

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2016



SOMMAIRE

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

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

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

3. Comptes sociaux de la société FONCIERE PARIS NORD au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
4. Comptes consolidés de la société FONCIERE PARIS NORD au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
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 2016.

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 2016 et les comptes consolidés établis au 31 décembre 2016 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

La société **FONCIERE PARIS NORD**

Représentée par : **Richard LONSDALE-HANDS**

Président Directeur Général



Rapport de gestion du Conseil d'Administration

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

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTE
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
DU 21 JUIN 2017

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 2016, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler le mandat d'un Administrateur, (iv) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions et (v) 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 2016 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-François Ott ;
- Approbation des éléments de rémunération due au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général ;

- Politique de rémunération du Président Directeur Général ; Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président Directeur Général ;
- 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 ;
- Pouvoirs pour formalités.

PLAN DU RAPPORT

<u>1</u>	<u>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)</u>	10
<u>1.1</u>	<u>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)</u>	10
<u>1.2</u>	<u>Evolution de la Société FONCIÈRE PARIS NORD au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce)</u>	14
<u>2</u>	<u>Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016</u>	16
<u>2.1</u>	<u>Comptes sociaux</u>	16
<u>2.2</u>	<u>Comptes consolidés</u>	17
<u>2.3</u>	<u>Engagements hors bilan du Groupe FONCIÈRE PARIS NORD (article L.225-100 du Code de Commerce)</u>	18
<u>2.4</u>	<u>Facteurs d'incertitudes</u>	18
	<u>Incertitudes liées au marché</u>	18
<u>2.5</u>	<u>Facteurs de risques</u>	18
<u>2.5.1</u>	<u>Risques liés au développement des actifs immobiliers</u>	18
<u>2.5.2</u>	<u>Risques liés aux renouvellements de baux et à la location des actifs immobiliers</u>	19
<u>2.5.3</u>	<u>Risques liés à la commercialisation du site du Centre d'Affaires Paris Nord</u>	19
<u>2.5.4</u>	<u>Risques liés à l'environnement concurrentiel</u>	19
<u>2.5.5</u>	<u>Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs</u>	19
<u>2.5.6</u>	<u>Risques de liquidité</u>	20
<u>2.5.7</u>	<u>Risques liés à la réglementation applicable</u>	20
<u>2.5.8</u>	<u>Risque spécifique lié aux dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux</u>	20
<u>2.6</u>	<u>Risque de contrepartie</u>	20
<u>2.7</u>	<u>Risque fiscal lié au statut de SIIC</u>	21
<u>2.8</u>	<u>Risque d'assurances</u>	22
<u>2.9</u>	<u>Risque de Change</u>	22
<u>2.10</u>	<u>Risque sur actions propres</u>	22
<u>2.11</u>	<u>Risque juridique</u>	22
<u>3</u>	<u>Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)</u>	23
<u>4</u>	<u>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)</u>	23
<u>5</u>	<u>Identité des actionnaires détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)</u>	23
<u>6</u>	<u>Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice pour la Société et le Groupe</u>	24
<u>7</u>	<u>Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe</u>	25
<u>8</u>	<u>Approbation des comptes- Affectation du résultat- Dividendes versés, quitus aux Administrateurs</u>	26

<u>9</u>	<u>Activité de la Société et du Groupe en matière de recherche développement (article L.232-1 du Code de Commerce)</u>	27
<u>10</u>	<u>Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux</u>	28
<u>11</u>	<u>Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soumise à l’approbation des actionnaires</u>	28
<u>12</u>	<u>Informations sur les rémunérations versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)</u>	30
<u>13</u>	<u>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)</u>	34
<u>14</u>	<u>Actionnariat salarié : seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)</u>	34
<u>15</u>	<u>Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d’actions (article L.225-211 du Code de Commerce)</u>	34
<u>16</u>	<u>Situation des mandats des Administrateurs en fonction</u>	35
<u>17</u>	<u>Situation des mandats des Commissaires aux Comptes</u>	35
<u>18</u>	<u>Autorisation donnée au Conseil d’Administration à l’effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d’actions</u>	35
<u>19</u>	<u>Autorisation donnée au Conseil d’Administration à l’effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues</u>	36
<u>20</u>	<u>Information sur les conventions réglementées</u>	36
<u>21</u>	<u>Rapport du Président établi en application des dispositions de l’article L.225-37 du Code de Commerce</u>	37
<u>22</u>	<u>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)</u>	37
<u>23</u>	<u>Programme de rachat d’actions (article L.225-209 du Code de Commerce)</u>	37
<u>24</u>	<u>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)</u>	37
<u>25</u>	<u>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)</u>	37
<u>26</u>	<u>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</u>	38
<u>27</u>	<u>Eléments susceptibles d’avoir une incidence en cas d’offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce)</u>	38
<u>28</u>	<u>Tableau des résultats</u>	39
<u>29</u>	<u>Pouvoirs en vue des formalités</u>	40
	<u>Annexe 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d’augmentation de capital en cours de validité</u>	41
	<u>Annexe 2 : Rapport Social et Environnemental (RSE)</u>	42
	<u>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</u>	48
	<u>Annexe 4 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux</u>	53

