

RAPPORT FINANCIER ANNUEL



2014



SOMMAIRE

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

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

Ce rapport comprend le rapport établi par le Président du Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur les procédures de contrôle interne et le rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de Commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne.

3. Comptes sociaux de la société FONCIERE PARIS NORD au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
4. Comptes consolidés de la société FONCIERE PARIS NORD au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
7. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
8. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et les comptes consolidés établis au 31 décembre 2014 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontés. »

La société **FONCIERE PARIS NORD**

Représentée par : **Richard LONSDALE-HANDS**

Président Directeur Général



Rapport de gestion du Conseil d'Administration

FONCIÈRE PARIS NORD
Société Anonyme au capital de 54 042,18 euros
Siège social : 15 rue de la Banque
75002 - PARIS
542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTE
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
DU 10 JUILLET 2015

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment (i) de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) ratifier la nomination de deux nouveaux Administrateurs, (iv) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (v) modifier les articles 33 et 36 des statuts et (vi) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

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

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

ORDRE DU JOUR

A titre Ordinaire :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration relatif à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport complémentaire du Conseil d'Administration relatif à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;

- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Avis sur les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général,
- Ratification de la nomination de Monsieur Patrick Engler en qualité de nouvel Administrateur ;
- Ratification de la nomination de Monsieur Nicolas Tommasini en qualité de nouvel Administrateur ;
- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Pouvoirs pour formalités.

A titre Extraordinaire:

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ; Modification de l'article 33 des statuts relatif aux conditions d'admission aux assemblées générales ;
- Modification de l'article 36 des statuts afin de ne pas conférer de droit de vote double en application du dernier alinéa de l'article L.225-123 du Code de Commerce ;
- Pouvoirs pour formalités.

PLAN DU RAPPORT

1	Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100 et L.233-26 du Code de Commerce)	10
1.1	Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 du Code de Commerce)	10
1.2	Evolution de la Société FONCIÈRE PARIS NORD au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce)	13
2	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014.....	14
2.1	Comptes sociaux.....	14
2.2	Comptes consolidés	15
2.3	Engagements hors bilan du Groupe FONCIÈRE PARIS NORD (article L.225-100 du Code de Commerce)	16
2.4	Facteurs d'incertitudes	16
	Incertitudes liées au marché	16
2.5	Facteurs de risques	16
2.5.1	Risques liés au développement des actifs immobiliers	16
2.5.2	Risques liés aux renouvellements de baux et à la location des actifs immobiliers.....	17
2.5.3	Risques liés à la commercialisation du site du Centre d'Affaires Paris Nord	17
2.5.4	Risques liés à l'environnement concurrentiel.....	18
2.5.5	Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	18
2.5.6	Risques de liquidité	18
2.5.7	Risques liés à la réglementation applicable.....	19
2.5.8	Risque spécifique lié aux dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux	19
2.6	Risque de contrepartie	19
2.7	Risque fiscal lié au statut de SIIC.....	20
2.8	Risque d'assurances	21
2.9	Risque de Change.....	21
2.10	Risque sur actions propres.....	21
2.11	Risque juridique	21
3	Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce).....	22
4	Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce).....	22
5	Identité des actionnaires détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)	23
6	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice pour la Société et le Groupe....	24
7	Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.....	24

8	Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés, quitus aux Administrateurs	29
9	Activité de la Société et du Groupe en matière de recherche développement (article L.232-1 du Code de Commerce).....	30
10	Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux.....	30
11	Informations sur les rémunérations versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce).....	31
12	Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 al 4 du Code de Commerce).....	35
13	Actionnariat salarié : seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce).....	35
14	Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce).....	35
15	Situation des mandats des Administrateurs en fonction.....	36
16	Situation des mandats des Commissaires aux Comptes	36
17	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	36
18	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	37
19	Modification de l'article 33 des statuts relatif aux conditions d'admission aux assemblées générales.....	38
20	Modification de l'article 36 des statuts afin de ne pas conférer de droit de vote double en application de l'article L.225-123 du Code de Commerce.....	38
21	Information sur les conventions réglementées	39
22	Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce	39
23	Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce).....	39
24	Programme de rachat d'actions (article L.225-209 du Code de Commerce)	39
25	Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce)	40
26	Etat récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	41
27	Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce.....	41

28	Eléments susceptibles d’avoir une incidence en cas d’offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),.....	41
29	Tableau des résultats	43
30	Pouvoirs en vue des formalités.....	43
	Annexe 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d’augmentation de capital en cours de validité.....	44
	Annexe 2 : Rapport Social et Environnemental (RSE)	46
	Annexe 3 : Rapport complémentaire du Conseil d’Administration relatif à l’émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires	51
	Annexe 4 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux.....	56
	Annexe 5 : Liste des mandats des Administrateurs.....	57
	Annexe 6 : Rapport du Président du Conseil d’Administration sur les procédures de contrôle interne	59
	Annexe 7 : Tableau des cinq derniers exercices.....	65

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

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

L'activité

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

Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale d'environ 52 000 m² exclusivement située en région parisienne dans le Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le bâtiment, abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4 000 m², appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,31%. Mais le Groupe bénéficie d'un contrat de mise à disposition à son profit et les travaux du RIE ont été intégralement financés par le Groupe.

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 1 991 K€ (dont loyers 1 004 K€ et charges locatives refacturées 987 K€) en 2014 contre 1 882 K€ (dont loyers 1 196 K€ et charges locatives refacturées 686 K€) en 2013.

La situation locative à fin décembre 2014 s'analyse comme suit :

Bâtiment	Surfaces de bureaux en m ² (1)				Revenus Locatifs (en K€)	
	Louées		Vacantes		2014	2013
	2014	2013	2014	2013		
Ampère	2954	3 831	18149	15 262	394	413
Continental	3248	5 709	10668	6 951	610	784
Bonaparte	N/A	N/A	N/A	N/A	0	0
Total	6202	9 540	28817	22 213	1 004	1 197

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

L'endettement

Les soldes au 31 décembre 2014 et les échéances des emprunts bancaires sont détaillés ci-après :

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Taux d'intérêts effectif au 30/06/2013	Intérêts 2014	Valeur au 31/12/14 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
							< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables									
Crédit Foncier	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	2,135%	86	2 692		2 692	
SADE	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	3,349%	167	3 348		3 348	
Taux Fixe									
ORABSA, composante de dette	décembre 2019	Annuel	1%		1	437	82	355	
Intérêts courus sur emprunt						8	8		
					254	6 485	90	6 395	
FIPP						112	112		
TOTAL					254	6 597	202	6 395	

Compte tenu du protocole d'accord signé le 18 mars 2014 par Foncière Paris Nord, Pamier, AD Invest, Blanap avec les banques Sade et le Crédit Foncier, ainsi que Fipp et Ott Properties, le remboursement du capital est prévu en une seule échéance, le 18 mars 2016.

Il n'existe aucun produit dérivé.

Par ailleurs, le passif financier intègre une dette de 112 K€ à l'égard de la société FIPP.

Continuité de l'exploitation :

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

a – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015 a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie compte tenu de l'accord conclu le 18 mars 2014
- Aucun décaissement de taxes foncières ni de taxes sur les bureaux pour Pamier n'a été prévu dans le budget de trésorerie en raison des discussions non abouties avec la CCSF qui a pris sa décision en retenant notamment un montant de financement bancaire, correspondant au montant des travaux nécessaires à la réalisation du projet, de 30 M€ alors qu'il ne s'élève qu'à 17 M€ (Cf. le point 9.2 litiges dans l'annexe aux comptes consolidés) ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de Pamier, sera apurée sur 2015. En effet, les dettes de Pamier au 31/12/2014 envers les syndicats de copropriété seront compensées avec les différentes créances envers ces dernières au 31/12/2014 des autres sociétés du Groupe, à savoir Foncière Paris Nord et Aradia ;
- Aucun décaissement de TVA n'est prévu, le groupe devant être constamment en crédit de TVA en 2015 ;
- Aucun encaissement n'a été prévu en 2015 concernant le litige Adyal ;
- 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. Aussi, les sociétés Ott Properties et FIPP ont renouvelé leur soutien financier à Foncière Paris Nord lors du Conseil d'Administration du 29 mai 2015, par l'intermédiaire de leurs représentants respectifs, Jean-François Ott et Richard Lonsdale-Hands, et se sont engagées à apporter 1 160 000 euros au cours de l'année 2015.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré pour l'exercice 2015, à condition que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué au tableau récapitulatif au paragraphe 9.2 « Litiges » de l'annexe des comptes consolidés, non pris en compte dans ce budget, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme.

b- Point d'avancement Projet

Des administrateurs de Foncière Paris Nord ont rencontré, en mai 2014, le Maire nouvellement élu du Blanc Mesnil où se situe l'actif. Ce dernier a confirmé et a précisé son intérêt pour le projet de réhabilitation dans son ensemble du Centre d'Affaires Paris Nord. Le principe de mixité bureaux, commerces et une majorité de logements du site est bien intégré comme étant le seul moyen d'assurer la viabilité économique du site et, en conséquence, sa pérennité et son succès urbain.

Dans un courrier en date du 10 juillet 2014, la municipalité a notamment annoncé une évolution prochaine du zonage du PLU pour la commune qui semble être très prometteur et qui entraînerait pour le département de Seine Saint Denis et la ville du Blanc Mesnil probablement la même dynamique que celle qu'ont connu de nombreuses communes de l'ouest parisien. La modification du PLU a été lancée lors du conseil municipal du 15 juillet 2014, et ouvre la porte à une possible réalisation de logements dès la première phase du projet de FPN.

PAMIER a résilié le Contrat de promotion immobilière qui la liait à son prestataire le 2 mai 2014.

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

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

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

Cependant, le Conseil d'administration précise que la lourdeur de la procédure administrative de changement d'un PLU 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 le changement de PLU.

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

Les litiges fiscaux

Les litiges fiscaux sont décrits au 31 décembre 2014 dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

Le périmètre de consolidation

Le Groupe, dont nous vous décrivons l'activité, intègre trois sociétés dont la liste figure aux paragraphes 3 « périmètre de consolidation » et 3.1 « Organigramme » de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2014.

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

- Commissariat aux Comptes

Les actionnaires, réunis en Assemblée Générale Ordinaire le 30 janvier 2014, statuant sur seconde convocation, ont nommé le cabinet Institut d'Expertise et de Révision Comptables – IERC, en qualité de nouveau co-Commissaire aux Comptes titulaire pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, en remplacement du cabinet Deloitte & Associés, démissionnaire. Ils ont, en outre, désigné Madame Maryse Le Goff, en qualité de nouveau co-Commissaire aux Comptes suppléant pour la même durée, en remplacement du cabinet B.E.A.S., également démissionnaire.

- Réduction du capital social

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, statuant sur seconde convocation, il a été décidé de réduire le capital social d'un montant de 521 306,16 euros pour le porter de 564 748,34 euros à 43 442,18 euros par apurement des pertes comptabilisées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, régulièrement approuvés. La réduction de capital a été réalisée par voie de réduction de la valeur nominale des actions et la somme de 521 306,16 euros a été affectée en report à nouveau. En conséquence, l'article 7 des statuts de la Société a été modifié.

- Administrateurs

Au cours de la séance du 21 novembre 2014, les Administrateurs ont coopté Messieurs Patrick Engler et Nicolas Tommasini en qualité de nouveaux Administrateurs en remplacement de Messieurs Jean-Jacques Rosalia et Michael Benmoussa, démissionnaires, pour la durée du mandat de leurs prédécesseurs restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Ils ont, en outre, constaté le décès de Monsieur Robert Coucke et décidé de ne pas pourvoir à son remplacement.

- **Emission d'ORABSA**

Dans le cadre du protocole d'accord conclu le 18 mars 2014 par la Société et ses filiales avec les banques, Crédit Foncier et SADE, en présence du mandataire ad hoc, constaté par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 3 avril 2014, la Société s'est engagée à convoquer une assemblée générale extraordinaire pour décider d'une émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à son capital et à laquelle devaient souscrire plusieurs de ses créanciers non bancaires par compensation avec les créances qu'ils détiennent sur la Société, ce qui revient à « capitaliser » ces dernières.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014 a ainsi décidé le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (ORA) assorties de bons de souscription d'actions (BSA), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société, et a délégué au Conseil d'Administration les pouvoirs à l'effet de fixer les caractéristiques définitives des ORABSA et de mettre en œuvre cette émission.

Le Conseil d'Administration du 4 décembre 2014, conformément à la délégation de pouvoirs conférée par cette Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, a décidé l'émission immédiate d'un emprunt obligataire d'un montant de 9 575 532,20 euros, représenté par 191 510 644 ORA émises au pair et assorties de BSA, à raison d'un BSA par ORA. Chaque BSA donne droit à son porteur, pendant la Période d'Exercice, de souscrire deux (2) actions nouvelles de la Société pour un prix de 0,10 euro par BSA.

2 Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014

2.1 Comptes sociaux

Les participations dans vos filiales, après prise en compte des dépréciations liées aux évaluations immobilières, s'élèvent à 2 K€ et concernent les titres des sociétés MAINTREUIL, ARADIA et PAMIER.

Les créances rattachées à des participations et autres créances sont constituées pour une valeur nette de 1 702 K€ d'avances faites à vos filiales après prise en compte d'une dépréciation de 25 822 K€, (dont 3 580 K€ comptabilisés sur l'exercice) tenant compte notamment de la nouvelle estimation de la valeur vénale des immeubles du Blanc Mesnil par la société DTZ EUREXI, expert indépendant.

Le poste « autres créances » comprend essentiellement une créance sur le Trésor pour un montant de 373 K€ et des créances sur le Syndicat de copropriété AREAM pour 327 K€ à la suite de rachats de dettes.

Les capitaux propres enregistrent une diminution de 716 K€ correspondant à la perte de l'exercice 2014.

Les produits des émissions des titres participatifs (9 575 K€) sont issus de la conversion de dettes non bancaires en ORABSA (Obligations Remboursables en Actions avec Bons de Souscription d'Actions).

Les emprunts et dettes financières sont notamment constitués d'une dette vis-à-vis de la société FIPP d'un montant de 112 K€.

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 920 K€ (1 005 K€ en 2013).

Le résultat d'exploitation constitue une perte de 62 K€ au 31 décembre 2014 contre une perte de 150 K€ au 31 décembre 2013.

Le résultat financier est une perte de 652 K€ en 2014, comparé à une perte de 641 K€ en 2013. Il est essentiellement constitué :

- d'un montant de reprises de provisions pour risques et charges financières relatives aux capitaux propres des filiales de 2 935 K€, contre une dotation en 2013 de 581 K€ ;
- d'un montant de dotations nettes de reprises de provisions pour dépréciation des créances rattachées à des participations de 3 580 K€, contre 61 K€ en 2013.

Le résultat exceptionnel s'élève à - 2 K€ contre -11 K€ en 2013.

Le résultat de l'exercice est une perte de 716 K€ comparé à une perte de 880 K€ lors de l'exercice 2013.

2.2 Comptes consolidés

Les actifs non courants qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à 15 567 K€ représentaient 14 836 K€ au 31 décembre 2013. Ils comprennent :

- des immeubles de placement pour 14 050 K€ ;
- des immobilisations en-cours pour 1 058 K€ ;
- des immobilisations financières (dépôts et cautionnements) pour 217 K€ ;
- d'autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 242 K€.

Les « Autres créances » au 31 décembre 2014, sont principalement composées de :

- créances de TVA pour 1 589 K€ ;
- avances Syndic pour 492 K€ ;
- produits à recevoir et créances diverses pour 56 K€

Les autres actifs courants sont des charges constatées d'avance pour 47 K€.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à 49 K€ au 31 décembre 2014. Ils sont composés en totalité de liquidités.

Les capitaux propres évoluent cet exercice en raison de la perte consolidée de la période pour (2 528 K€) et de l'enregistrement dans les réserves consolidées de la composante de capitaux propres des ORABSA ; en effet, en norme IFRS (IAS 32), les ORABSA sont enregistrées en premier lieu en une composante de dette (pour 438 K€ en l'occurrence) et en une composante de capitaux propres pour le complément jusqu'à la valeur totale des ORABSA, soit 8.718K€.

