détenu par le Groupe est valorisé selon la méthode du coût amorti. Il en est de même pour les comptes clos au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, la valeur nette comptable de l’ensemble immobilier classé en immeubles de placement est de 17 843 K€ contre 18 529 K€ au 31 décembre 2016.

---

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

## La détermination de l'Actif Net Réévalué

Au 31 décembre 2017, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

### Calcul de l'Actif Net Réévalué

En milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés part du groupe (y compris ORABSA pour 9 750 K€)	( 607 )	1 407
<b>ANR</b>	<b>( 607 )</b>	<b>1 407</b>

<b>ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 31/12/2017 : 231 844 826)</b>	<b>-0,003</b>	<b>0,007</b>
---	---------------	--------------

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 31/12/2017 : 578 876 150)	0,0289	0,0347
---	--------	--------

La conversion du solde des ORA non encore converties sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 150.715 849 actions dont le nombre ressortirait alors à 231.844 826, l'ANR par action dilué de cette émission d'action serait de - 0,003 €.

La souscription du solde des BSA non encore exercés, effectué au prix de 0,10 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 17.352 K€ pour l'émission de 347.031.324 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	16 745 K€
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	578.876.150
ANR par actions	0,0289 €



## 9.2 Litiges

### 9.2.1 Taxes foncières

Au 31 décembre 2017, 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 :

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	34	42
SARL PAMIER	Majoration	2012	77	5	72
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620		620
SARL PAMIER	Majoration	2013	62		62
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2014	628		628
SARL PAMIER	Majoration	2014	63		63
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2015	637		637
SARL PAMIER	Majoration	2015	64		64
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2016	664		664
SARL PAMIER	Majoration	2016	66		66
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2017	660		660
SARL PAMIER	Majoration	2017	66		66
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373	135	238
SCI BLANAP	Majoration	2012	37		37
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2013	389		389
SCI BLANAP	Majoration	2013	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2014	394	18	377
SCI BLANAP	Majoration	2014	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2015	400		400
SCI BLANAP	Majoration	2015	40		40
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2016	417		417
SCI BLANAP	Majoration	2016	42		42
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2017	408		408
SCI BLANAP	Majoration	2017	41		41
AD INVEST	Taxe Foncière	2012	38		38
AD INVEST	Majoration	2012	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2013	40		40
AD INVEST	Majoration	2013	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2014	187		187
AD INVEST	Majoration	2014	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2015	189		189
AD INVEST	Majoration	2015	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2016	197		197
AD INVEST	Majoration	2016	20		20
AD INVEST	Taxe Foncière	2017	195		195
AD INVEST	Majoration	2017	19		19
<b>TOTAUX</b>			<b>7 234</b>	<b>192</b>	<b>7 039</b>

Ces taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction, notamment, de leur état d'entretien.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures contentieuses et précontentieuses pour contester ces taxes. Certaines sont toujours en cours au 31 décembre 2016.

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

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

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

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

Les réclamations afférentes aux taxes foncières 2013, 2014, 2015 et 2016 se fondent notamment sur des évolutions récentes de la jurisprudence du Conseil d'Etat confirmant qu'un immeuble impropre à tout usage n'entre pas dans le champ de la taxe foncière sur les propriétés bâties (*CE n°364676 SCI Royo et CE n° 369862 SCI la Haie des Roses du 16 février 2015*).

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

S'agissant des taxes devenues exigibles, soit 2 375 396,75 euros<sup>2</sup>, la société PAMIER a pu négocier un accord avec les services fiscaux, entériné le 27 juin 2016, au terme duquel la société PAMIER s'est engagée à solder son passif exigible en trois paiements :

- 800 000 € ont été payés le 8 juillet 2016 ;
- 800 000 € devront être payés avant le 8 juillet 2017 ;
- 775 396,75 euros – représentant le solde des droits dus – à payer avant le 8 juillet 2018.

En garantie de ces paiements, la société PAMIER a consenti une hypothèque au profit du Trésor sur l'immeuble Bonaparte. Le Trésor public a accepté d'envisager une remise de pénalités au terme de la procédure de règlement en cas de respect des échéances fixées.