<u>Annexe 5 : Liste des mandats des Administrateurs.....</u>	54
<u>Annexe 6 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne</u>	55
<u>Annexe 7 : Tableau des cinq derniers exercices.....</u>	61

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 2016, 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 000m², appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,31%.

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 1 181 K€ HT (dont loyers 496 K€ et charges locatives refacturées 685 K€) en 2016 contre 1 231 K€ HT (dont loyers 556 K€ et charges locatives refacturées 675 K€) en 2015.

Au 31 décembre 2016, le Groupe poursuit la transformation du Centre des Affaires suivant le nouveau PLU, ce qui maintient un taux de vacance élevé (supérieur à 80%). Les locataires occupant précédemment l'immeuble Le Continental ont été transférés dans l'immeuble Ampère ou ont quitté le Centre d'Affaires (l'immeuble Le Continental est vide et les étages mis à nus depuis fin janvier 2017).

Afin de préparer au mieux le site dans le cadre de ce nouveau PLU, aucun des baux n'est renouvelé et aucune prise à bail n'est contractée depuis mi-décembre 2016.

L'avancement du projet est développé au point B ci-après.

L'endettement

Les soldes au 31 décembre 2016 et les échéances des emprunts bancaires sont détaillés ci-après :

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Intérêts 2016	Valeur au 31/12/16 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
						< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables								
Crédit Foncier	décembre 2017	Trimestriel	EURBOR 3M+ 3%	82	2 712	2 712		
SADE	décembre 2017	Trimestriel	EURBOR 3M+ 3%	102	3 348	3 348		
Taux Fixe								
Actualisation des intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel	1%	10	398	228	170	
Intérêts courus sur emprunt					77	77		
				194	6 535	6 365	170	
FIPP					1 958	1 958		
TOTAL					8 493	8 323	170	

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 par Fipp et Ott Properties, le remboursement du capital était prévu en une seule échéance, le 18 mars 2016. Cependant, le remboursement de la totalité du capital restant dû auprès des banques prêteuses n'a pas été honoré à l'échéance de mars 2016.

La Société a ainsi conclu avec les banques en date du 21 octobre 2016 des avenants aux contrats de prêts décalant une nouvelle fois, et dans un premier temps, la date de remboursement des emprunts à fin décembre 2017 dans le cadre du projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord.

Il n'existe aucun produit dérivé.

Par ailleurs, le passif financier intègre une dette de 1 958K€ à l'égard de la société FIPP.

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2018, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et BNP (ex Sade) n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie. La Société n'a pu respecter le protocole du 18 mars 2014 fixant au 18 mars 2016 le remboursement total des emprunts bancaires. A la suite des perspectives ouvertes par le nouveau PLU de la ville du Blanc-Mesnil, la société Pamier, filiale à 100% de FPN, a signé le 21 octobre 2016 avec chacune de ces deux banques créancières un avenant prolongeant dans un premier temps à fin décembre 2017 le remboursement en principal de ses deux emprunts ;

- Des décaissements à hauteur de 2,4 M€ au total sont prévus sur la période de juin 2016 à juin 2018 (versement de 800 K€ chaque milieu d'année) pour solder une partie de la dette de taxe foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux hors majorations, suite à un accord intervenu avec la CCSF fin juin 2016. L'un des principaux actionnaires, la société FIPP, s'est engagé envers la Société à respecter ces trois échéances de 800 K€. Le règlement de la 1^{ère} échéance est intervenu début juillet 2016 ;

- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues à ce jour s'élèvent à 4,5 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2016. Concernant les années 2014, 2015 et 2016, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.