Au 31 décembre 2014, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 6 597 K€ contre 12 698 K€ au 31 décembre 2013.

Le montant de la dette fournisseurs qui s'élève à 3 127 K€ est essentiellement composée de la dette envers le syndic de copropriété pour 1 875 K€ dont 492 K€ correspondent à des travaux qui ne seront pas réalisés. Le solde de 1 383 K€ sera compensé par des créances du groupe sur le Syndic, figurant à l'actif des comptes consolidés pour un montant de 616 K€.

Le poste « autres dettes » (498 K€) représente pour l'essentiel les avoirs clients à établir en raison des redevances de charges locatives 2009 à 2012 (428 K€), le compte gestionnaire d'immeubles pour 51 K€ et enfin des dettes diverses pour 18 K€.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'établit à 1 990 K€ au 31 décembre 2014, soit 1 004 K€ au titre des loyers et 987 K€ au titre des charges refacturables, contre 1 196 K€ au titre des loyers et 686 K€ au titre des charges refacturables au 31 décembre 2013.

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour (2 485 K€), les revenus nets de vos immeubles sont une perte de (495 K€) contre (408 K€) l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant ressort déficitaire de (2 247 K€) en 2014 contre une perte de (1 975 K€) en 2013.

Les autres éléments constituant le résultat proviennent du coût de l'endettement net lié au financement des immeubles et de l'exploitation qui fait ressortir une perte de 255 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 2 528 K€, après un impôt de 32 K€.

Il vous est demandé d'approuver ces comptes.

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

Les engagements hors bilan du Groupe FONCIÈRE PARIS NORD sont détaillés dans la note de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2014.

2.4 Facteurs d'incertitudes

Incertitudes liées au marché

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

2.5 Facteurs de risques

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

2.5.1 Risques liés au développement des actifs immobiliers

Suite à plusieurs rendez-vous, la municipalité a informé la Foncière Paris Nord qu'un accord favorable final de la Mairie était obtenu, une procédure de changement ou de modification du PLU serait lancée.

Il s'agit d'une procédure longue et incertaine dont les chances de succès ne peuvent être mesurées, notamment en ce qui concerne :

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

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

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

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

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

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

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

2.5.4 Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

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

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

Au 31 décembre et au 30 juin de chaque année, Foncière Paris Nord calcule son actif net réévalué par action. La méthode consiste à ajouter (ou retrancher) aux fonds propres comptables consolidés les plus-values (ou moins-values) latentes.

La valeur de marché estimée par des experts indépendants dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, des taux d'intérêt, de la conjoncture économique générale et de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative en cas de mauvaises performances des centres d'affaires et d'évolution défavorable de l'environnement économique.

La valeur comptable du portefeuille de la Société en IFRS est basée sur la juste valeur. La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle doit refléter les conditions du marché à la date de clôture sans aucune déduction des coûts de transaction.

Toutefois, l'évaluation de ses actifs peut ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession future, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Groupe.

La forme et la fréquence des travaux d'expertise réalisés sont détaillées dans la partie Activité de l'exercice (Actif net réévalué) ; la méthodologie d'évaluation est pour sa part décrite dans l'annexe aux comptes consolidés (note. Informations données sur le modèle de la juste valeur).

La valeur du patrimoine immobilier de la Société est sensible à une variation à la hausse ou à la baisse des principales hypothèses pertinentes retenues par les experts (présentées dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2014).

2.5.6 Risques de liquidité

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

Le taux d'occupation actuel et donc le montant des loyers encaissés du site ne permet pas de couvrir le montant annuel des diverses charges immobilières et structurelles. Aussi, pour assurer la continuité d'exploitation, Foncière Paris Nord est contrainte de faire appel à des apports réguliers de trésorerie de la part d'actionnaires et/ou de créanciers. Ainsi, en 2014, un des actionnaires et un des créanciers ont apportés un montant de 1 525 K€. Pour l'exercice 2015 et afin de palier à ce risque, les principaux actionnaires se sont engagés à soutenir la Société par le versement d'une somme de 1 160 K€ correspondant au besoin identifié dans le budget de trésorerie pour l'année en cours.

2.5.7 Risques liés à la réglementation applicable

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

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

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

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

2.6 Risque de contrepartie

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

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

Au 31 décembre 2013, le client représentant le plus gros chiffre d'affaires au compte de résultat est la direction des services fiscaux de Seine Saint Denis, soit 33%. Ce client a donné congé de ses 2 baux le 2 décembre 2013 avec date d'effet au 16 juin et 31 juillet 2014.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires, ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

Créances échues mais non dépréciées :

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

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

Valeur brute (en K€)	31/12/2013						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	277	-	-	277	1 055	844	2 176
Autres créances	-	-	-	-	-	2 997	2 997
TOTAUX	277	-	-	277	1 055	3 841	5 173

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

Nature du taux	Valeur au 31/12/2014 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux fixe	112	112	-	-
Taux variable Euribor 3 Mois	6 485	90	6 395	-
	6 597	202	6 395	-

2.7 Risque fiscal lié au statut de SIIC

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

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

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

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

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

2.8 Risque d'assurances

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

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

2.9 Risque de Change

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

2.10 Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2014, le Groupe Foncière Paris Nord ne détient aucune des actions de la Société Foncière Paris Nord.

2.11 Risque juridique

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

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

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

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

Année 2014

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

Année 2013

FNP	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
93	26	50		1261		1430

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

Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle	
	N	N-1	N	N-1
BLANAP Société Civile au capital de 1 524,49 € 399 349 851 PARIS	0	100%	0	100%
AD INVEST Société à Responsabilité Limitée au capital de 8 000 € 433 173 283 PARIS	0	100%	0	100%

Les Sociétés BLANAP et AD INVEST ont fait l'objet d'une fusion par voie d'absorption au profit de leur société mère, la société PAMIER, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8 000 euros, dont le siège social est au 15 rue de la Banque – 75002 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 440 342 178.

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

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

Sur la base des dernières déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2014 plus de 5 %, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33 %, 50%, 66,6%, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

Le 3 février 2014, la société Foncière 7 Investissement, Société Anonyme au capital de 1 120 000 euros, dont le siège social est au 2 rue de Bassano – 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 486 820 152, a déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers avoir franchi le seuil de 5 % des actions et des droits de vote de la Société Foncière Paris Nord. Elle détenait en effet 244 476 actions, soit 5,63 % du capital et des droits de vote de Foncière Paris Nord. Au 31 décembre 2014, Foncière 7 Investissement a augmenté sa participation et détient 288 955 actions Foncière Paris Nord, soit 6,65 % du capital et des droits de vote (soit 5,35 % à ce jour).

Le 12 juin 2014, Monsieur Jean-François OTT a informé l'Autorité des Marchés Financiers d'un franchissement du seuil de 5 % à la hausse par Ott Properties et du seuil de 10 % en concert avec Vandomia Enterprises Company Limited, sociétés qu'il contrôle, de sorte qu'il détenait indirectement 483 552 actions Foncière Paris Nord, soit 11,13 % du capital et des droits de vote, à raison de 266 776 actions détenues par Ott Properties (soit 6,14 %) et 216 776 actions détenues par Vandomia Enterprises Company Limited (soit 4,99 %).

Au 31 décembre 2014, le capital de la Société était composé de 4 344 218 actions et droits de vote, il n'existe aucun droit de vote double.

Le 14 janvier 2015, Monsieur Jean-François OTT a informé l'Autorité des Marchés Financiers d'un franchissement du seuil de 5% à la baisse par Ott Properties et du seuil de 10% en concert avec Vandomia Enterprises Company Limited, de sorte que Ott Properties détient 185 000 actions (4,26%), Vandomia 216 776 actions (4,99%), soit 401 776 (9,25%) actions de concert.

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

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

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

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

Avis de détention et aliénation de participation croisée

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

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

Conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014, en application de la délégation de créance accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, la société Ott Properties a adressé à la Société une demande de remboursement de 500 000 ORA. La Société a donc procédé à la création de 500 000 actions nouvelles le 27 février 2015. Le capital social est passé de 43 442,18 euros à 48 442,18 euros, divisé en 4 844 218 actions.

Faisant suite à une nouvelle demande de remboursement d'ORA émanant de la Société Ott Properties en date du 14 avril 2015, la Société a procédé à la création de 560 000 actions nouvelles. Le capital s'élève donc à 54 042,18 euros, divisé en 5 404 218 actions.

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

Le marché de l'investissement

Après un 4^{ème} trimestre d'anthologie avec 7,7 milliards d'euros investis – meilleure performance trimestrielle depuis 2007 – l'année 2014 s'achève sur un volume d'investissement en immobilier banalisé de l'ordre de 22,7 milliards d'euros. Le marché enregistre donc une progression de son volume investi de l'ordre de 46% en un an et se rapproche ainsi de ses niveaux-records de 2006 et 2007 (24 et 29 milliards d'euros respectivement).

Au-delà du volume en lui-même, le marché de l'investissement se caractérise par une forte volatilité d'un trimestre sur l'autre avec d'un côté des volumes importants aux 2^{ème} et 4^{ème} trimestres, chiffres qui tranchent avec une activité nettement plus faible aux 1^{er} et 3^{ème} trimestres. Le marché français de l'investissement enregistre son meilleur démarrage depuis 2009 avec près de 3,8 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise au 1^{er} trimestre 2014. En progression de 52% en un an, cette performance est supérieure à la moyenne des dix dernières années.

Le marché de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France

Dans un climat économique toujours aussi morose, les transactions de bureaux auront ainsi représenté quelques 567 700 m² au 4^{ème} trimestre 2014, en hausse de 10% par rapport à la même période en 2013. Avec une demande placée cumulée de 2,1 millions de m², le cru 2014 affiche une performance certes en-deçà de sa moyenne historique (2,2 millions de m²) mais marque un rebond par rapport à 2013 (+13%).

Le 4^{ème} trimestre a été marqué par un retour des transactions de bureaux supérieurs à 5 000 m² avec 16 mouvements enregistrés et 216 000 m² placés, et ce après un 3^{ème} trimestre à l'activité très faible (11 transactions pour un total de 92 000 m²). Ce segment de surfaces enregistre d'ailleurs la plus forte progression de l'année (+24%), alors que les surfaces intermédiaires, traditionnellement plus sensibles à la conjoncture économique, sont stables d'une année sur l'autre, autour de 600 000 m² placés. La bonne dynamique du 4^{ème} trimestre aura aussi profité aux surfaces de bureaux inférieures à 1 000 m² avec plus de 700 mouvements d'entreprises et 190 000 m² placés. En 2014, ce segment de surfaces aura progressé de 14%, revenant ainsi au niveau de sa moyenne décennale.

Le cap des 4 millions de m² est franchi. L'offre immédiate de bureaux aujourd'hui disponibles en Ile-de-France a dépassé le cap symbolique des 4 millions de m², reflétant un taux de vacance de 7,6%. La hausse de l'offre est aujourd'hui davantage alimentée par des libérations de surfaces tertiaires de seconde main que par des livraisons de bureaux vides à leur achèvement. La répartition de l'offre immédiate aura peu évolué en 2014 ; elle reste abondante dans le Croissant Ouest avec plus d'1 million de m² recensés en fin d'année, dont 326 000 m² pour le seul secteur de la Péri Défense et autour de 270 000 m² pour chacune des boucles de la Seine. La deuxième concentration d'offres se trouve dans la Capitale, où près de 850 000 m² sont vacants. A La Défense, les disponibilités de bureaux avaient doublé au cours de l'année 2013 pour atteindre 401 000 m². La forte activité transactionnelle enregistrée sur ce marché en 2014 aura permis de contenir la progression de l'offre qui s'élève désormais à 409 000 m². Les disponibilités immédiates de bureaux se sont alourdies en Première Couronne (+5% en un an) avec plus de 200 000 m² aujourd'hui vacants tant au Nord qu'au Sud.

Les surfaces supérieures à 5 000 m² demeurent majoritaires dans le stock immédiat avec près d'1,8 million de m² aujourd'hui disponibles.

Le marché de l'immobilier d'entreprise en Première couronne Nord

Stable depuis plusieurs années, l'offre immédiate en Première Couronne a subi une légère hausse en 2014 pour venir se positionner à 571 000 m² disponibles en fin d'année. Cette progression s'explique par le gonflement du stock de grandes surfaces notamment dans le secteur Nord.

L'offre de première main représentait un tiers de l'offre immédiate à fin 2014. Elle se compose principalement d'offres de plus de 5 000 m² situées dans les secteurs Nord et Sud. Deux livraisons « en blanc » ont eu lieu en 2014 et sont venues alimenter l'offre de première main : le « Fairway » à Montrouge (16 740 m²) et le « Coruscant » à Saint-Denis (12 000 m²).

Le volume d'offres de plus de 5 000 m² a ainsi fortement gonflé en 2014, dépassant les 300 000 m² à la fin de l'année, soit une hausse de 15% sur un an. Plus de la moitié de ces offres se situe en Première Couronne Nord, principalement à Saint-Denis et Saint-Ouen et pour moitié sur des immeubles neufs.

Le stock des surfaces comprises entre 1 000 m² et 5 000 m² a, quant à lui, reculé sur la période (-8% en un an) et plus particulièrement au Nord (-26%). Le stock de petites surfaces s'est maintenu autour de 75 000 m² bien qu'il ait enregistré une forte baisse au Sud (-30%).

Le taux de vacance est légèrement remonté fin 2014 à 9,5% (contre 9,3% fin 2013) et reste ainsi supérieur d'environ deux points à celui de l'Ile-de-France.

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

L'offre de bureaux disponible en Deuxième Couronne franchit le seuil des 1,1 million de m² vacants, avec 1 165 000 m² disponibles à fin décembre 2014 (soit +7% en un an). Cette année marque ainsi la fin d'une séquence de 4 années d'allègement modéré mais progressif des stocks. La Deuxième Couronne se maintient clairement dans une situation de sur-offre préoccupante au regard des niveaux moyens de commercialisation observés depuis 2004 (425 000 m² annuels). Roissy et la Deuxième Couronne Sud sont les secteurs qui ont le plus alimenté les stocks vacants.

Cette inadéquation grandissante entre l'offre et la demande en Deuxième Couronne est l'effet d'un parc de bureaux relativement vieillissant, attirant peu faute de surfaces efficaces. Ainsi, 85% du stock est constitué d'immeubles anciens, dont certains jugés obsolètes, qui n'entrent pas dans le champ de la demande. Dans le meilleur des cas, les délais de commercialisation peuvent s'allonger ou les loyers faire l'objet de négociations importantes à la baisse.

Le site du Blanc-Mesnil

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

En effet, dès 2023, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du projet du « Grand Paris » avec deux nouvelles stations de métro dont une au sein du Parc Jean Duclos (face au Centre d'Affaires Paris Nord). Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l'attractivité du site pour les entreprises désireuses de rationaliser leurs coûts immobiliers tout en maintenant des installations agréables. Un changement de PLU pourrait autoriser la construction d'habitation, permettant ainsi une éventuelle reconversion partielle du site (notamment des immeubles Ampère et Continental), cette hypothèse étant appuyée par une lettre de la mairie du Blanc-Mesnil.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

Le portefeuille du Groupe, constitué intégralement de biens situés au Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93) a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société DTZ Eurexi, 8 rue de l'Hôtel de Ville - 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex et valorisée selon des hypothèses existantes à la date du 31 décembre 2014.

L'expertise a été réalisée, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

L'expert immobilier a retenu la méthode par DCF (Discounted Cash Flow), la méthode par le rendement et la méthode par comparaison à l'exception du bâtiment Bonaparte pour lequel il a retenu une méthode par comparaison de la charge foncière compte tenu de la démolition partielle de celui-ci.

- La méthode par DCF (Discounted Cash Flow)

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

Pour l'Ampère et le Continental, la durée du cash-flow s'étale sur 4 ans avec une indexation annuelle des loyers de + 1,5% la première année et + 2% les années 2 à 4 avec une progression des valeurs locatives : + 1%.