---

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

S'agissant enfin des dettes vis-à-vis du syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98,2 millièmes, les montants exigibles, soit 313 652,5 €, ont fait l'objet d'un accord d'étalement en trois paiements selon les mêmes principes que ceux retenus pour la dette de PAMIER. Les deux premiers versements de 100 000 € ont d'ores et déjà eu lieu. La dernière échéance est fixée à début août 2018. La société PAMIER s'est portée caution du syndicat pour le paiement du solde aux échéances fixées.

### 9.2.2 Autres litiges

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- 84 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 17 mars 2014;
- 144 000 € HT avec intérêts moratoires à compter du 24 juin 2014 sur la somme de 108 k€ HT et à compter du 24 octobre 2014 sur la somme de 36 k€ HT;
- 193 000 € HT d'indemnité contractuelle;
- 20 000 € HT de dommages intérêts et ;
- 15 000 € article 700.

Pamier a interjeté appel du jugement du 17 novembre 2016 et Lacaton a été assignée en intervention forcée par FPN. La procédure est en cours.

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

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

Une décision sur la jonction de la procédure principale devant la cour d'appel avec la procédure de mise en cause d'OTT Properties (Ex Mala Strana) sera rendue le 8 février 2018.

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

La condamnation à la somme de 273 600 € TTC résulte d'une procédure en référé provision diligentée le 29 avril 2016 par Lacaton. En effet, par ordonnance du 29 juin 2016, le Tribunal de commerce de Paris a condamné Vinohrady et Pamier à payer par provision au groupement de maîtrise d'œuvre la somme de 273 600 € TTC en principal assortie des intérêts moratoires. Un appel a été interjeté. Les plaidoiries sont fixées au 3 mai 2018.

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

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



## - Litige avec SOCOTEC

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

Par ailleurs, à la suite du congé délivré à Socotec pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation sur une base annuelle de 135 k€ HT/HC. Socotec réclame la somme de 100 k€ au titre de l'indemnité d'éviction provisionnelle dans l'attente d'une fixation de l'indemnité d'éviction définitive par un expert judiciaire. La demande initiale de Socotec était de 540 K€.

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

L'expert devra déposer son rapport avant le 15 juin 2018.

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

### 9.3 Parties liées

Au titre de l'exercice 2017, les opérations suivantes sont intervenues :

- a) la société mère : Néant
- b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant
- c) les filiales et sous filiales du groupe FPN : l'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ont été neutralisées dans le cadre des retraitements de consolidation.
- d) les entreprises associées : Néant
- e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : Néant
- f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère ; Néant
- g) les autres parties liées :

En milliers d'€ Nature de prestations	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan	Impact sur résultat
Emprunt ORABSA	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-7 091	
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-4 328	

### 9.4 Effectifs

Au 31 décembre 2017, l'effectif du Groupe est composé d'un mandataire social rémunéré.

Au titre de l'exercice 2017, 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 moyen pondéré d'actions en circulation durant la période écoulée.

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

Le résultat par action est retraité des effets qu'aurait la conversion des actions potentielles dilutives à la date de clôture. Dans le cas présent, le seul effet identifié sur le résultat par action est l'élimination des intérêts capitalisés au titre des ORA qui ne seraient pas dus si l'ensemble des ORA étaient exercés au 31 décembre 2017.

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

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-3 363	-2 442
Nombre moyen pondéré d'actions	62 384 831	32 212 236
<b>Résultat par action (en €)</b>	<b>-0,054</b>	<b>-0,076</b>
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-3 363	-2 442
Elimination des intérêts capitalisés des ORA	372	398
<b>Résultat net part du groupe retraité de l'élimination des intérêts capitalisés des ORA</b>	<b>-2 991</b>	<b>-2 044</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires et d'actions potentielles dilutives	578 876 150	578 876 150
<b>Résultat dilué par action (en €)</b>	<b>-0,005</b>	<b>-0,004</b>

## Note 10. Événements postérieurs à la clôture

### Opérations sur le capital

Faisant suite à une nouvelle demande d'exercice de BSA émanant de la société OTT PARTNERS en date du 5 janvier 2018, la Société a procédé à la création de 1 500 000 actions nouvelles.

A la date d'arrêté des comptes annuels, le capital social s'élève à 886 289,77 € et est composé de 82 628 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

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

### Signature d'un mandat de cession exclusif

Un mandat exclusif de cession de la société Pamier, propriétaire de l'actif immobilier situé à Blanc Mesnil, a été signé en mars 2018 avec la société Catella.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 31 décembre 2017.