La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 et 2016 par notre conseil, le cabinet De Gaulle & Fleurance, et sa reprise prochaine de contact avec l'Administration locale pour, à nouveau, chercher une solution amiable sur ce dossier, rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici le 31 décembre 2017 ;

A ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société. Aucun autre décaissement de taxes foncières que celui résultant de l'accord ci-dessus n'a été prévu dans le budget de trésorerie sur la période ;

- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, a été partiellement apurée (800 K€) par compensation de créances au 31 décembre 2016. Des compensations complémentaires seront mises en œuvre sur la période janvier 2017 à juin 2018 et les charges locatives 2017-2018 seront mises en paiement à partir du second semestre 2018 ;

- Un jugement de 1^{ère} instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. Ce jugement est entaché d'une erreur matérielle (en cours de rectification) empêchant à ce jour son exécution provisoire. Par prudence, la Société a pris en compte ce risque en terme de décaissement dans son budget de trésorerie (étalement linéaire de juin 2017 à juin 2018).

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

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

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

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

B – Point d'avancement Projet

Rappel :

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

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

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

Approbation du nouveau PLU :

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

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

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

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

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

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

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

Pour rappel, compte tenu de ces éléments nouveaux, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier a été modifiée pour les comptes clos au 31 décembre 2015. En effet, dans le cadre de la norme d'IAS 40 « immeubles de placement », le patrimoine immobilier était évalué précédemment selon la méthode de la juste valeur. Cette méthode de valorisation n'était plus pertinente au regard du nouveau PLU pour les raisons suivantes :

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

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

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

Cependant, le Conseil d'administration précise que la lourdeur de la procédure administrative d'approbation du nouveau projet d'aménagement du site ne permet pas à Foncière Paris Nord d'avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide ce projet.

Les litiges

Les litiges, et notamment les litiges fiscaux, sont décrits au 31 décembre 2016 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 2016.

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

- Administrateurs

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 18 novembre 2016, les actionnaires ont renouvelé les mandats d'Administrateurs de Messieurs Patrick Engler et Nicolas Tommasini, pour une période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

- Augmentation du capital social

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014 et en application de la délégation de pouvoirs accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, le capital social a été porté de 156 637,84 euros représenté par 15 663 784 actions au 31 décembre 2015 à 379 602,53 euros représenté par 37 960 253 actions au 31 décembre 2016.

Cette évolution est due :

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

Ces augmentations de capital ont été constatées par le Conseil d'Administration du 17 novembre 2016 et l'article 7 des statuts de la Société a été modifié en conséquence.

Déclarations de franchissement de seuils :

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

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

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

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

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

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

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

Le 18 novembre 2016, la société Advenis a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 12 avril 2016, le seuil de 10 %, à la suite de remboursements d'ORA réalisés par d'autres titulaires. Advenis détient 2 500 000 actions Foncière Paris Nord, soit 6,59 % du capital et des droits de vote.

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

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

Un accord de règlement partiel de la dette exigible avec mise en place d'un échéancier a, par ailleurs, été conclu avec la Commission des Chefs des Services Financiers de Seine Saint Denis par la société Pamier, le 27 juin 2016.

Les services fiscaux ont ainsi accordé à la société un délai de paiement pour les impositions ne faisant pas l'objet d'une réclamation, moyennant une inscription hypothécaire sur l'immeuble Le Bonaparte. La société Pamier a effectué un premier versement de 800 000 euros le 8 juillet 2016 et s'est engagée à verser 800 000 euros le 8 juillet 2017 et la somme de 775 396,75 euros le 8 juillet 2018.

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

Procédure d'alerte :

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

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

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

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

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

2 Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016

2.1 Comptes sociaux

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

Les créances rattachées à des participations et autres créances sont constituées pour une valeur nette de 3 910K€ d'avances faites à vos filiales après prise en compte d'une dépréciation de 27 196K€, (dont une dotation de 2 227K€ comptabilisée sur l'exercice).

Le poste « autres créances » comprend essentiellement une créance sur le Trésor pour un montant de 46 K€.