La probabilité de départ est fixée de 25 à 100 % selon les cas avec un vide locatif de 12 mois en cas de départ. Le taux de vacance structurelle est de 30 % pour l'Ampère et le Continental.

Pour l'immeuble Ampère, la stratégie de commercialisation prévoit dans 24 mois une prise à bail de 4 779 m² de bureaux et 648 m² d'archives, du local commercial en RDC de 234 m² et de 158 places de stationnement, ainsi que dans 36 mois, la commercialisation de 4 779 m² de bureaux, 649 m² d'archives et 158 places de stationnement.

Pour le Continental, une prise à bail de 2 874 m² de bureaux, 271 m² d'archives et 78 places de stationnement dans 24 mois et de 2 874 m² de bureaux, 271 m² d'archives et 77 places de stationnement dans 36 mois.

- Taux de rendement de sortie : 10%
- Taux d'actualisation des flux de loyers : 8 %
- Taux d'actualisation des flux de revente : 9 %

La valeur locative des bureaux est fixée à € 90/m²/an, des réserves à € 35/m²/an, des parkings à € 300/unité/an.

Pour l'immeuble des services généraux, le cash-flow s'étale sur une période de 5 ans avec une indexation annuelle des loyers de + 1,5% la première année, et + 2% les années 2 à 5 avec une progression des valeurs locatives : + 1%. Le taux de vacance structurelle est fixé à 18%.

La stratégie de commercialisation de la vacance temporaire est la prise en compte de la location de l'entresol et du R+1 dans 30 mois, soit 1 459 m² de bureaux.

- Taux de rendement de sortie : 12 %
- Taux d'actualisation des flux de loyers : 10 %
- Taux d'actualisation des flux de revente : 10 %

La valeur locative du RIE est fixée à € 90/m²/an, des réserves (RDC) à € 45/m²/an, des bureaux à € 65/m²/an.

- **La méthode par rendement**

Taux de rendement :

- 12,5 % pour l'Ampère
- 12 % pour le Continental
- 12,5 % pour les services généraux

- **La méthode par comparaison**

- Valeur vénale unitaire € 270/m²/an pour l'Ampère
- Valeur vénale unitaire € 310/m²/an pour le Continental
- Valeur vénale unitaire € 350/m²/an pour les services généraux

Pour l'évaluation du bâtiment Bonaparte, la méthode par comparaison de charge foncière est la seule méthode retenue compte tenu de la démolition partielle de celui-ci.

En tenant compte de ce qui précède, les biens immobiliers (y compris le RIE) détenus par le Groupe ont été évalués à 14 050 K€ au 31 décembre 2014, évaluation inchangée par rapport au 31 décembre 2013 et en légère hausse par rapport au 30 juin 2014.

Détails des évaluations :

Ampère	5 600 000 €*
Continental	4 600 000 €*
Services généraux	1 600 000 €*
Bonaparte	2 250 000 €*
TOTAL	14 050 000 €

*valeur vénale arbitrée

La détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à corriger l'actif net de toutes les plus et moins-values existantes dans les postes du bilan.

Avec l'adoption de la méthode de la juste valeur pour les immeubles de placement, l'actif net consolidé intègre la juste valeur ; l'actif net est, dès lors, égal à l'actif net réévalué, n'existant pas d'autres écarts d'évaluation.

Au 31/12/2014, l'Actif Net réévalué hors droits se détermine ainsi :

En milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux propres consolidés part du groupe	2 569	(3 621)
Valeur Nette Comptable des immeubles	(14 050)	(14 000)
Juste Valeur des immeubles	14 050	14 000
ANR consolidé	2 569	(3 621)
Nombre d'actions	4 344 218	4 344 218
ANR en euro par action	0,59	-

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions : 195 854 862)	0,013
---	--------------

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

Le remboursement des ORA sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 191 510 644 actions dont le nombre ressortirait alors à 195 854 862. L'ANR par action dilué de cette émission d'action serait de 0,013 €.

La souscription de l'ensemble des BSA, effectué au prix de 0,10 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 19 151 K€ pour l'émission de 383 021 288 actions (2 actions créées par BSA), soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	21 720 K€
Nombre d'actions après remboursement des ORA et exercice des BSA	578 876 150
ANR par actions	0,0375 €

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

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

Nous vous proposons d'approuver les comptes et d'affecter la perte comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2014, soit la somme de sept cent quinze mille huit cent vingt-huit euros et trente-cinq centimes (715 828,35 €) de la manière suivante :

- perte de l'exercice clos le 31/12/2014 : (715 828,35 €)
- report à nouveau débiteur au 31/12/2014 : (5 522 926,62 €)

L'affectation serait la suivante :

En totalité, au poste "report à nouveau" (6 238 754,97 €)

Compte tenu de cette affectation, le solde du poste "report à nouveau" serait débiteur de (6 238 754,97 euros) et les résultats de l'exercice ne permettraient pas de reconstituer les capitaux propres de la société, qui demeurent donc inférieurs à la moitié du capital social.

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

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2014 ne font apparaître aucune charge ni dépense visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts.

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

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

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

Quitus aux Administrateurs

Nous vous proposons de donner quitus à vos Administrateurs.

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

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

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

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

Nous vous invitons à consulter, en application des dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce, en annexe 5 du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2014.

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

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

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

Nous vous informons qu'il a été versé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, à Monsieur Richard Lonsdale-Hands au titre de son mandat de Président Directeur Général de la Société FONCIÈRE PARIS NORD la somme brute de 12 000 euros.

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Exercice 2013	Exercice 2014
Rémunérations brutes versées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	3 000 €	12 000 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	3 000 €	12 000 €

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) de chaque dirigeant mandataire social				
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice 2013		Montants au titre de l'exercice 2014	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe brute	3 000 €	3 000 €	12 000 €	12 000 €
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	3 000 €	3 000 €	12 000 €	12 000 €

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence (valeur brute) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés en 2013	Montants versés en 2014
M. Alain DUMENIL		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Jean-François OTT		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Patrick ENGLER, Administrateur depuis le 21/11/2014		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Nicolas TOMMASINI Administrateur depuis le 21/11/2014		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Michael BENMOUSSA Administrateur jusqu'au 21/11/2014		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	48 000 €	44 000 €
TOTAL	48 000 €	44 000 €
M. Jean-Jacques ROSALIA Administrateur jusqu'au 21/11/2014		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Robert COUCKE Administrateur jusqu'au 21/11/2014		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0

Tableau 4

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

Tableau 5

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

Tableau 6

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

Tableau 7

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

Tableau 8

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

Tableau 9

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

Tableau 10

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

Tableau 11

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

Jetons de présence

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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

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

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

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

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

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

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 4 juin 2014 dans sa sixième résolution et portant sur la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions pour une durée de 18 mois.

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale en date du 4 juin 2014, la Société a procédé, au cours de l'exercice 2014, aux opérations suivantes :

AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	
Nombre d'actions propres rachetées	0
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	
Cours moyen des actions vendues	
Montant global des frais de négociation :	
ACTIONS PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE AU 31/12/2013	
Nombre :	0
Fraction du capital qu'elles représentent	0
Valeur globale évaluée au cours d'achat	0

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société figure dans le rapport spécial, mentionné au point 24 du présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L.225-209 alinéa 2 du Code de Commerce, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.225-209 alinéa 1 du Code de Commerce.

15 Situation des mandats des Administrateurs en fonction

Aucun mandat d'Administrateur n'arrive à échéance à la présente assemblée.

Néanmoins, nous vous rappelons les nominations, faites à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 21 novembre 2014, aux fonctions d'Administrateurs de Messieurs Patrick Engler et Nicolas Tommasini, en remplacement de Messieurs Jean-Jacques Rosalia et Michael Benmoussa, démissionnaires.

En application des dispositions légales et statutaires, nous vous demandons de bien vouloir ratifier ces nominations.

16 Situation des mandats des Commissaires aux Comptes

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en date du 4 juin 2014 a autorisé, dans sa sixième résolution, le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2015, il sera proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

Cette nouvelle autorisation annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en date du 4 juin 2014.

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 juin 2014 a autorisé dans sa douzième résolution, le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera à échéance en décembre 2015. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

19 Modification de l'article 33 des statuts relatif aux conditions d'admission aux assemblées générales

Le décret 2014-1466 du 8 décembre 2014 fixe la date d'établissement de la liste des personnes habilitées à participer aux assemblées générales des actionnaires (« record date ») au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée au lieu du troisième jour ouvré.

En conséquence et aux fins d'harmoniser les statuts de la Société avec cette nouvelle disposition réglementaire, nous vous proposons de modifier les deux premiers paragraphes de l'article 33 des statuts comme suit :

« *ARTICLE 33 - ADMISSION AUX ASSEMBLEES*

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter, quel que soit le nombre de ses actions, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et qu'il en soit propriétaire depuis deux jours au moins avant la date de la réunion.

La justification de la possession des actions résulte de l'inscription des actions sur le registre des actions nominatives, ou du dépôt au siège social d'une attestation de participation délivrée par une banque, un établissement financier ou une société de bourse dépositaire des titres. L'inscription en compte ou la production de l'attestation doivent être effectuées au deuxième jour ouvré précédant la date de tenue de l'assemblée à zéro heure, heure de Paris. Le conseil d'administration peut réduire ce délai par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires. »

(...)

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

20 Modification de l'article 36 des statuts afin de ne pas conférer de droit de vote double en application de l'article L.225-123 du Code de Commerce

Nous vous rappelons que la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 qui modifie les articles L.225-123 et L.225-124 du Code de Commerce, a instauré un droit de vote double légal dans les sociétés cotées sur un marché réglementé, sauf clause contraire des statuts adoptée postérieurement à la promulgation de ladite loi. Ainsi, dans ces sociétés, les actions entièrement libérées et inscrites au nominatif depuis deux ans au moins au nom d'un même actionnaire bénéficient automatiquement d'un droit de vote double, sauf disposition contraire des statuts. De même, en cas d'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, un droit de vote double est accordé à toutes les actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit et ce, dès leur émission.

Nous vous proposons donc de modifier l'article 36 des statuts en insérant l'alinéa suivant :

« Les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire ne bénéficient pas d'un droit de vote double. »

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

21 Information sur les conventions réglementées

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver les conventions, visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

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

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

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

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

En application des dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de Commerce, le rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital social est joint au présent rapport.

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

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 4 juin 2014, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

Finalités de l'opération d'achat d'actions	Nombre d'actions achetées pour cette finalité	Prix des actions achetées	Volume d'actions cédées pour cette finalité	Réallocation à d'autres finalités
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	0			
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions	Néant			
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux	0			
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise	0			
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe	0			
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital	0			
Annulation des actions rachetées	0			

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

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

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

En application des dispositions des articles L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier et 223-26 du Règlement Général de l'AMF, nous vous présentons un état récapitulatif des opérations réalisées et portées à la connaissance de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la société Foncière 7 Investissement, société liée à Monsieur Alain Duménil, Administrateur de la Société, a acquis sur le marché 74 479 actions de la Société pour un montant total de 19 619,75 euros.

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

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-4 et L.225-184 al 1 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.

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

1° structure du capital de la société

Le capital social est fixé à la somme de 54 042,18 euros à la date du présent rapport. Il est divisé en 5 404 218 actions ordinaires entièrement libérées.

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

Néant.

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

cf. point 5 du présent rapport.

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

Néant.

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

Néant.

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

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

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

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

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

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

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

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

cf. points 14, 17 et 24 du présent rapport.

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

Néant.

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

29 Tableau des résultats

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

30 Pouvoirs en vue des formalités.

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

Conclusion

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

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

Le Conseil d'Administration

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

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

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

Annexe 2 : Rapport Social et Environnemental (RSE)

– Informations liées à l'effectif :

L'effectif salarié du Groupe est de 5 personnes (1 mandataire et 5 non-cadres) au 31 décembre 2014. Le poste « Frais de personnel » (y compris les mises à disposition de personnel des parties liées) est de 286 K€ au 31 décembre 2014 contre 219 K€ au 31 décembre 2013. La répartition des salariés par sexe est 2 femmes et 3 hommes.

Au vu de la situation de l'entreprise sur l'année 2014 et de ses activités de foncières, les informations concernant la répartition par âge des salariés et par zone géographique sont considérées comme non pertinentes. Au cours de l'année 2014, dans le cadre de la mise en place de contrat de sécurisation professionnel, la Société s'est séparée de 6 personnes et a procédé à une embauche.

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

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

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

- Organisation du temps de travail.

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

Nous n'avons pas eu à déplorer d'absentéisme significatif au cours de l'exercice 2014.

- Relations sociales.

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

- Santé et sécurité.

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

Nous n'avons pas eu à déplorer d'absentéisme, d'accidents du travail, ni de maladies professionnelles au cours de l'exercice 2014.

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

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

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

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

Politique générale en matière environnementale

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

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

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

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

Pollution et gestion des déchets

Objectif de la politique de développement durable de la Société : contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage en encourageant les entreprises innovantes en matière de tri et en améliorant les équipements et les installations.

Le Groupe a mis en place un système de collecte des déchets en collaboration avec la société SITA France, filiale de SUEZ Environnement, leader français de l'offre de solution de gestion et de valorisation des déchets, expert de l'ensemble du cycle du déchet.

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

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

Utilisation durable des ressources

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

Le Groupe a vu sa consommation d'énergie diminuée en 2014, sous l'effet des diverses mesures de réduction des consommations.

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

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

Changement climatique

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

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

Protection de la biodiversité

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

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

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

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

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

Aucune action de partenariat ou de mécénat n'a été réalisée en 2014 comme en 2013.

Sous-traitance et fournisseurs

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

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

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



SARL Cabinet DE SAINT FRONT
AUDIT RSE
EXPERTISE COMPTABLE
COMMISSARIAT AUX COMPTES

Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion de l'exercice clos le 31/12/2014.

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant (Cabinet de Saint Front ; Accréditation Cofrac Inspection, n°3-1055, liste des implantations et portée disponibles sous www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées de la société FONCIERE PARIS NORD présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

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

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer notre indépendance et la conformité de nos travaux avec les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'OTI

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 3 personnes entre le 27 janvier et le 1^e juin 2015 pour une durée de 3 jours avec une visite au siège le 30 janvier 2015.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et conformément à la norme professionnelle des experts comptables applicable aux attestations particulières.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables concernés, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent ;
- nous avons comparé les informations présentées dans le rapport relatif à la responsabilité sociétale des entreprises avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce ;
- nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre social ;
- en cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Sur la base de ces travaux, nous attestons la présence dans le rapport relatif à la responsabilité sociétale des entreprises des informations requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

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

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

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

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

Conclusion

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

Toulouse, le 1^{er} juin 2015

L'Organisme Tiers Indépendant,

Cabinet de Saint Front

Jacques de Saint Front

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

Chers Actionnaires,

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

1 Cadre de l'émission

1.1 Contexte de l'émission

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

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

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

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

1.2 Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014

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

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

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

1.3 Conseil d'administration du 4 décembre 2014

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

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

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

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

1.4 Objectifs de l'émission

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

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

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

2 principales modalités de l'émission

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

2.1 Caractéristiques des ORA

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

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

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

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

2.2 Caractéristiques des BSA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Incidence sur la situation de l'actionnaire

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration

Annexe 4 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS

Nommé en qualité d'Administrateur le 14 septembre 2012.

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

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

ADMINISTRATEUR

Monsieur Jean-François OTT

Nommé le 8 août 2012 en qualité d'administrateur.

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

ADMINISTRATEUR

Monsieur Alain DUMENIL

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

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

ADMINISTRATEUR

Monsieur Patrick ENGLER,

Nommé le 21 novembre 2014 en qualité d'administrateur.

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

ADMINISTRATEUR

Monsieur Nicolas TOMMASINI

Nommé le 21 novembre 2014 en qualité d'administrateur.

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

Annexe 5 : Liste des mandats des Administrateurs

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur et Président Directeur Général de la Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2014 les fonctions suivantes :

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

Administrateur des sociétés : Foncière 7 Investissement et Ortac Ressources PLC ;

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade, Société Civile Immobilière Levallois-Jules Guesde depuis le 2 décembre 2014, Société d'Investissements Immobiliers.