Les capitaux propres enregistrent une diminution de 1 468 K€ correspondant notamment à la perte de l'exercice 2016 pour 2 583K€. Cependant, on note sur l'exercice une augmentation du capital, primes d'émission incluses pour 1 115K€.

Les produits des émissions des titres participatifs (8 345 K€) sont issus de la conversion de dettes non bancaires en ORABSA (Obligations Remboursables en Actions avec Bons de Souscription d'Actions). Au cours de l'exercice, 17 296 469 ORA ainsi que 2 500 000 BSA ont été exercés et ont entraîné la création de 22 296 469 actions ordinaires nouvelles.

Les emprunts et dettes financières (2 140K€) sont notamment constitués d'une dette vis-à-vis de la société FIPP d'un montant de 1 958K€.

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 600 K€ (339 K€ en 2015).

Le résultat d'exploitation constitue une perte de 192 K€ au 31 décembre 2016 contre une perte de 193 K€ au 31 décembre 2015.

Le résultat financier est une perte de 2 310K€ en 2016, comparé à un gain de 761 K€ en 2015. Il est essentiellement constitué d'un montant de dotations de provisions pour dépréciation liées aux participations pour 2 227K€ contre une reprise nette de 853 K€ en 2015.

Le résultat exceptionnel s'élève à (123 K€) contre + 33 K€ en 2015, à la suite notamment de la constatation d'une provision pour litige fournisseur à hauteur de 149 K€.

Le résultat de l'exercice est une perte de 2 583K€ comparé à un bénéfice de 601 K€ lors de l'exercice 2015.

2.2 Comptes consolidés

Les actifs non courants qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à 19 017K€ représentaient 18 945 K€ au 31 décembre 2015. Ils comprennent :

- des immeubles de placement pour 18 529K€ ;
- des immobilisations en cours pour 86 K€ ;
- des immobilisations financières (dépôts et cautionnements) pour 217 K€ ;
- d'autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 185 K€.

Il est rappelé que depuis l'exercice clos le 31 décembre 2015, l'ensemble immobilier est évalué au coût amorti en raison de l'approbation du nouveau PLU (Cf. point B, avancement du projet, ci-avant).

Les « Autres créances » au 31 décembre 2016, sont principalement composées de :

- créances de TVA pour 568 K€ ;
- créances diverses pour 97 K€, composées de fonds bloqués dans le cadre de différents litiges dont 51 K€ ont été perçus en avril 2017.

Les autres actifs courants correspondent aux créances commerciales (créances clients) pour 1 463K€ et aux charges constatées d'avance pour 37 K€.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à 54 K€ au 31 décembre 2016. Ils sont composés en totalité de liquidités.

Les capitaux propres consolidés sont en diminution de 2 192 K€ suivant la perte de la période de 2 442K€ et des apports liés à l'exercice des BSA pour 250 K€.

Au 31 décembre 2016, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 8 492 K€ contre 6 940K€ au 31 décembre 2015.

Le montant de la dette fournisseurs qui s'élève à 2 361 K€ est essentiellement composé de la dette envers le syndic de copropriété pour 1 620K€ (y compris les taxes foncières à la charge du syndic pour environ 600 K€) dont 1 315 K€ de provisions pour redevances de charges 2015 / 2016. La dette sera à nouveau compensée par des créances du Groupe sur le Syndic, figurant à l'actif des comptes consolidés pour un montant de 699 K€ dont 210 K€ sous forme de factures à établir.

Il est rappelé que la dette vis-à-vis du syndic a déjà fait l'objet d'une compensation par créances pour un montant de 800 K€ sur l'année 2016.

Le poste « autres dettes » (524 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 74 K€ et enfin des dettes diverses pour 18 K€.

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'établit à 1 181 K€ au 31 décembre 2016, soit 496 K€ au titre des loyers et 685 K€ au titre des charges refacturables, contre 556 K€ au titre des loyers et 675 K€ au titre des charges refacturables au 31 décembre 2015.

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour (2 578 K€), les revenus nets de vos immeubles constituent une perte de (1396 K€) contre (1 497 K€) lors de l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant ressort à (2 284 K€) en 2016 contre un gain de 1 024 K€ en 2015. Cette variation s'explique principalement par la reprise nette de provisions pour dépréciation sur le patrimoine immobilier pour 4 465 K€ lors de l'exercice précédent contre une reprise de 1 156 K€ pour l'exercice 2016.