Monsieur Jean-François OTT, Administrateur, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2014, les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : Foncière Paris Nord ;

Gérant des sociétés : Mala Strana sarl (former Orco Paris S.A.), S.C.I. La Pragoise, S.C.I. OTTAN, S.C.I. Pra Gaillard, S.C.I. La Cabane des Ricains, Joho Compagnie, Novy Capital Partners, Urso Verde, Bears Prague, SAFETIC (Easydentic Central Europe a.s.), Orco Charter, OTT Properties, Green Bear Corporation s.r.o., Manue Financière 1, Bears International Services Corporation, s.r.o., Green Bear do Brazil, Green Bears Chili, Les Vignobles de Saint Médard SCEA, Pachtuv Palac sro, VR89 as, Vivaro Gmb&Co, Grunbbesitz.

Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2014, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Gepar Holding, Smalto jusqu'au 7 février 2014 ;

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

Administrateur et Président des sociétés : Agefi, CC Management, CiCom, Dual Holding, Dual Real Estate Investment ;

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

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

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

Co-gérant de la société : Smalto Suisse.

Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur depuis le 21 novembre 2014, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2014 les fonctions suivantes :

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

Directeur Général et administrateur de la société : Acanthe Développement ;

Administrateur des sociétés : Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, CiCom, Dual Holding, FIPP, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord depuis le 21 novembre 2014, Smalto ;

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

Directeur général des sociétés : CC Management, Dual Real Estate Investment, Gepar Holding ;

Directeur de la société : Adimm Concept et Gestion ;

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

Monsieur Nicolas TOMMASINI, Administrateur depuis le 21 novembre 2014, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2014, les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : Foncière Paris Nord depuis le 21 novembre 2014 ;

Gérant des sociétés : Tomsafe sarl, Sienne sarl, Manue Financière 2, Vivaro GmbH&Co, Grunbbsitz, Bears International Services Corporation sro, Bears Prague sro, Green Bear Corporation CR as.

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

Chers Actionnaires,

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

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

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

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

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

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 29 mai 2015.

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

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

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

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

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

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

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

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

1. Le Conseil d'Administration :

Missions

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

Composition

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

- Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Monsieur Jean-François OTT, Administrateur,
- Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur,
- Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur depuis le 21 novembre 2014,
- Monsieur Nicolas TOMMASINI, Administrateur depuis le 21 novembre 2014.

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

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

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

Organisation

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

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable.

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

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

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

Les réunions se tiennent au siège social. Le Conseil s'est réuni à 6 reprises au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu des principales actions majeures conduites en 2014, tant sur le plan externe (périmètre du Groupe) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (financement de l'activité, émission de valeurs mobilières, augmentations de capital et application du régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées).

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

2. Comité de Direction

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

Composition

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

Missions

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

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

Organisation

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

Participent au Comité de Direction :

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

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

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

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

3. Comité d'audit

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

4. Autres Comités

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

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

III - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La liste de ces éléments figure au point 28 du rapport annuel de gestion établi par le Conseil d’Administration de la Société.

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

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

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

VII - Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

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

Au cours de l’exercice 2014, aucune limitation n’a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Président Directeur Général.

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

Au cours de l’exercice clos le 31 décembre 2014, Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général, a perçu une rémunération fixe brute de 12 000 euros dans le cadre de l’exercice de ses fonctions de Directeur Général.

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

Le Président du Conseil d’Administration,

Annexe 7 : Tableau des cinq derniers exercices

Nature des Indications / Périodes	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Durée de l'exercice	12 mois				
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	43 442	564 748	15 000 000	16 591 522	16 591 522
b) Nombre d'actions émises	4 344 218	4 344 218	4 344 218	434 421 861	434 421 861
c) Nombre maximum d'actions à créer :	574 531 932	0	0	0	0
- par remboursement d'obligations	191 510 644	0	0	0	0
- par droit de souscription	383 021 288	0	0	0	0
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	422 007	853 085	168 123	17 235	9 608
b) Résultat avant impôt, amortissements & provisions	-59 319	-240 215	1 728 511	-590 484	367 618
c) Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d) Résultat après impôt, mais avant amortissements & provisions	-59 319	-240 215	1 728 511	-590 484	367 618
e) Résultat après impôt, amortissements & provisions	-715 828	-880 393	-2 838 560	-12 073 192	98 162
f) Montants des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
g) Participation des salariés	0	0	0	0	0
III – Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôt, mais avant amortissements	0	0	0	0	0
b) Résultat après impôt, amortissements provisions	0	0	0	0	0
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV – Personnel :					
a) Effectif moyen des salariés	2	3	3	2	1
b) Montant de la masse salariale	34 061	46 414	81 154	71 911	86 211
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	8 714	21 626	32 463	25 211	30 720



Comptes sociaux au 31 décembre 2014

FONCIERE PARIS NORD

15 RUE DE LA BANQUE
75002 PARIS

COMPTES ANNUELS

du 01/01/2014 au 31/12/2014

Sommaire

Bilan	69
ACTIF	69
Actif immobilisé	69
Actif circulant	70
PASSIF	70
Capitaux Propres	70
Provisions pour risques et charges	70
Emprunts et dettes	70
COMPTE DE RESULTAT	71
Annexes	73
Tableau des filiales et participations en milliers €	90

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	586	586			
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	4 565		4 565	4 565	
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	220 635	24 592	196 043	619	195 424
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations	2 001	1	2 000	2 000	
Créances rattachées à des participations	27 524 767	25 822 319	1 702 448	3 085 238	-1 382 790
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	1 750		1 750	1 750	
TOTAL (I)	27 754 304	25 847 498	1 906 806	3 094 173	-1 187 367
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	1 281 689		1 281 689	1 221 364	60 325
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs				304	- 304
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices	1 327		1 327	1 521	- 194
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	371 653		371 653	282 220	89 433
. Autres	327 251		327 251	340 235	- 12 984
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement				901	- 901
Disponibilités	41 403		41 403	98 692	- 57 289
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance	19 568		19 568	19 568	
TOTAL (II)	2 042 891		2 042 891	1 964 805	78 086
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	413 556		413 556		413 556
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	30 210 751	25 847 498	4 363 253	5 058 977	- 695 724

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)	Variation
Capital social ou individuel (dont versé : 43 442)	43 442	564 748	- 521 306
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	56 475	56 475	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-5 522 927	-5 163 840	- 359 087
Résultat de l'exercice	-715 828	-880 393	164 565
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	-6 138 838	-5 423 009	- 715 829
Produits des émissions de titres participatifs	9 575 532		9 575 532
Avances conditionnées			
TOTAL (II)	9 575 532		9 575 532
Provisions pour risques		2 935 100	-2 935 100
Provisions pour charges			
TOTAL (III)		2 935 100	-2 935 100
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	119 028	5 853 637	-5 734 609
. Associés	1 748		1 748
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	582 557	1 430 042	- 847 485
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel		1 788	- 1 788
. Organismes sociaux	8 884	10 154	- 1 270
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	213 615	200 156	13 459
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	727	1 110	- 383
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		50 000	- 50 000
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	926 559	7 546 887	-6 620 328
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	4 363 253	5 058 977	- 695 724

Compte de résultat Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	422 007		422 007	853 085	- 431 078	-50,53
Chiffres d'affaires Nets	422 007		422 007	853 085	- 431 078	-50,53
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			420 000	1 441	418 559	N/S
Autres produits			16 087	12	16 075	N/S
Total des produits d'exploitation (I)			858 094	854 538	3 556	0,42
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			861 607	934 134	- 72 527	-7,76
Impôts, taxes et versements assimilés			1 930	2 168	- 238	-10,98
Salaires et traitements			34 061	46 414	- 12 353	-26,61
Charges sociales			8 714	21 626	- 12 912	-59,71
Dotations aux amortissements sur immobilisations			13 531	833	12 698	N/S
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			234	-29	263	906,90
Total des charges d'exploitation (II)			920 077	1 005 145	- 85 068	-8,46
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-61 983	-150 608	88 625	58,84
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				77 894	- 77 894	-100
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges			2 936 718	366 583	2 570 135	701,11
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)			2 936 718	366 583	2 570 135	701,11
Dotations financières aux amortissements et provisions			3 579 697	1 007 370	2 572 327	255,35
Intérêts et charges assimilés			7 346		7 346	N/S
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement			1 351		1 351	N/S
Total des charges financières (VI)			3 588 394	1 007 370	2 581 024	256,21
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-651 675	-640 787	- 10 888	1,70
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-713 659	-869 289	155 630	17,90

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		71 358	- 71 358	-100
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)		71 358	- 71 358	-100
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 169	82 462	- 80 293	-97,37
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	2 169	82 462	- 80 293	-97,37
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-2 169	-11 104	8 935	80,47
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	3 794 812	1 292 478	2 502 334	193,61
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	4 510 641	2 172 871	2 337 770	107,59
RESULTAT NET	-715 828	-880 393	164 565	18,69
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2014 dont le total est de 4 363 253,04 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -715 828,35 euros, présenté sous forme de liste.

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

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2013 au 31/12/2013.

SOMMAIRE

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode

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

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

Informations et commentaires sur :

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
 - Honoraires des commissaires aux comptes
- Liste des filiales et participations
- Evénements postérieurs à la clôture

Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Mandat ad hoc

Le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, le 29 avril 2013, nommé Maître Laurent Le Guernevé, administrateur judiciaire, en qualité de mandataire ad hoc, avec la mission d'assister le dirigeant des sociétés SARL PAMIER, SCI BLANAP et SARL AD INVEST dans le cadre des discussions avec le Crédit Foncier, la Sade et FIPP et toute autre partie afin de parvenir à la formalisation de l'accord permettant le financement et le bon déroulement du projet de restructuration immobilière envisagé et d'assurer la pérennité de leurs activités. Le Président du Tribunal de Commerce a fixé la durée de la mission du mandataire à quatre mois qui, en cas de besoin justifié, pourra être prorogée sur demandes des dirigeants légaux. Une réunion a eu lieu avec des représentants du Crédit Foncier le 11 juillet 2013.

Au terme de la première phase de quatre mois, les négociations n'ont pas abouti à la signature d'un accord. Le représentant légal des sociétés PAMIER, AD INVEST et BLANAP a sollicité auprès du Président du Tribunal de Commerce de Paris le renouvellement de la mission de Maître Laurent Le Guernevé, pour une durée de quatre mois.

Le 14 octobre 2013, la prolongation a été obtenue pour 3 mois à compter du 29 août 2013.

Le mandataire ad hoc avait tout d'abord formulé au Crédit Foncier une demande de report de 30 mois des échéances d'amortissement de prêt. Cette offre ayant été rejetée, Messieurs Jean-François Ott et Alain Dumenil ont alors conjointement formulé une offre de rachat de la créance du Crédit Foncier de France (CFF) qui a elle aussi été refusée.

La dernière réunion du 22 Octobre 2013, où étaient présents des représentants du CFF et de la SADE a permis d'aboutir à un accord de principe visant au rééchelonnement de la dette bancaire pour 24 mois, en contrepartie d'un remboursement partiel.

Le 18 mars 2014, un protocole d'accord a pu être signé entre FONCIERE PARIS NORD, PAMIER, AD INVEST, BLANAP avec leurs principaux créanciers que sont les banques SADE, et le Crédit Foncier, ainsi que FIPP et OTT PROPERTIES sous le contrôle de Maître Laurent Le Guernevé, nommé conciliateur à cet effet. Ce protocole d'accord permet de restructurer les modalités de remboursement du capital en une seule échéance in fine, soit le 18 mars 2016 sous les conditions suivantes :

- Apport par les sociétés FIPP et OTT PROPERTIES de 900K€ permettant de rembourser en partie les arriérés en capital ainsi que la totalité des intérêts échus. Cet Apport de 900 K€ a été réalisé ;
- Conversion de la totalité de la dette FIPP en instrument financier donnant exclusivement accès au capital de la société FONCIERE PARIS NORD ;
- Fusion de BLANAP, PAMIER et AD Invest au plus tard le 31 décembre 2014 ;
- Majoration des taux d'emprunt à compter du 1er janvier 2014 : Euribor 3 mois+3% (contre Euribor 3 mois +1,25%, 1,30% ou 1,88% précédemment).

Cette opération nécessaire à la pérennité de la société va permettre de faciliter la réalisation du projet de rénovation de l'ensemble du site actuellement à l'étude.

1.2. Licenciements

La société FONCIERE PARIS NORD a procédé à trois licenciements pour motifs économiques. Ces licenciements couvraient des fonctions supports.

1.3. Emission d'Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA)

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

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

L'assemblée générale mixte de la Société qui s'est tenue le 16 juin 2014 (sur deuxième convocation) a décidé, au terme de sa dixième résolution, le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (les « ORA ») assorties de bons de souscription d'actions (les « BSA »), (les ORA et les BSA ensemble, les « ORABSA »), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société, et a délégué au conseil d'administration les pouvoirs à l'effet de fixer les caractéristiques définitives des ORABSA et de mettre en œuvre cette émission.

Le conseil d'administration qui s'est tenu le 4 décembre 2014 a décidé de mettre en œuvre la délégation de pouvoir qui lui a été consentie et a émis immédiatement un emprunt obligataire d'un montant de 9.575.532,20 euros, représenté par 191.510.644 ORA émises au pair et assorties de BSA, à raison d'un BSA par ORA. Ces ORABSA ont été souscrites par compensation avec les créances non bancaires.

Cette opération permet donc à la Société de convertir définitivement en capital près de 10M€ de dettes non bancaires lors du remboursement des ORA en actions, celui-ci devant intervenir au plus tard le 4 décembre 2019, étant précisé que ces instruments financiers sont néanmoins comptabilisés en quasi-fonds propres dès leur émission, et de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA.

1.4. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015 a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie compte tenu de l'accord conclu le 18 mars 2014
- Aucun décaissement de taxes foncières ni de taxes sur les bureaux pour Pamier n'a été prévu dans le budget de trésorerie en raison des discussions non abouties avec la CCSF qui a pris sa décision en retenant notamment un montant de financement bancaire correspondant au montant des travaux nécessaires à la réalisation du projet de 30 M€ alors qu'il ne s'élève qu'à 17 M€ (Cf. point 9.2 litiges dans l'annexe des comptes consolidés) ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de Pamier, sera apurée sur 2015. En effet, les dettes de Pamier au 31/12/2014 envers les syndicats de copropriété seront compensées avec les différentes créances envers ces dernières au 31/12/2014 des autres sociétés du Groupe, à savoir Foncière Paris Nord et Aradia.

- 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. Aussi, les sociétés Ott Properties et FIPP par l'intermédiaire de leurs représentants respectifs, Jean-François Ott et Richard Lonsdale-Hands, ont renouvelé leur soutien financier à Foncière Paris Nord lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 29 mai 2015 et se sont engagés à apporter 1.160.000 euros au cours de l'année 2015.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2015, à condition que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué au tableau récapitulatif au paragraphe 9.2 « Litiges » de l'annexe des comptes consolidés, non pris en compte dans ce budget, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme.

B – Point d'avancement Projet

Des administrateurs de FONCIERE PARIS NORD ont rencontré, en mai 2014, le Maire nouvellement élu du Blanc Mesnil où se situe l'actif. Ce dernier a confirmé et a précisé son intérêt pour le projet de réhabilitation dans son ensemble du Centre d'Affaires Paris Nord. Le principe de mixité bureaux, commerces et une majorité de logements du site est bien intégré comme étant le seul moyen d'assurer la viabilité économique du site et, en conséquence, sa pérennité et son succès urbain.

Dans un courrier en date du 10 juillet 2014, la municipalité a notamment annoncé une évolution prochaine du zonage du PLU pour la commune qui semble être très prometteur et qui entraînerait pour le département de Seine Saint Denis et la ville du Blanc Mesnil probablement la même dynamique que celle qu'ont connue de nombreuses communes de l'ouest parisien. La modification du PLU a été lancée lors du conseil municipal du 15 juillet 2014, et ouvre la porte à une possible réalisation de logements dès la première phase du projet de FPN.