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 194 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 2 442K€ contre un bénéfice de 829 K€ l'exercice précédent.

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

Les engagements hors bilan du Groupe FONCIÈRE PARIS NORD sont détaillés dans la note de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2016.

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre du nouveau PLU, les baux existants ne sont pas renouvelés et il n'est pas consenti de nouveaux baux depuis fin 2016. Cela a 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

Suivant le nouveau PLU, Foncière Paris Nord n'a plus vocation à commercialiser des bureaux sur le site en raison de la restructuration des immeubles. Les baux ne sont plus renouvelés et aucun nouveau bail n'est signé depuis fin 2016. En conséquence, le risque de non commercialisation n'existe plus en tant que tel.

2.5.4 Risques liés à l'environnement concurrentiel

Pour les raisons indiquées au point 2.5.2, 2.5.3 et 2.5.4 ci-avant, l'activité locative du Groupe n'est plus soumise à la pression concurrentielle : le site est en restructuration dans le cadre du nouveau PLU pour lequel le Groupe attend de connaître le plan local d'aménagement.

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

Le groupe est confronté aux risques liés au choix d'une méthode d'évaluation de ses actifs immobiliers, méthode devant être conforme à la norme IAS 40 et devant donner la meilleure estimation possible de la valeur de ses actifs immobiliers selon l'ensemble des contraintes réglementaires et selon le marché sur lequel le groupe intervient. Aussi, le groupe évaluait ses actifs immobiliers selon la méthode de la juste valeur jusqu'au 30 juin 2015 (valeur de marché évaluée par des experts indépendants conformément à la norme IAS 40).

Il s'avère que cette méthode de valorisation n'est plus pertinente depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2015 au regard du nouveau PLU devenu définitif le 2 juillet 2016 (Cf. paragraphe B, point 1.1 ci-avant) pour les raisons suivantes :

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

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

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

2.5.6 Risques de liquidité

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

Les loyers encaissés du site ne permettent pas de couvrir le montant annuel des diverses charges immobilières et structurelles d'autant plus que le Groupe ne renouvelle plus les baux et n'en signe plus de nouveaux. Aussi, pour assurer la continuité d'exploitation, Foncière Paris Nord est contrainte de faire appel à des apports réguliers de trésorerie de la part d'actionnaires et/ou de créanciers. Afin de palier à ce risque, l'un des principaux actionnaires, la société FIPP s'est à nouveau engagé, comme par le passé, à soutenir la Société par le versement d'une somme de 4 250 K€ correspondant au besoin identifié dans le budget de trésorerie établi du 1^{er} janvier 2016 jusqu'au 30 juin 2018 et dont 2 400 K€ concernent le protocole d'accord avec les services fiscaux de la Seine-Saint-Denis. A ce titre, la société FIPP a déjà apporté en juillet 2016 la somme de 800 K€ correspondant au premier versement relatif à cet accord. Ce même actionnaire a également apporté en 2016 la somme de 759K€ pour financer l'activité courante et 425 K€ complémentaires après le 31 décembre 2016.

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 les résultats opérationnels, ainsi que sur la situation financière de Foncière Paris Nord tant que les baux existants ne sont pas arrivés à leur terme et / ou que le délai ouvert à tout ancien locataire pour réclamation en tout genre n'est pas clos.

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 était 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 présents au 31 décembre 2016.

Valeur brute (en K€)	31/12/2016						
	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	807	-	-	807	1 332	374	2 513
Autres créances	46	-	-	46	49	667	762
TOTAUX	853	-	-	853	1 381	1 041	3 275

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

Valeur brute (en K€)	31/12/2015						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	967	-	-	967	2 261	495	3 723
Autres créances	-	-	-	-	49	897	946
TOTAUX	967	-	-	967	2 310	1 392	4 669

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 31/12/2016 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux fixe	1 958	1 958	-	-
Taux variable Euribor 3 Mois	6 534	6 364	170	-
	8 492	8 322	170	-

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 2016, 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 2016

FNP	Fournisseurs (en K€)					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
137		38		73		248

Année 2015

FNP	Fournisseurs (en K€)					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
121		33	23	174		351

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

La Société n'a pris aucune participation dans une autre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

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

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

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

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

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

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

Le 18 novembre 2016, la société Advenis a déclaré, à titre de régularisation, avoir franchi en baisse, le 12 avril 2016, le seuil de 10 %, à la suite de remboursements d'ORA réalisés par d'autres titulaires. Advenis détient 2 500 000 actions Foncière Paris Nord, soit 6,59 % du capital et des droits de vote.