PAMIER a résilié le Contrat de promotion immobilière qui la liait à son prestataire le 2 mai 2014.

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

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

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

Cependant, le Conseil d'administration précise que la lourdeur de la procédure administrative de changement d'un PLU ne permet pas à FONCIERE PARIS NORD d'avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide le changement de PLU.

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

1.5. Réduction du capital social

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du Rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions de l'article L.225-204 du Code de Commerce, a décidé de réduire le capital social d'un montant de 521 306,16 euros pour le porter de 564 748,34 euros à 43 442,18 euros par apurement des pertes comptabilisées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et régulièrement approuvés. Le capital social est fixé à la somme de 43 442,18 euros divisé en 4.344.218 actions ordinaires entièrement libérées.

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	10 ans

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

CREANCES ET DETTES

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

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

CHIFFRES D'AFFAIRES

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

COMPTABILISATION, PRESENTATION DU CICE

Le CICE est comptabilisé au rythme de l'engagement, il est à prendre en compte au fur et à mesure de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes.

Conformément à la note d'information de l'ANC du 28 février 2013, la comptabilisation du CICE a été réalisée par une diminution des charges de personnel. Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers de la société au 31 décembre 2013 sont donc une diminution des charges de personnel de 1.327 €.

Changements de méthode

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

Etablissement des états financiers en conformité avec :

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

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	586		
Terrains	4 565		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	18 124		202 511
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	22 689		202 511
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	25 329 861		5 626 832
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	1 750		
TOTAL	25 331 611		5 626 832
TOTAL GENERAL	25 354 886		5 829 343

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS	
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			586
Terrains			4 565
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			220 635
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			225 200
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	3 429 926		27 526 768
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			1 750
TOTAL	3 429 926		27 528 518
TOTAL GENERAL	3 429 926		27 754 304

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	586			586
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	17 504	7 087		24 592
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	17 504	7 087		24 592
TOTAL GENERAL	18 090	7 087		25 178

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice		
	Linéaire	Dégressif	Exception.
Frais d'établissement, recherche			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	7 087		
Emballages récupérables et divers			
TOTAL	7 087		
TOTAL GENERAL	7 087		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices		420 000	6 444	413 556
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour litiges				
Pour garanties données clients				
Pour pertes sur marchés à terme				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes de change				
Pour pensions et obligations				
Pour impôts				
Pour renouvellement immobilisations				
Pour grosses réparations				
Pour charges sur congés payés				
Pour risque sur situation nette des filiales	2 935 100		2 935 100	
TOTAL Provisions	2 935 100		2 935 100	
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	1			1
Sur créances rattachées aux participations	22 242 622	3 579 697		25 822 319
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations	1 618		1 618	
TOTAL Dépréciations	22 244 241	3 579 697	1 618	25 822 320
TOTAL GENERAL	25 179 341	3 579 697	2 936 718	25 822 320
Dont dotations et reprises :				
- d'exploitation				
- financières		3 579 697	2 936 718	
- exceptionnelles				

La reprise pour risque sur les situations nettes des filiales de 2.935 K€ fait suite notamment aux fusions des sociétés AD INVEST et BLANAP avec la société PAMIER dont les provisions sont devenues sans objet.

La dépréciation sur créance rattachée aux participations de 25.822 K€ correspond à la dépréciation de la créance de la filiale PAMIER à hauteur des capitaux propres négatifs de cette dernière au 31 décembre 2014.

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	27 524 767		27 524 767
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 750		1 750
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 281 689	1 281 689	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	1 327	1 327	
- T.V.A	371 653	371 653	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	327 251	327 251	
Charges constatées d'avance	19 568	19 568	
TOTAL GENERAL	29 528 005	2 001 488	27 526 517
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	119 028	119 028		
Fournisseurs et comptes rattachés	582 557	582 557		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 884	8 884		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	213 615	213 615		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	727	727		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 748	1 748		
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	926 559	926 559		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 248 610			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 990 565			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan en milliers €

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

En milliers d'euros	Montant concernant les entreprises	
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations	2	
Dépréciation participations		
Créances rattachées à des participations	27 525	
Dépréciat° sur créances rattachées à des participat°	-25 822	
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	1 282	
Autres créances		
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6	
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Autres produits financiers	2 935	
Charges financières	3 580	

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	506 408
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	
TOTAL	506 408

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit Emprunts et dettes financières divers Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes (dont avoirs à établir :)	7 346 183 520 727
TOTAL	191 593

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	19 568	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	19 568	

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant brut	Amortissements	Taux amortissement
Charges différées			
Frais d'acquisition des immobilisations			
Frais d'émission des emprunts	420 000		20,00
Dotations charges à répartir		6 444	
TOTAL	420 000	6 444	20,00

Capitaux propres en milliers €

	Capital	Prime émission	Réserves légales	Autres réserves	RAN	Résultat net	Total
au 31/12/2013	565	0	56	0	-5 164	-880	-5 423
Affectation résultat 2013					-880	880	0
résultat 2014						-716	-716
Réduction Capital en nominal	-521				521		
au 31/12/2014	43	0	56	0	-5 523	-716	-6 139

Le résultat de l'exercice s'élève à -715 828,27 €.

Au 31 décembre 2014, le capital social est composé de 4 344 218 actions ordinaires entièrement libérées de valeur nominale à 0,01 euros.

Le résultat de l'exercice 2013 a été affecté au report à nouveau conformément à la décision prise lors de l'Assemblée générale d'approbation des comptes du 4 juin 2014.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du Rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions de l'article L.225-204 du Code de Commerce, a décidé de réduire le capital social d'un montant de 521 306,16 euros pour le porter de 564 748,34 euros à 43 442,18 euros par apurement des pertes comptabilisées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et régulièrement approuvés. Le capital social est fixé à la somme de 43 442,18 euros divisé en 4.344.218 actions ordinaires entièrement libérées.

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	422 007
TOTAL	422 007

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	422 007
TOTAL	422 007

Engagements financiers

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

La société FPN s'est portée caution solidaire au titre des emprunts contractés par sa filiale PAMIER pour le financement d'immeubles à hauteur de 6 040 K€ en principal.

Honoraires des commissaires aux comptes

	Montant HT (en euros)
Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	40 000
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	10 000
TOTAL	50 000

Tableau des filiales et participations en milliers €

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SARL ARADIA	1	6	100	1	1	240	0	268	2	0
SNC MAINTREUIL	1	5	100	1	1	0	0	0	-2	0
SARL PAMIER	8	-24 760	100	0	0	27 285	0	1 726	-1 071	0
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Evénements postérieurs à la clôture

Conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014, en application de la délégation de créance accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, la société Ott Properties a adressé à la Société une demande de remboursement de 500 000 ORA. La Société a donc procédé à la création de 500 000 actions nouvelles le 27 février 2015. Le capital social est passé de 43 442,18 euros à 48 442,18 euros, divisé en 4 844 218 actions.

Faisant suite à une nouvelle demande de remboursement d'ORA émanant de la Société Ott Properties en date du 14 avril 2015, la Société a procédé à la création de 560 000 actions nouvelles. Le capital s'élève donc à 54 042,18 euros, divisé en 5 404 218 actions.



Comptes consolidés au 31 décembre 2014

FONCIERE PARIS NORD

15 RUE DE LA BANQUE
75002 PARIS

COMPTES CONSOLIDES

du 01/01/2014 au 31/12/2014

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Actif		
Immeubles de placement	14 050	14 000
Immobilisations en cours	1 058	564
Actifs corporels	242	55
Actifs incorporels		
Actifs financiers	217	217
Total actifs non courants	15 567	14 836
Créances commerciales	1 492	1 120
Autres créances	2 138	2 997
Autres actifs courants	47	53
Immeubles destinés à la vente		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	49	121
Total actifs courants	3 726	4 292
TOTAL ACTIF	19 293	19 127
Passif		
Capital	43	565
Réserve légale	56	56
Réserves	4 997	(1 931)
Résultat net consolidé	(2 528)	(2 311)
Total Capitaux Propres, part du groupe	2 569	(3 621)
Intérêts minoritaires		
Total Capitaux Propres	2 569	(3 621)
Passifs financiers non courants	6 395	
Provisions pour risques et charges		
Total des dettes non courantes	6 395	
Passifs financiers courants	202	12 698
Dépôts et Cautionnement	241	240
Dettes commerciales	3 127	4 529
Dette fiscales et sociales	6 261	4 688
Autres dettes	498	592
Autres passifs courants		
Total des dettes courantes	10 329	22 748
Total dettes	16 724	19 127
TOTAL PASSIF	19 293	19 127

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
RESULTATS CONSOLIDES		
Loyers	1 004	1 196
Charges locatives refacturées	987	686
Charges locatives globales	(2 485)	(2 290)
Revenus nets de nos immeubles	(495)	(408)
Résultat des activités annexes	(5)	(85)
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		
Frais de personnel	(286)	(219)
Autres frais généraux	(682)	(362)
Autres produits et autres charges	344	(225)
Variation de valeur des immeubles de placement	50	(241)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 223)	(543)
Reprises aux autres amortissements et provisions	50	108
Résultat opérationnel avant cession	(2 247)	(1 975)
Dotation aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de variation de périmètre		
Résultat opérationnel	(2 247)	(1 975)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		
- Coût de l'endettement financier brut	(255)	(335)
Coût de l'endettement financier net	(255)	(335)
Autres produits et charges financiers	5	
Autres produits et charges hors exploitation		
Résultat avant impôts	(2 496)	(2 311)
Impôt sur les résultats	(32)	
Résultat net	(2 528)	(2 311)
Intérêts minoritaires		
Résultat net part du groupe	(2 528)	(2 311)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,582	-0,528
Résultat dilué par action (en €)	-0,004	-0,528
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0,582	-0,528
Résultat dilué par action (en €)	-0,004	-0,528
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Résultat net	(2 528)	(2 311)
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Réévaluation des immobilisations		
Impôts		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		
Résultat Global	(2 528)	(2 311)
<i>(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)</i>		
Résultat global - part groupe	(2 528)	(2 311)
Résultat global - part des minoritaires		

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En K€)	Part du groupe				Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 01/01/2013	15 000	672	-16 982	-1 310		-1 310
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	-14 435	-616	15 051	0		
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2 311	-2 311		-2 311
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				0		0
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-2 311	-2 311		-2 311
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 01/01/2014	565	56	-4 242	-3 621		-3 621
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	-522		9 240	8 718		8 718
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2 528	-2 528		-2 528
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-2 528	-2 528		-2 528
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/2014	43	56	2 470	2 569		2 569

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2014	31/12/2013
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		-2 528	-2 311
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Variation de juste valeur		-50	241
Autres retraitements IFRS		75	
Dotations et reprise d'amortissements et de provisions		1 157	9
Plus values/moins values de cession			
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		-1 346	-2 061
Coût de l'endettement net		180	335
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		32	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	-1 134	-1 726
Impôts versés	B	-32	
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité		2 843	1 360
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	1 677	-365
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		-697	-35
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	E	-697	-35
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			380
Remboursements d'emprunts		-628	
Intérêts nets versés		-424	-89
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	-1 053	291
Variation de trésorerie nette	D+E+F	-72	-109
Variation de trésorerie nette		-72	-109
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		121	230
Découverts bancaires			
VMP			
		121	230
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		49	121
Découverts bancaires			
VMP			
		49	121

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	99
Note 2.	Référentiel comptable	103
2.1	Principes de préparation des Etats Financiers	103
2.2	Recours à des estimations.....	104
2.3	Méthodes de consolidation.....	105
2.4	Saisonnalité de l'activité.....	105
2.5	Immeubles de placement	105
2.6	Immeubles destinés à la vente	106
2.7	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels	106
2.8	Coûts d'emprunt (IAS 23).....	106
2.9	Dépréciation d'actifs	106
2.10	Actifs financiers	106
2.11	Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA).....	108
2.12	Passifs financiers	108
2.13	Provisions et passifs éventuels	108
2.14	Impôt sur les résultats.....	109
2.15	Résultat par action	109
2.16	Revenus des immeubles	109
2.17	Résultat de cession des immeubles de placement	109
2.18	Secteurs opérationnels.....	110
Note 3.	Périmètre de consolidation	111
3.1	Evolution du périmètre de consolidation.....	111
3.2.	Organigramme du groupe.....	111
3.3.	Date de clôture.....	111
Note 4.	Notes annexes : bilan	112
4.1	Immeubles de placement	112
4.2	Immobilisations en cours et actifs corporels	112
4.3	Actifs financiers	113
4.4	Capitaux propres.....	115
4.5	Passifs financiers courants et non courants	116

4.6	Autres dettes :	117
4.7	Juste valeur des passifs financiers	118
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat	119
5.1	Revenus nets des immeubles	119
5.2	Résultat opérationnel	119
5.3	Résultat net	121
Note 6.	Secteurs opérationnels	122
Note 7.	Engagements hors bilan	124
7.1	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	124
7.2	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	124
7.3	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	125
Note 8.	Exposition aux risques	125
Note 9.	Autres informations	125
9.1	Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué.....	125
9.2	Litiges.....	130
9.3	Parties liées.....	133
9.4	Effectifs	133
9.5	Résultat par action	134
Note 10.	Evénements postérieurs à la clôture	134

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Protocole d'accord du 14 mars 2014

Le 18 mars 2014, un protocole d'accord a pu être signé entre FONCIERE PARIS NORD, PAMIER, AD INVEST, BLANAP avec leurs principaux créanciers que sont les banques SADE, et le Crédit Foncier, ainsi que FIPP et OTT PROPERTIES sous le contrôle de Maître Laurent Le Guernevé, nommé conciliateur à cet effet. Ce protocole d'accord permet de restructurer les modalités de remboursement du capital en une seule échéance in fine, soit le 18 mars 2016 sous les conditions suivantes :

- Apport par les sociétés FIPP et OTT PROPERTIES de 900K€ permettant de rembourser en partie les arriérés en capital ainsi que la totalité des intérêts échus. Cet Apport de 900 K€ a été réalisé ;
- Conversion de la totalité de la dette FIPP en instrument financier donnant exclusivement accès au capital de la société FONCIERE PARIS NORD ;
- Fusion de BLANAP, PAMIER et AD Invest au plus tard le 31 décembre 2014 ;
- Majoration des taux d'emprunt à compter du 1er janvier 2014 : Euribor 3 mois+3% (contre Euribor 3 mois +1,25%, 1,30% ou 1,88% précédemment).

Cette opération nécessaire à la pérennité de la société va permettre de faciliter la réalisation du projet de rénovation de l'ensemble du site actuellement à l'étude.

1.2. Préavis de départ locataire

Après avoir déposé un congé, un locataire situé au 4ème étage du bâtiment Ampère sur une surface de 799 m² est parti du Centre d'Affaires le 7 mai 2014.

Un locataire détenant trois baux d'une surface totale de 2 500 m² environ, situé dans l'immeuble Continental, a déposé un congé pour un départ effectif le 16 juin 2014 pour deux baux et le 31 juillet 2014 pour un autre.

Un autre locataire du Continental détenant un bail d'une surface de 290 m² environ a quitté le site dans le cadre d'un protocole de résiliation anticipé à l'amiable en novembre 2014.

Hormis ces départs, il n'y a aucune autre modification sur l'état locatif.

Des demandes de location émanant d'entreprises situées sur le périmètre du centre ainsi que de sociétés en cours de création nous parviennent régulièrement, consolidant ainsi les efforts de commercialisation déployés sur le site.

1.3. Prise à bail

Une société a souscrit à un bail précaire, à partir du 1er janvier 2014 et jusqu'au 30 juin 2014, une surface de 200 m² au 2ème étage du bâtiment des Services Généraux (RIE) ; Ce dernier dans le cadre du projet de restructuration n'a pas été renouvelé.

Au cours de l'année 2014, 1363 m² de bureaux ont été mis en location.

1.4. Licenciements

Le Groupe FONCIERE PARIS NORD a procédé à six licenciements pour motifs économiques. Ces licenciements couvraient des fonctions supports et incluaient notamment trois agents de maintenance, deux hôtesse d'accueil, et un agent d'entretien.

1.5. Fusion

Dans le cadre du protocole de renégociation des crédits bancaires signé le 18 mars 2014, les Sociétés PAMIER, AD'INVEST et BLANAP se sont engagées à regrouper, au sein de PAMIER l'ensemble du patrimoine immobilier appartenant aux dites sociétés. Il est à noter que PAMIER détient 100% du capital de BLANAP (qui a des activités similaires à celles des sociétés AD'INVEST et PAMIER) et de AD'INVEST.

A l'issue de ces opérations de restructuration par concentration des activités et de simplification du schéma Groupe, la société PAMIER est propriétaire de la quasi-totalité des immeubles composant le centre d'affaire PARIS NORD. Enfin, cette fusion rentre également dans une politique globale de rationalisation des coûts sur l'ensemble de la société FONCIERE PARIS NORD.

Le traité de fusion a été déposé le 10 juin 2014 au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. La fusion est effective depuis le 21 juillet 2014. Cette opération n'a aucune incidence sur les comptes consolidés de l'exercice.

1.6. Emission d'Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA)

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

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

L'assemblée générale mixte de la Société qui s'est tenu le 16 juin 2014 (sur deuxième convocation) a décidé, au terme de sa dixième résolution, le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (les « ORA ») assorties de bons de souscription d'actions (les « BSA »), (les ORA et les BSA ensemble, les « ORABSA »), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société, et a délégué au conseil d'administration les pouvoirs à l'effet de fixer les caractéristiques définitives des ORABSA et de mettre en œuvre cette émission.

Le conseil d'administration qui s'est tenue le 4 décembre 2014 a décidé de mettre en œuvre la délégation de pouvoir qui lui a été consentie et a émis immédiatement un emprunt obligataire d'un montant de 9.575.532,20 euros, représenté par 191.510.644 ORA émises au pair et assorties de BSA, à raison d'un BSA par ORA. Ces ORABSA ont été souscrites par compensation avec les créances non bancaires.

Cette opération permet donc à la Société de convertir définitivement en capital près de 10M€ de dettes non bancaires lors du remboursement des ORA en actions, celui-ci devant intervenir au plus tard le 4 décembre 2019, étant précisé que ces instruments financiers sont comptabilisés en réserves consolidées pour l'essentiel dès leur émission, et de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA.

1.7. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015 a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie compte tenu de l'accord conclu le 18 mars 2014 ;
- Aucun décaissement de taxes foncières ni de taxes sur les bureaux pour PAMIER n'a été prévu dans le budget de trésorerie en raison des discussions non abouties avec la CCSF qui a pris sa décision en retenant notamment un montant de financement bancaire correspondant au montant des travaux nécessaires à la réalisation du projet de 30 M€ alors qu'il ne s'élève qu'à 17 M€ (Cf. ci-après point 9.2 litiges) ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, sera apurée sur 2015. En effet, les dettes de PAMIER au 31/12/2014 envers les syndicats de copropriété seront compensées avec les différentes créances envers ces dernières au 31/12/2014 des autres sociétés du Groupe, à savoir FONCIERE PARIS NORD et Aradia ;
- Aucun décaissement de TVA n'est prévu, le groupe devant être constamment en crédit de TVA en 2015 ;
- Aucun encaissement n'a été prévu en 2015 concernant le litige ADYAL ;
- 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. Aussi, les sociétés OTT PROPERTIES et FIPP par l'intermédiaire de leurs représentants respectifs, Jean-François Ott et Richard Lonsdale-Hands, ont renouvelé leur soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 29 mai 2015 et se sont engagés à apporter 1.160.000 euros au cours de l'année 2015.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2015, à condition que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué au tableau récapitulatif au paragraphe 9.2 « Litiges », non pris en compte dans ce budget, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme.

B – Point d'avancement Projet

Des administrateurs de FONCIERE PARIS NORD ont rencontré, en mai 2014, le Maire nouvellement élu du Blanc Mesnil où se situe l'actif. Ce dernier a confirmé et a précisé son intérêt pour le projet de réhabilitation dans son ensemble du Centre d'Affaires Paris Nord. Le principe de mixité bureaux, commerces et une majorité de logements du site est bien intégré comme étant le seul moyen d'assurer la viabilité économique du site et, en conséquence, sa pérennité et son succès urbain.

Dans un courrier en date du 10 juillet 2014, la municipalité a notamment annoncé une évolution prochaine du zonage du PLU pour la commune qui semble être très prometteur et qui entraînerait pour le département de Seine Saint Denis et la ville du Blanc Mesnil probablement la même dynamique que celle qu'ont connu de nombreuses communes de l'ouest parisien. La modification du PLU a été lancée lors du conseil municipal du 15 juillet 2014, et ouvre la porte à une possible réalisation de logements dès la première phase du projet de FPN.

PAMIER a résilié le Contrat de promotion immobilière qui la liait à son prestataire le 2 mai 2014.

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

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

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

Cependant, le Conseil d'administration précise que la lourdeur de la procédure administrative de changement d'un PLU ne permet pas à FONCIERE PARIS NORD d'avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide le changement de PLU.

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

1.8. Réduction du capital social

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du Rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions de l'article L.225-204 du Code de Commerce, a décidé de réduire le capital social d'un montant de 521 306,16 euros pour le porter de 564 748,34 euros à 43 442,18 euros par apurement des pertes comptabilisées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et régulièrement approuvés. Le capital social est fixé à la somme de 43 442,18 euros divisé en 4.344.218 actions ordinaires entièrement libérées.

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 29 mai 2015 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 2014 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 2013, à l'exception d'un changement de méthode mis en place à compter du 1^{er} janvier 2014 et des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2014, de manière obligatoire, ci-dessous, décrites :

Adoption de la méthode de la juste valeur pour les immeubles de placement

Soucieuse d'améliorer la qualité de l'image financière du groupe FPN, la direction a souhaité abandonner la valorisation des immeubles de placement au coût amorti pour adopter, à compter du 1^{er} janvier 2014, la méthode de la juste valeur suivant en cela la recommandation de l'EPRA (European Public Real Estate Association) qui préconise une telle pratique.

Selon la méthode de la juste valeur, après son enregistrement initial au coût, chacune des valorisations de l'immeuble de placement s'effectue à la juste valeur qui est définie comme le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans les conditions du marché; elle représente donc le prix du marché à la date de l'évaluation.

Les variations de juste valeur d'un immeuble de placement, profits ou pertes, sont enregistrées dans le résultat de l'exercice.

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

L'impact du retraitement rétrospectif du changement de méthode est limité et peut être synthétisé comme suit :

En milliers d'€	2013	2013
Poste du bilan	données historiques	données issues de la nouvelle méthode
Immeubles de placement	14 005	14 000
Autres immobilisations corporelles	614	618
Réserves consolidées	-1 949	-1 931
Résultat 2013	-2 293	-2 311

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2014

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1^{er} janvier 2014, sont :

- IAS 32 amendée « Présentation ; compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » ;
- IAS 36 amendée « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » ;
- IAS 39 et IFRS 9 amendées « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » ;
- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 amendée « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 10, 11, 12 amendées « Dispositions transitoires » ;
- IFRS 10, 11, 12 et IAS 27 amendées « Entités d'investissement » ;

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2014.

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 :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ;

- l'estimation des provisions (dépréciation des créances clients et provisions pour risques et charges) et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

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

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

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 2014, 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.

Comme indiqué dans le paragraphe « 2.1 Principes de préparation des Etats Financiers », le groupe a adopté la méthode de la juste valeur suivant en cela la recommandation de l'EPRA (European Public Real Estate Association) qui préconise une telle pratique.

Selon la méthode de la juste valeur, après son enregistrement initial au coût, chacune des valorisations de l'immeuble de placement s'effectue à la juste valeur qui est définie comme le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans les conditions du marché; elle représente donc le prix du marché à la date de l'évaluation.

Les immeubles de placement ont fait l'objet d'une expertise dont les modalités d'évaluation sont décrites au paragraphe 9.1.

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

2.6 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
- matériel de transport : 5 ans
- mobilier : 10 ans
- logiciels : 3 ans

2.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)

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

2.9 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.

Eu égard aux caractéristiques des ORABSA, notamment la faiblesse du taux d'intérêt servi et la seule possibilité de remboursement des obligations par l'émission d'actions, le montant de la composante dette ne s'élève qu'à 438 K€, et la majeure partie de la comptabilisation des ORABSA ressort en capitaux propres pour 8 718 K€.

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'arrêt 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.

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

La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil et le reporting en est organisé dans ce sens. Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2014.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1 Evolution du périmètre de consolidation

Hormis les fusions des sociétés BLANAP et AD INVEST avec la société PAMIER qui n'ont pas d'impact dans les comptes consolidés, le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS-NORD n'a pas connu d'évolution au cours de la période.

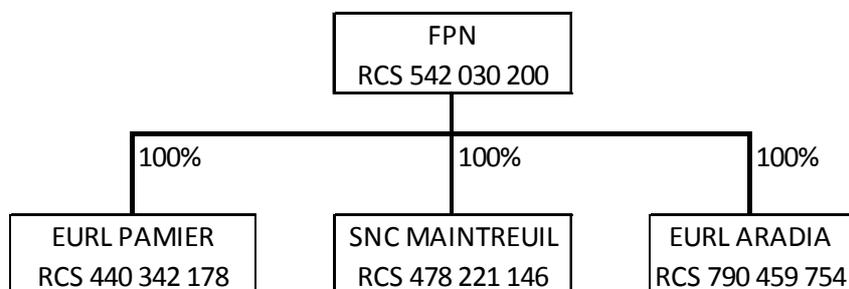
Le périmètre de consolidation du Groupe FPN est composé des sociétés suivantes :

SOCIETES	2014		2013		Méthode de consolidation
	% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA FONCIERE PARIS NORD					Société mère
SNC MAINTREUIL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale
EURL PAMIER	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale
EURL ARADIA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale
SC BLANAP (1)			100,00%	100,00%	Intégration globale
AD INVEST (1)			100,00%	100,00%	Intégration globale

(1) Sociétés fusionnées à effet comptable rétroactif au 1^{er} janvier 2014 avec la société PAMIER

3.2 Organigramme du groupe

Au 31 décembre 2014, toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2^{ème}.



3.3 Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2014. L'ensemble des sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2014.

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1 Immeubles de placement

Variation de la juste valeur des immeubles de placement

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

en milliers d'€	Juste Valeur 31/12/2012	Acquisition/Cession d'immobilisations	Variation de juste valeur	Juste Valeur 31/12/2013
Immeubles de placement	14 000	242	-242	14 000
TOTAL	14 000	242	-242	14 000

Au 31 décembre 2014, l'ensemble immobilier a fait l'objet d'une expertise immobilière qui a été confiée à la société DTZ Valuation France 8, rue de l'Hôtel de Ville 92200 Neuilly Sur Seine qui a établi une juste valeur de l'ensemble immobilier à 14.050 K€.

La variation de juste valeur (+50K€) est enregistré en résultat au poste « variation de juste valeur des immeubles de placements.

La juste valeur établie relève du niveau 3 dans la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IAS 13 ; ce niveau n'a pas connu de variation par rapport aux chiffres présentés au titre de l'exercice précédent

Les techniques d'évaluation et des données d'entrées utilisées sont largement décrites dans la note 9.1, où figure également l'évolution du marché immobilier qui conditionne la juste valeur.

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 31/12/2013	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2014
Actifs incorporels	1					1
Terrains	5					5
Immobilisations en cours	564	494				1 058
Autres actifs corporels	104	202				305
TOTAL	673	696	0	0	0	1 369

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

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

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

Les terrains sont constitués par 2 parking de stationnement qui antérieurement était présentés en immeubles de placement et qui ont été transférés en immobilisations corporelles, leur méthode de valorisation étant demeurée la méthode du coût amorti.

Les immobilisations en cours sont composées des immobilisations se rapportant au projet de l'ARCANIA (dont 494 K€ au titre de l'exercice).

L'augmentation du poste Autres actifs corporels de 202 K€ correspond à l'acquisition des mobiliers engagés pour la création d'un Business Center (Cf.11.2).

4.3 Actifs financiers

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

31/12/2014 En milliers d'€	Valeur au bilan	Actifs financiers à la juste valeur (par résultat)	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs non financiers
Actif financiers non courants	217		217		
Clients et comptes rattachés	1 492		1 492		
Autres créances	2 138		2 138		
Autres actifs courants	47		47		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	49	49			
Total Actifs Financiers	3 943	49	3 894	0	0

31/12/2013 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	1 120		1 120		
Autres créances	2 997		2 997		
Autres actifs courants	53		53		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	121	121			
Total Actifs Financiers	4 508	121	4 387	0	0

4.3.1 Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014	Echeance		
					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	-	-
TOTAUX	217	-	0	217	217	0	-

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

4.3.2 Créances commerciales et autres actifs courants

Créances en milliers d'€	31/12/2014	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2013
Créances commerciales	1 492	1 492	-	-	1 120
Autres créances	2 138	2 138	-	-	2 997
Autres actifs courants	47	47	-	-	53
Total	3 677	3 677	-	0	4 170

Au 31 décembre 2014, les autres créances sont principalement composées de :

- TVA pour 1.590 K€ dont notamment :
 - o TVA déductible sur fournisseurs de biens et services : 543 K€,
 - o Crédit de TVA pour 36 K€,
 - o Demande de remboursement de TVA pour 586 K€,
 - o TVA sur factures non parvenues : 355 K€,
 - o TVA sur avoirs à établir : 70 K€.
- Fournisseurs débiteurs pour 492 K€,
- Créances diverses pour 45 K€,

Dans le litige avec la société ADYAL, l'arrêt de la Cour de Cassation du 8 avril 2014 a annulé la décision de la cour d'appel de Versailles, défavorable au groupe et a replacé les parties en l'état où elles se trouvaient après la première instance qui avait accordé des réparations au groupe pour un montant de 466 K€. Cette créance a donc été constatée. La partie adverse ayant interjeté appel, la créance a été entièrement dépréciée. La procédure se poursuit (Cf. point 9.2.1 ci-après).

Les autres actifs courants au 31 décembre 2014 sont composées des « Charges constatés d'avances » pour 47 K€ (dont 47 K€ pour l'assurance).

4.3.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Sicav monétaires	-	-
Disponibilités	49	121
TOTAUX	49	121

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'€	31/12/2014		31/12/2013	
	Total Juste valeur	Total au bilan	Total Juste valeur	Total au bilan
Actif financiers non courants	217	217	217	217
Clients et comptes rattachés	1 492	1 492	1 120	1 120
Autres créances	2 138	2 138	2 997	2 997
Autres actifs courants	47	47	53	53
Trésorerie et équivalents de trésorerie	49	49	121	121
Total Actifs Financiers	3 943	3 943	4 508	4 508

4.4 Capitaux propres

Au 31 décembre 2014, le capital social, composé de 4 344 218 actions ordinaires pour un montant global de 43.442,18 €, 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 1.8 de la présente annexe.

4.5 Passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2014, le montant total des passifs financiers s'élève à 6.597 K€ contre 12.698 K€ au 31 décembre 2013.

Dettes en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Passifs non courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	6 395	-
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	6 395	0
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	82	6 593
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	112	5 853
Intérêts courus	8	252
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	202	12 698
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	6 597	12 698

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 formalise les nouvelles conditions suivantes :

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

Conformément à la norme IAS 39.39, cet accord constitue une modification substantielle des emprunts bancaires existants et doit être enregistré comme l'extinction des passifs financiers initiaux et la comptabilisation de nouveaux passifs.

La décomptabilisation des « anciens passifs », enregistrés au TIE, a amené à la constatation d'une charge d'intérêt de 75 K€.

Par ailleurs, la dette des emprunts auprès des établissements financiers a été reclassée en dette financière non courante, leur échéance étant supérieure à un an à la date de la présente clôture.

La comptabilisation de la composante dette des ORABSA correspondant aux montants actualisés des intérêts versées aux porteurs s'élève à 437 K€.

Enfin, les emprunts et dettes diverses sont constitués des prêts consentis par la société FIPP (112 K€).