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

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

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

L’année 2016 s’établit à un haut niveau d’investissements : 25 milliards d’euros contre 23 milliards d’euros en 2015 et 25 milliards en 2014.

Les transactions restent facilitées par le refinancement à des taux proches de zéro, l’aversion des investisseurs pour la volatilité boursière mais aussi par les obligations prudentielles d’allocations d’actifs. Tous les investisseurs cherchent des placements alternatifs et l’immobilier reste la classe d’actifs la plus rentable.

La répartition par typologie d’actifs reste sensiblement la même qu’en 2015 : environ 70% des investissements se sont faits dans les bureaux.

Géographiquement, la région Ile-de-France concentre 71% des investissements nationaux, stable par rapport à 2015. Grâce à son vaste parc immobilier diversifié, la région est restée attractive pour les fonds et autres acteurs de l’immobilier (sièges sociaux de groupes internationaux et français,). En particulier, au-delà des biens de standing, la réhabilitation d’ensembles attire de plus en plus les investisseurs leur permettant de générer de la valeur et de se positionner déjà dans le cadre du projet du Grand Paris.

Pour 2017, le marché d’investissement devrait se situer au niveau de 2016, soit 25 milliard d’euros. Il sera encore soutenu par des liquidités importantes (programme de la BCE renouvelé jusqu’en décembre 2017) et des taux bas, qui ne devraient pas connaître d’évolution brutale à la hausse.

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.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

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

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

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

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

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

La norme IAS 40 précise que la méthode de la juste valeur doit être abandonnée au profit de la méthode du coût amorti dès lors que la juste valeur n'est plus déterminable de façon fiable. En conséquence, le Conseil d'Administration a appliqué pleinement les dispositions de la norme IAS 40 lors de la clôture des comptes arrêtés au 31 décembre 2015. Depuis cette date, l'ensemble immobilier détenu par le Groupe est valorisé selon la méthode du coût amorti. Il en est de même pour les comptes clos au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2016, la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier classé en immeubles de placement est de 18 529 K€ contre 18 514 K€ au 31 décembre 2015.

La détermination de l'Actif Net Réévalué

Au 31 décembre 2016, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

Calcul de l'Actif Net Réévalué

En milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres consolidés part du groupe (y compris ORA pour 8 832 K€)	1 407	3 599
ANR	1 407	3 599
ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 31/12/2016 : 204 864 428)	0,007	0,018
ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 31/12/2016 : 578 876 150)	0,0347	0,0390

La conversion du solde des ORA non encore converties sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 166.904.175 actions dont le nombre ressortirait alors à 204.864.428, l'ANR par action dilué de cette émission d'action serait de 0,007 €.

La souscription du solde des BSA non encore exercés, effectué au prix de 0,10 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 18.701 K€ pour l'émission de 374.011.722 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	20 108 K€
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	578.876.150
ANR par actions	0,0347 €

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

Nous vous proposons d'approuver les comptes et d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2016, soit la somme de deux millions cinq cent quatre-vingt-trois mille cent quatre-vingt-quatre euros et soixante-quatorze centimes (2 583 184,74 €) de la manière suivante :

- perte de l'exercice clos le 31/12/2016 : (2 583 184,74€)
- report à nouveau débiteur au 31/12/2016 : (5 637 766,45 €)

L'affectation serait la suivante :

En totalité, au poste "report à nouveau"

(8 220 951,19 €)

Compte tenu de cette affectation, le solde du poste "report à nouveau" serait débiteur de (8 220 951,19euros) et les résultats de l'exercice ne permettraient pas de reconstituer les capitaux propres de la société, qui demeureraient donc inférieurs à la moitié du capital social.

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

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2016 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.

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 renouvelé le 18/11/2016	AGOA 2022	néant	Cf liste en annexe 5
Nicolas TOMMASINI	Administrateur	21/11/2014 renouvelé le 18/11/2016	AGOA 2022	néant	Cf liste en annexe 5

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

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 2016.

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

11 Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soumise à l'approbation des actionnaires

Conformément à la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « loi Sapin 2 » et des dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de Commerce, le Conseil d'administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président et au Directeur Général en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2017.

Dans ce cadre, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux présentée ci-dessous a été définie par le Conseil d'Administration.

Cette politique est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cas de vote négatif, le Conseil d'Administration se réunira dans un délai raisonnable et, dans l'intervalle, les principes mis en œuvre en 2016 continueront à s'appliquer.

En application de l'article L.225-100 du Code de Commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017. Nous vous proposons d'approuver les principes et critères tels que présentés dans ce rapport. Ainsi, à partir de 2018, aucune rémunération variable, annuelle ou exceptionnelle, ne sera versée avant d'obtenir l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

Principes de rémunération :

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux a pour objectif d'assurer l'attractivité, l'engagement et la fidélisation sur le long terme des meilleurs talents aux fonctions les plus élevées de la Société tout en s'assurant d'une gestion appropriée des risques et du respect de la conformité. Elle vise en outre à reconnaître la mise en œuvre de la stratégie du Groupe sur le long terme dans l'intérêt de ses actionnaires.

Cette politique est établie en considération de la taille de la Société et de son nombre de salariés ; elle prend en compte l'exhaustivité des composantes de la rémunération et des autres avantages octroyés le cas échéant dans l'appréciation globale de la rétribution des dirigeants mandataires sociaux.

Il est d'ailleurs précisé que le niveau de rémunération du dirigeant mandataire social de Foncière Paris Nord est faible et n'appelle donc pas de critères de surveillance particuliers.

Éléments de rémunération :

En application de l'article R.225-29-1 du Code de Commerce adopté en application de l'article L.225-37-2 du Code de Commerce, nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature mentionnés à l'article L.225-37-2 pour le Président Directeur Général.

Nous vous rappelons, en effet, que le Conseil d'Administration du 31 octobre 2006 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

La rémunération du Président Directeur Général est constituée d'une seule rémunération fixe. Elle a été déterminée par le Conseil d'Administration du 3 octobre 2013.

Ses critères d'attribution dépendent de l'implication du Président Directeur Général dans la politique de la Société et de son rôle opérationnel dans la gestion de cette dernière. En effet, le Président Directeur Général assume à la fois les fonctions dévolues au Président et celles qui le sont en principe au Directeur Général. Il organise et dirige donc notamment les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'Assemblée. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Il est également investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'Administration.

Sa rémunération fixe annuelle s'apprécie donc au regard du cumul de ces deux fonctions.

A titre indicatif, nous vous rappelons ainsi que le Président Directeur Général de la Société perçoit une rémunération mensuelle de 1 000 euros, versée sur douze mois, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 3 octobre 2013.

Il a également droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

Le Président Directeur Général ne perçoit pas de jetons de présence, ni de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre ; il ne lui est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites ; Il n'a perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de sa prise de fonction ; La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce ; Il ne perçoit aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant.

Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social :

De façon générale, les composantes de rémunération ainsi que sa structure décrite dans cette politique de rémunération s'appliqueront également à tout nouveau dirigeant mandataire social qui serait nommé durant la période d'application de cette politique, prenant en compte son périmètre de responsabilité et son expérience professionnelle. Ce principe s'appliquera également aux autres avantages offerts aux dirigeants mandataires sociaux, le cas échéant.

Ainsi, il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des dirigeants mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur.

12 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 2016, 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 2015	Exercice 2016
Rémunérations brutes versées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	12 000 €	12 000 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	12 000 €	12 000 €

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) de chaque dirigeant mandataire social				
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice 2015		Montants au titre de l'exercice 2016	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe brute	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000€

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence (valeur brute) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants		
Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés en 2015	Montants versés en 2016
M. Alain DUMENIL		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Jean-François OTT		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Patrick ENGLER		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0
M. Nicolas TOMMASINI		
Jetons de présence	0	0
Autres rémunérations	0	0
TOTAL	0	0

Tableau 4

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

Tableau 5

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

Tableau 6

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

Tableau 7

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

Tableau 8

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

Tableau 9

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

Tableau 10

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

Tableau 11

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

Jetons de présence

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

13 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.

14 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.

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

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 18 novembre 2016 dans sa huitième résolution et portant sur la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions pour une durée de 18 mois.

Ce programme arrivant à échéance en mai 2018, il sera proposé à la présente assemblée la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions annulant et remplaçant l'ancien.