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Taux d'intérêts effectif au 30/06/2013	Intérêts 2014	Valeur au 31/12/14 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
							< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables									
Crédit Foncier	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	2,135%	86	2 692		2 692	
SADE	mars 2016	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	3,349%	167	3 348		3 348	
Taux Fixe									
ORABSA, composante de dette	décembre 2019	Annuel	1%		1	437	82	355	
Intérêts courus sur emprunt						8	8		
					254	6 485	90	6 395	
FIPP						112	112		
TOTAL					254	6 597	202	6 395	

4.6 Autres dettes

Dettes en milliers d'€	31/12/2014	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2013
Dépôts et cautionnement	241	241	-	-	240
Fournisseurs	3 127	3 127	-	-	4 529
Dettes fiscales et sociales	6 261	6 261	-	-	4 688
Autres dettes	498	498	-	-	592
Autres passifs courants	-	-	-	-	-
Total	10 127	10 127	-	-	10 049

Le poste dettes fiscales et sociales se compose principalement:

- Charges à payer de taxe foncière (1) 4.497 K€ (Cf. note 9.2 sur les litiges)
- TVA collectée 305 K€,
- TVA sur factures à établir 116 K€,
- TVA à payer 317 K€,
- TVA sur clients douteux 329 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux 603 K€,
- Dettes sur l'impôt sur les sociétés 32 K€,
- Dettes de personnel et de charges sociales 61K€,

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

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

4.7 Juste valeur des passifs financiers

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

<i>En milliers d'€</i>	31/12/2014		31/12/2013	
	Total Juste valeur	Total au bilan	Total Juste valeur	Total au bilan
Passifs non courants	6 395	6 395	-	-
Passifs courants	202	202	12 698	12 698
Dépôts et cautionnement	241	241	240	240
Fournisseurs	3 127	3 127	4 529	4 529
Dettes fiscales et sociales	6 261	6 261	4 688	4 688
Autres dettes	498	498	592	592
Autres passifs courants	-	-	-	-
Total Passifs Financiers	16 724	16 724	22 748	22 748

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'€	31/12/2014	31/12/2013
Loyers	1 004	1 196
Charges locatives refacturés	987	686
Charges locatives globales	(2 485)	(2 290)
Revenus nets des immeubles	(495)	(408)

Les revenus nets négatifs sont la conséquence d'un taux de vacance significatif (85%).

Les prestations de services de la société ARADIA au syndicat de copropriété sont comptabilisées dans le poste « charges locatives refacturées » pour 268 K€ au 31 décembre 2014, justifiant la variation de ce poste par rapport à la période précédente (en 2013, le montant de ces prestations s'est élevé à 84 K€).

5.2 Résultat opérationnel

En milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Revenus nets des immeubles	(495)	(408)
Revenus des autres activités	(5)	(85)
Frais de personnel	(286)	(219)
Autres frais généraux	(682)	(362)
Autres produits et autres charges	344	(225)
Variation de valeur des immeubles de placement	50	(241)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 223)	(543)
Reprises de dépréciations	50	108
Résultat net d'exploitation	(2 247)	(1 975)
Dotations aux dépréciations des immeubles destinées à la vente		
Résultat Opérationnel	(2 247)	(1 975)

Les revenus des autres activités sont constitués du solde des charges affectables au -Restaurant Inter-Entreprises (RIE) qui n'est plus exploité.

La hausse du poste « Autres frais généraux » fait suite notamment à l'augmentation des honoraires de 261 K€.

La juste valeur des immeubles augmente de 50 K€, de 14.000 K€ au 31 décembre 2013 à 14.050 K€ à la présente clôture.

L'adoption avec une application rétrospective de la méthode de valorisation à la juste valeur des immeubles de placement n'a qu'une incidence formelle sur l'état consolidé du résultat global. En effet la valeur des immeubles au coût amorti au 31 décembre 2013 était égale à leur juste valeur ; il en résulte que la variation de valeur au coût amorti qui était traduite au travers des postes de dotations et de reprises aux amortissements et aux dépréciations se révèle quasi-égale à la variation de juste valeur telle qu'elle est dorénavant présentée.

En milliers d'€ Poste de l'état du résultat	31/12/2013	31/12/2013
	données historiques	données issues de la nouvelle méthode
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-838	
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-141	
Reprises d'amortissements des immeubles de placement	756	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-241
Impact sur le résultat	-223	-241

Les « autres produits et charges » enregistrent notamment, pour 466 K€, les produits d'indemnisation accordés en 1^{ère} instance au groupe dans le litige qui l'oppose à la société ADYAL. En effet, la Cour de Cassation dans son arrêt du 8 avril 2014 a cassé le jugement d'appel qui était défavorable et replace les parties en l'état qui était le leur à la suite de la décision de 1^{ère} instance. Toutefois, compte tenu de l'appel de la partie adverse, ce produit n'est pas certain et la créance correspondante a été totalement dépréciée au 31 décembre 2014, expliquant ainsi la variation du poste « dotations aux autres amortissements et provisions » (Cf. note 9.2.1 sur les litiges).

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

- Dépréciation de la créance liée au litige ADYAL (Cf. supra) 466 K€
- Dépréciation autres créances diverses 47 K€
- Dépréciation des créances des clients 694 K€
- Amortissements des autres immobilisations 15 K€

Les reprises aux autres amortissements et provisions (50 K€) ne concernent que les créances clients.

5.3 Résultat net

En milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Résultat Opérationnel	(2 247)	(1 975)
<i>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</i>		
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>	(255)	(335)
Coût de l'endettement financier net	(255)	(335)
Autres produits et charges financiers	5	
Autres produits et charges hors exploitation		
Résultat avant impôts	(2 496)	(2 311)
Impôts sur les sociétés	-32	
Résultat net	(2 528)	(2 311)

Les intérêts sur emprunts de 255 K€ incluent notamment :

- Les intérêts prévus par le protocole bancaire (25 K€) ;
- Les intérêts courus depuis la date du protocole jusqu'à la date de clôture de la période (151 K€) ;
- La charge de 76 K€ résultant de la décomptabilisation des emprunts (Cf. note 6.6). La charge est égale à l'annulation du différentiel existant entre la valeur des emprunts en consolidation, enregistrés au TIE, et leur valeur nominale au moment du protocole.

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.

La charge d'impôts sur les sociétés correspond à l'imposition due par la société PAMIER dont le bénéfice fiscal de l'exercice est de 96 K€ après imputation des déficits fiscaux dans la limite légale (le montant des déficits imputables sur le bénéfice fiscal de l'exercice est, pour les sociétés soumises à l'IS, plafonné à 1 000 000 € majoré de 50 % du montant correspondant au bénéfice imposable de l'exercice excédant 1 000 000 €).

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 2014, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine		
	31/12/2014	31/12/2013
Bureaux <i>(dont 3 218 m² de réserves)</i>	34.785 m ²	34.785 m ²
Surfaces commerciales	234 m ²	234 m ²
Services Généraux <i>(dont RIE 1 839 m²)</i>	4.011 m ²	4.011 m ²
TOTAL	39.030 m²	39.030 m²
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m ²	15.000 m ²

Situation géographique		
	30/06/2014	31/12/2013
Paris	-	-
Région parisienne	100%	100%
Province	-	-
TOTAL	100%	100%

Le bâtiment du RIE appartient à la copropriété dans laquelle le groupe a une participation de 98,07%.

Aucun mouvement de patrimoine, n'est intervenu au cours de l'exercice 2014.

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

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

La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil. Le reporting est organisé dans ce sens.

Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2013 et 2014.

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	1 004					1 004
Charges locatives refacturées	987					987
Charges locatives globales	(2 485)					(2 485)
Revenus nets de nos immeubles	(495)					(495)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	50					50
Résultat de cession d'immeubles de placement	-					-
Résultat sectoriel	(445)					(445)
Résultat des autres activités	(5)					(5)
Frais de personnel	(286)					(286)
Autres frais généraux	(682)					(682)
Autres produits et autres charges	344					344
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 223)					(1 223)
Reprises aux autres amortissements et provisions	50					50
Produits et charges financières	(250)					(250)
Autres produits et charges hors exploitation	-					-
Résultat avant impôts	(2 496)					(2 496)
Impôt sur les résultats	(32)					(32)
Résultat net	(2 528)					(2 528)

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)	31/12/2014 montant en milliers d'€	31/12/2013 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)	31/12/2014 montant en milliers d'€	31/12/2013 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'€	31/12/2013	31/12/2014	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 668	6 040		6 040	
Hypothèques <i>Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1.2</i>	8 001	7 248		7 248	
Nantissement des loyers commerciaux	6 668	6 040		6 040	

Les durées des engagements étant liées à celles des emprunts, elles ont été ventilées selon les mêmes modalités que les échéances des emprunts suite au protocole intervenu le 18 mars 2014.

Hypothèques légales du trésor :

La Direction Générale des finances publiques du Blanc-Mesnil a constitué des garanties propres à couvrir le montant des taxes foncières pour lesquelles le groupe a demandé un sursis légal de paiement.

Pour la société BLANAP à hauteur de 373 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2012, de 433 K€ s'agissant de la Taxe Foncière 2014.

Pour la société PAMIER à hauteur de 719 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2012, de 620 K€ s'agissant de la Taxe Foncière 2013 et 691 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2014.

Pour la société AD INVEST à hauteur de 205 K€ en ce qui concerne la Taxe Foncière 2014.

Autres engagements

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

7.2.2 Engagements reçus

Néant

7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1 Engagements donnés

La société AD INVEST a nanti son fonds de commerce en garantie des impositions contestées à concurrence d'un montant de 61 K€ (cf. note 9.2).

7.3.2 Engagements reçus

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

Note 8. Exposition aux risques

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en notes 2.5 à 2.11 du rapport financier 2014.

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

Le principal risque réside dans la faiblesse du cash-flow liée à la vacance importante constatée sur le site. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note 1.7).

Note 9. Autres informations

9.1 Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué

Le marché de l'investissement :

Avec 23,8 milliards d'euros, le marché français de l'investissement a renoué en 2014 avec ses performances d'avant crise, l'année écoulée étant même la 3^{ième} meilleure de l'histoire après 2007 et 2006. Ce résultat tient avant tout à la concrétisation de grandes transactions réalisées par des investisseurs aux capacités d'investissement considérables, dans un contexte particulièrement favorable au compartiment immobilier. Le marché de l'investissement a en outre bénéficié d'une offre abondante et plus variée, alimentée par les arbitrages de certaines foncières, les échéances de fonds en liquidation ou la volonté des vendeurs de tirer parti de conditions de marché favorables. 17 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France sur l'exercice 2014, soit 71 % des montants engagés dans l'Hexagone.

Source : Cushman & Wakefield

Le marché de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France :

Le marché locatif de bureaux en Ile-de-France enregistre une hausse de la demande placée en 2014 de 13% par rapport à 2013 soit 2.118.400 m² de bureaux commercialisés.

La vacance reste relativement stable à 7,6% au 4^{ème} trimestre 2014.

Ile-de-France	2013	2014	Evolution
Demande placée cumulée en m2	1 884 500	2 118 400	13%
offre immédiate en m2	3 925 000	4 000 000	2%
Taux de vacances immédiat	7,50%	7,60%	1%
Loyer de première main en m2	360	370	3%
Loyer de seconde main en m2	312	310	-1%

Sources : DTZ / JLL

Les livraisons de bureaux en Ile-de-France devraient dépasser 815 000 m² en 2014, en hausse de 8% par rapport à 2013. Les livraisons de bureaux devraient approcher les 1,1 million de m² en 2015. Les deux tiers de ces surfaces sont pré-commercialisées et il reste aujourd'hui moins de 400 000 m² à placer.

Le site du Blanc-Mesnil

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

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

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

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

Le portefeuille du groupe, constitué intégralement de biens situés au Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93) a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société DTZ Eurexi, 8 rue de l'Hôtel de Ville -92522 Neuilly-sur-Seine Cedex et valorisée selon des hypothèses existantes à la date du 31 décembre 2014.

L'expertise a été réalisée, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

L'expert immobilier a retenu la méthode par DCF (Discounted Cash Flow), la méthode par le rendement et la méthode par comparaison à l'exception du bâtiment Bonaparte pour lequel il a retenu une méthode par comparaison de la charge foncière compte tenu de la démolition partielle de celui-ci. DTZ mentionne la présence d'amiante dans certains matériaux, qui seraient selon les rapports techniques en sa possession, en bon état de conservation.

- La méthode par DCF (Discounted Cash Flow)

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

Pour l'Ampère et le Continental la durée du cash-flow s'étale sur 4 ans avec une indexation annuelle des loyers de + 1,5% la première année et 2% les années 2 à 4 et une progression des valeurs locatives de + 1% chaque année ;

La probabilité de départ est fixée de 25 à 100 % selon les cas avec un vide locatif de 12 mois pour la signature d'un bail 3/6/9. Le taux de vacance structurelle est de 30 % pour l'Ampère et 30 % pour le Continental.

La stratégie de commercialisation de la vacance temporaire est la suivante :

Pour l'immeuble Ampère, est prévue une prise à bail dans 24 mois de 4 777 m² de bureaux et 648 m² d'archives, du local commercial en rez-de-chaussée de 234 m² et de 158 places de stationnement (vide, travaux et franchise compris). Dans 36 mois, commercialisation de 4 779 m² de bureaux, 649 m² d'archives et de 157 places de stationnement (vide, travaux et franchise compris).

Pour le Continental, dans 24 mois, commercialisation de 2 874 m² de bureaux, 271 m² d'archives et 77 places de stationnement (vide, travaux et franchise compris). Dans 36 mois, commercialisation de 2 874 m² de bureaux, 271 m² d'archives et 77 places de stationnements (vide, travaux et franchise compris).

Taux de rendement de sortie : 10,00 %

Taux d'actualisation des flux de loyers : 8,00 %

Taux d'actualisation des flux de revente : 9,00 %

La valeur locative des bureaux est fixée à € 90/m²/an, des locaux ex Caldic au R+4 à € 70/m²/an, des réserves à € 35/m²/an, des parkings à € 300/unité/an.

Pour l'immeuble des services généraux, le cash-flow s'étale sur une période de 5 ans avec une indexation annuelle des loyers de + 1,5% la première année et 2% les années 2 à 5 et une progression des valeurs locatives de + 1%. Le taux de vacance structurelle est fixé à 18%.

La stratégie de commercialisation de la vacance temporaire mise en place est la prise à bail de l'entresol et du R+1, soit 1 459 m² de bureaux dans 30 mois (vide, travaux et franchise compris).

Taux de rendement de sortie : 12 %

Taux d'actualisation des flux de loyers : 10 %

Taux d'actualisation des flux de revente : 10 %

La valeur locative du RIE est fixée à € 90/m²/an, des réserves (RDC) à € 45/m²/an, des bureaux à € 65/m²/an.

- La méthode par rendement

Taux de -capitalisation de la valeur locative des surfaces louées :

-12,5 % pour l'Ampère

-12 % pour le Continental

-12,5 % pour les services généraux

- La méthode par comparaison

Valeur vénale unitaire € 270/m²/an pour l'Ampère

Valeur vénale unitaire € 310/m²/an pour le Continental

Valeur vénale unitaire € 350/m²/an pour les services généraux

- La méthode de la charge foncière

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du terrain dans le marché actuel dans le cadre d'une démolition reconstruction. La méthode d'estimation objective est celle « compte à rebours » investisseur (calcul de la valeur d'une construction neuve moins les coûts de démolition, de reconstruction et des pertes de loyers sur la durée de démolition-construction). Cette méthode a été retenue pour l'immeuble Bonaparte de l'ordre de 150 €/ m² SHON

En tenant compte de ce qui précède, les biens immobiliers (y compris le RIE) détenus par le groupe ont été évalués à 14.050 K€ au 31 décembre 2014 contre 14.000 K€ au 31 décembre 2013.

Détails des évaluations :

Ampère	5 600 000 €*
Continental	4 600 000 €*
Services généraux	1 600 000 €*
Bonaparte	2 250 000 €*
TOTAL	14 050 000 €

*valeur vénale arbitrée

La détermination de l'Actif Net Réévalué

La méthode de détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre les valeurs de marchés estimées par les experts (juste valeur) et les valeurs nettes dans les comptes consolidés.

Au 31 décembre 2014, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

En milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux propres consolidés part du groupe	2 569	(3 621)
Valeur Nette Comptable des immeubles	(14 050)	(14 000)
Juste Valeur des immeubles	14 050	14 000
ANR consolidé	2 569	(3 621)
Nombre d'actions	4 344 218	4 344 218
ANR en euro par action	0,59	-

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions : 195 854 862)	0,013
---	--------------

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

Au 31 décembre 2014, après souscription des ORABSA, l'ANR ressort à 0,59 € par action.

Le remboursement des ORA sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 191.510.644 actions dont le nombre ressortirait alors à 195.854.862, l'ANR par action dilué de cette émission d'action serait de 0,013 €.

La souscription de l'ensemble des BSA, effectué au prix de 0,10€ par BSA, accroîtrait la situation nette de 19.151 K€ pour l'émission de 383.021.288 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	21.720 K€
Nombre d'actions après remboursement des ORA et exercice des BSA	578.876.150
ANR par actions	0,0375 €

9.2 Litiges

Vérification de comptabilité

PAMIER fait l'objet, en 2015, d'une procédure de vérification de comptabilité concernant les années 2012 et 2013 et d'une vérification de la TVA pour 2014.

Plusieurs procédures ont été ouvertes au cours de l'exercice 2012 et restent toujours en cours au 31 décembre 2014 concernant le niveau de taxe foncière :

Montants en milliers d'€

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Dégrèvements contentieux	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2010	723		474	249
SARL PAMIER	Majoration	2010	70		70	0
SARL PAMIER	Frais	2010	1			1
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2011	756	49	240	467
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	5	29	42
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2012	770	51		719
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
SCI BLANAP	Majoration RIE		10			10
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2011	365		365	0
SCI BLANAP	Majoration	2011	36		36	0
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373		0	373
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			394
SCI BLANAP	Majoration	2014	39			39
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
TOTAUX			5 820	110	1 213	4 497

La société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – a engagé un certain nombre de procédures et de contentieux pour contester les taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère. Les montants de taxe foncière mis à la charge de la Société ont été calculés par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état de ces immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction, notamment, de leur état d'entretien.

Suite au rejet par le Tribunal Administratif des demandes d'abattement de taxe foncières afférentes à l'immeuble Bonaparte formulées par la société PAMIER pour les années 2011 et 2012, un pourvoi en cassation a été engagé. Deux arrêts rendus le 16 février 2015 par le Conseil d'Etat dans des affaires similaires marquent une évolution favorable de la jurisprudence confortant le bien fondé des demandes de la Société, le Conseil d'Etat ayant estimé que la taxe foncière ne peut être appliquée à des immeubles « délabré et en ruine ». L'issue du contentieux reste néanmoins tributaire de l'appréciation par le juge, nécessairement subjective, de l'état de l'immeuble à l'époque du fait générateur de l'impôt.

Les demandes de dégrèvements initiées par AD INVEST, copropriétaire de l'immeuble Ampère, au titre de la taxe foncière 2013 fait l'objet d'une requête pendante devant le Tribunal Administratif, suite au rejet de la réclamation par l'administration.

Des demandes portant sur les taxes foncières 2013 et 2014 afférentes aux immeubles Ampère et Bonaparte ont été déposées ou le seront prochainement.

Par ailleurs, la société a saisi la Commission des Chefs des Services Financiers (CCSF) compétente pour accorder des délais de paiement pour les dettes fiscales et sociales. Cette demande a été rejetée le 29 septembre 2014.

Le 13 novembre 2014, suite à l'intervention du maire du Blanc-Mesnil, un entretien a eu lieu avec le Directeur des Finances Publiques, président de la CCSF de Seine Saint Denis. Ce dernier ne s'opposant pas à un étalement de la dette, un Conseil d'Administration du 12 décembre 2014 a validé une proposition de règlement des taxes foncières exigibles en ce qui concerne les années 2010, 2011, 2012 d'un montant de 2,1 M€. La société a donc proposé à la CCSF un étalement sur 36 mois non linéaires du remboursement de cette dette, la mise en place d'une hypothèque sur les lots de copropriété de l'Ampère et une priorité de second rang sur les ventes du Bonaparte derrière la banque prêteuse qui financerait les travaux.

Par courrier du 22 janvier 2015, PAMIER a été informée du rejet de sa proposition, au motif notamment que « *cette proposition diffère sensiblement de celle émise lors de notre réunion du 8 décembre dernier, dans la mesure où le produit des ventes de immeuble devait être affecté en premier rang au remboursement du passif public* » et que l'administration se réserve désormais tous droits de collecte des taxes qu'elle considère comme dues.

Afin de défendre au mieux leurs intérêts, la Société a sollicité l'assistance du cabinet De Gaulle Fleurance & Associés pour poursuivre les contentieux en cours et de lancer les actions nécessaires.

9.2.1 Autres litiges

- Litige avec ADYAL PM GESTION :

Des mandats de gestion administrative et comptable avaient été conclus avec la société ADYAL PM GESTION pour la gestion des biens immobiliers du groupe. Entre avril et juillet 2007, plusieurs sociétés se sont vues notifier un redressement au titre de la TVA qui aurait dû être collectée sur les charges locatives. Les redressements se sont élevés à 347 K€ en principal et à 21 K€ au titre de pénalités. Malgré une mise en demeure adressée à ADYAL pour le remboursement de ces sommes, notre demande est restée vaine. Les sociétés concernées ont donc délivré à l'encontre de la société ADYAL une assignation en responsabilité pour le remboursement des sommes décaissées.

Par une décision du 31 mai 2011, le tribunal de commerce a reconnu la faute contractuelle commise par ADYAL et l'a condamnée à verser les sommes suivantes :

- 67.068 euros à MAINTREUIL
- 114.175 euros à BLANAP

- 172.831 euros à PAMIER
- 112.534 euros à AD INVEST

Par un arrêt du 13 décembre 2012, la cour d'appel a infirmé le jugement du tribunal de commerce du 31 mai 2012, a débouté FPN de toutes ses demandes. Toutefois, la cour de Cassation a, par arrêt du 8 avril 2014, cassé et annulé dans toutes ses dispositions l'arrêt rendu le 13 décembre 2012 et a renvoyé les parties devant la cour d'appel de Versailles.

La société ADYAL a donc saisi le 2 juin 2014 la cour d'appel de Versailles. Cependant, nos conseils ont pu s'apercevoir que la déclaration de saisine de la cour d'appel de renvoi effectuée par ADYAL était entachée d'une irrégularité. Par décision du 5 mars 2015, le conseiller de la mise en état n'a pas fait droit à notre demande, considérant que la saisine, même affectée d'un vice, avait interrompu le délai de 4 mois pour saisir la cour d'appel de renvoi et par conséquent, la société ADYAL avait pu régulariser la situation dans les délais.

Nous avons interjeté appel le 10 mars 2015. La prochaine audience est fixée au 2 juin prochain.

Des saisies conservatoires ont été effectuées sur les comptes bancaires d'ADYAL. Le montant total de la condamnation (jugement 31 mai 2011) a été saisi.

Par assignation du 5 mars 2015, ADYAL a contesté ces saisies devant le juge de l'exécution.

Le délibéré est fixé au 29 mai 2015. A la date d'arrêt des comptes par le Conseil, le résultat de ce délibéré n'est pas connu.

- **Litiges avec EUROSOFTE :**

La Société PAMIER, ainsi que le syndicat des copropriétaires, dont le groupe FONCIERE PARIS NORD est majoritaire, a eu différents litiges avec la société EUROSOFTE, ancien locataire de l'immeuble « Bonaparte ».

Par assignation du 25 mars 2011, la société EUROSOFTE a demandé la condamnation de la société PAMIER à lui verser la somme de 97 K€ pour un prétendu trop perçu de loyers et de provisions pour charges ainsi que la somme de 85 K€ pour troubles de jouissance. Par jugement du 17 février 2013, le tribunal a condamné la société EUROSOFTE à payer la somme de 21 K€ au titre d'arriérés de loyers et charges. La société EUROSOFTE a interjeté appel le 4 avril 2013. Par décision du 17 décembre 2014, la cour d'appel a condamné la société EUROSOFTE à payer à PAMIER la somme de 21 K€ mais a également condamné cette dernière à verser à EUROSOFTE, la somme de 15 K€ à titre de dommages et intérêts DI et à lui rembourser un trop-perçu de charges pour les années 2006 à 2008.

En outre, la société EUROSOFTE a également engagé le 8 octobre 2015 à l'encontre de la société PAMIER, une procédure aux fins de liquidation d'astreinte, laquelle avait été fixée à la suite d'une décision la condamnant à effectuer des travaux sous un certain délai. Par jugement du 11 mars 2015, le juge de l'exécution a fait droit partiellement à la demande de liquidation de l'astreinte d'EUROSOFTE et a condamné PAMIER au paiement de la somme de 30 K€. Un appel a été interjeté et les plaidoiries sont fixées au 7 avril 2016.

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

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. L'exploitant ne payait pas de loyer à la société BLANAP mais devait lui régler toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux de telle façon que la société BLANAP n'ait pas à les supporter. La société API a poursuivi l'exploitation du restaurant interentreprises mais n'a jamais procédé au règlement des charges d'exploitation. Dans ces conditions, la société BLANAP a été contrainte de diligenter une procédure en paiement desdites charges. Elle demande au tribunal de commerce de condamner la société API au paiement de la somme de 342 K€ correspondant aux charges du restaurant interentreprises du 1^{er} janvier 2010 au 31

décembre 2011. Par jugement du 18 mars 2014, le tribunal de grande instance a débouté la société BLANAP de toutes ses demandes. Un appel a été interjeté et la procédure devant la cour d'appel est en cours.

Hormis les litiges, le groupe n'a pas identifié d'autres passifs éventuels.

9.3 Parties liées

Au titre de l'exercice 2014 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
Immobilisations en cours	ORCO PROPERTY	Dirigeants/Administrateurs communs	620	
Fournisseur	MIB Consulting	Administrateurs communs	-32	-44
Fournisseurs	OTT PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	-180	-180
Emprunt ORABSA	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-7 161	
Emprunt ORABSA	OTT PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	-829	
Emprunt ORABSA	VIVARO	Dirigeants/Administrateurs communs	-203	
Emprunt ORABSA	MALA STRANA	Dirigeants/Administrateurs communs	-528	
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-112	
Mobiliers	VIVARO	Dirigeants/Administrateurs communs	203	-7
Immobilisations en cours	MALA STRANA	Dirigeants/Administrateurs communs	440	
Client / Loyers	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	19	9
Dépôts reçus	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	-8	

9.4 Effectifs

Au 31 décembre 2014, l'effectif du Groupe est de cinq salariés et d'un mandataire social rémunéré. Six salariés du groupe ont été licenciés pour motif économique au cours du 1^{er} semestre 2014.

Le gérant des sociétés PAMIER, BLANAP, AD INVEST, ARADIA et MAINTREUIL, Monsieur Jean-Jacques Rosalia, exerce ses fonctions à titre gracieux.

Au titre de l'exercice 2014, la rémunération brute des organes de direction de la société FPN (Président Directeur Général) s'élève à 12 K€.

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

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

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

9.5 Résultat par action

Le résultat de base par action est déterminé en divisant le résultat revenant aux actionnaires du Groupe par le nombre d'actions. Le résultat dilué par action tient compte des effets dilutifs liés aux bons de souscriptions d'actions, stock-options et aux BSPCE.

Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-2 528	-2 311
Nombre moyen pondéré d'actions	4 344 218	4 344 218
Résultat par action (en €)	-0,582	-0,532
Nombre d'actions potentielles dilutives	578 876 150	4 344 218
Résultat dilué par action (en €)	-0,004	-0,532

Note 10. Evénements postérieurs à la clôture

Conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014, en application de la délégation de créance accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, la société OTT PROPRIETIES a adressé à la Société une demande de remboursement de 500 000 ORA. La Société a donc procédé à la création de 500 000 actions nouvelles le 27 février 2015. Le capital social est passé de 43 442,18 euros à 48 442,18 euros, divisé en 4 844 218 actions.

Faisant suite à une nouvelle demande de remboursement d'ORA émanant de la Société OTT PROPRIETIES en date du 14 avril 2015, la Société a procédé à la création de 560 000 actions nouvelles. Le capital s'élève donc à 54 042,18 euros, divisé en 5 404 218 actions.



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

Site internet : www.fonciere-parisnord.com



Rapports des Commissaires aux Comptes

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 43 442,18 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.4 « Continuité d'exploitation » de l'annexe.

II. Justification des appréciations

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

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

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 1^{er} juin 2015,

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Emmanuel KAUFMANN



Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 43 442,18 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 2014

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17
Fax : 01.45.62.01.18
E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIERE PARIS NORD, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- Les vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.7 « Continuité d'exploitation » de l'annexe ainsi que la note 2.1 « Principes de préparation des Etats financiers » qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'adoption de la méthode de la juste valeur pour les immeubles de placement.

II. Justification des appréciations

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

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

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

- Les notes 2.5 « Immeubles de placement » et 9.1 « Juste valeur des immeubles et actif net réévalué » décrivent les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du groupe. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement est effectuée sur la base de ces expertises externes et que la note de l'annexe donnait une information appropriée.
- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées, nous avons vérifié que la note 9.2 « Litiges » donne une information appropriée sur la situation de votre groupe au regard des litiges en cours.

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

III. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 1^{er} juin 2015,

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Emmanuel KAUFMANN



Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 43 442,18 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE
COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE FONCIERE PARIS NORD
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

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

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société FONCIERE PARIS NORD et en application des dispositions de l'article L.225-235 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de Commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- De vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financières,
- D'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de Commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- Prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que la documentation existante ;
- Prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- Déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurons relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport de gestion du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 1^{er} juin 2015,

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Kaufmann', with a horizontal line underneath the first part of the signature.

Emmanuel KAUFMANN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Frédérique Bloch', written in a cursive style.

Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 43 442,18 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET LES ENGAGEMENTS REGLEMENTES
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

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

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce ; d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Néant.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- Avec la société BLANAP :

La société BLANAP était une sous-filiale de votre société jusqu'au 23 mai 2014, date à laquelle elle a fait l'objet d'une fusion par voie d'absorption dans Pamier.

Par un Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2007, votre société s'est portée caution solidaire, sans rémunération, pour un montant de 1 000 000 Euros, en faveur de la société BLANAP, auprès de la SOCIETE ALSACIENNE DE DEVELOPPEMENT ET D'EXPANSION, dans le cadre d'un emprunt de 4 000 000 Euros.

En vertu du protocole d'accord en date du 18 mars 2014 signé avec la SADE et le Crédit Foncier de France, le capital restant dû par BLANAP s'élève à 3 347 733,21 euros au 15 avril 2014.

Par un Conseil d'Administration en date du 14 octobre 2008, votre société a confirmé son engagement de caution solidaire, sans rémunération, pour un montant de 1 000 000 Euros, en faveur de la société BLANAP, auprès de la SOCIETE ALSACIENNE DE DEVELOPPEMENT ET D'EXPANSION, dans le cadre d'un emprunt de 4 000 000 Euros.

Il est rappelé qu'en vertu du protocole d'accord en date du 18 mars 2014 signé avec la SADE et le Crédit Foncier de France, le capital restant dû par BLANAP s'élève à 3 347 733,21 euros au 15 avril 2014.

- Avec la société PAMIER :

La société PAMIER est une filiale de votre société.

Par un Conseil d'Administration en date du 23 juin 2005, votre société s'est portée caution solidaire, sans rémunération, pour un montant de 4 000 000 Euros en faveur de la société PAMIER, auprès de l'établissement CREDIT FONCIER DE FRANCE.

En vertu du protocole d'accord en date du 18 mars 2014 signé avec la SADE et le Crédit Foncier de France, le capital restant dû par PAMIER s'élève à 2 692 041,47 euros au 15 avril 2014.

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 1^{er} juin 2015,

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Emmanuel KAUFMANN



Frédérique BLOCH