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale en date du 18 novembre 2016, la Société a procédé, au cours de l'exercice 2016, 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 31/12/2016	
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 23 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.

16 Situation des mandats des Administrateurs en fonction

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Jean-François Ott arrivant à échéance lors de la présente assemblée, nous vous proposons de les renouveler dans leurs fonctions pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2022.

Monsieur Jean-François Ott a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions et qu'il n'était frappé d'aucune mesure ou incapacité susceptible de lui en interdire l'exercice.

17 Situation des mandats des Commissaires aux Comptes

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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 18 novembre 2016 a autorisé, dans sa huitième résolution, le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en mai 2018, il sera proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

Cette nouvelle autorisation annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 18 novembre 2016.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 18 novembre 2016 a autorisé, dans sa onzième résolution, pour une période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

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

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera à échéance en mai 2018. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

20 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.

En application de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous informons que le Conseil d'Administration du 7 avril 2016 a autorisé le quatrième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec FIPP selon lequel cette dernière accorde des sommes complémentaires à la Société, soit un montant de 1 353 576,90 euros pour l'exercice 2016.

Cet avenant permet à la Société de faire face à ses besoins de trésorerie et de garantir ainsi la continuité d'exploitation.

FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés et Monsieur Patrick Engler est également Administrateur des deux sociétés.

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

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

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

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

23 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 2016 au 31 décembre 2016, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 18 novembre 2016, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

Comme indiqué au point 15 de ce présent rapport, il n'y a eu au cours de l'exercice aucune opération d'achat ou de vente d'actions propres.

24 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.

25 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 2016 :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société Fipp, société liée à Monsieur Alain Duménil, Administrateur de la Société, a obtenu 8 000 000 actions nouvelles en remboursement de 8 000 000 ORA, le 12 avril 2016.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, la société Ott Properties SA, devenue Crios Property SA, société liée à Monsieur Jean-François Ott, Administrateur de la Société a exercé 1 250 000 BSA, ayant donné lieu à la création de 2 500 000 actions nouvelles, le 3 mars 2016.

La société Ott Partners Limited, également liée à Monsieur Jean-François Ott, a demandé le remboursement de 4 415 000 ORA, ayant donné lieu à la création de 4 415 000 actions nouvelles.

26 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 2016, 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.

27 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 379 602,53euros. Il est divisé en 37 960 253 actions ordinaires entièrement libérées.

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

Néant.

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

cf. point 5 du présent rapport.

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

Néant.

5° mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'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 15, 18 et 23 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.

28 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.

29 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 2016, 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	18 novembre 2016	17 janvier 2019	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	18 novembre 2016	17 janvier 2019	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	18 novembre 2016	17 janvier 2019	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature	18 novembre 2016	17 janvier 2019	50 000 000 €	néant	néant	50 000 000 €

Annexe 2 : Rapport Social et Environnemental (RSE)

-Informations liées à l'effectif :

L'effectif salarié du Groupe est de 7 personnes (1 mandataire et 6 non-cadres) au 31 décembre 2016. Le poste « Frais de personnel » (y compris les mises à disposition de personnel des parties liées) est de 191 K€ au 31 décembre 2016 contre 202 K€ au 31 décembre 2015. La répartition des salariés par sexe est 3 femmes et 4 hommes.

Au vu de la situation de l'entreprise sur l'année 2016 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 2016, la Société a procédé à 3 embauches et il y eu une fin de contrat à durée déterminée.

Ce personnel est essentiellement affecté à la gestion administrative du site, 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 d'un personnel qualifié dans les différents postes de travail à pourvoir.

-Organisation du temps de travail :

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

Le taux d'absentéisme, défini comme le nombre d'heures d'absence sur le nombre d'heures théorique de présence, ressort à 4.1%. Il se décompose ainsi :

-Absence pour un accident du travail	2.5%
-Absence pour maladie	1.0%
-Absence pour un congé de paternité	0.6%

-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 ne sont pas 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 ne sont pas en l'espèce pertinentes.

Une seule absence a été dénombrée au cours de l'année 2016 (accident du travail pour une durée de 35 jours ouvrés consécutifs).

Aucune maladie professionnelle n'est à déplorer.

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 ne sont pas 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 ne sont pas pertinentes.

Politique générale en matière environnementale

Aucune provision ou garantie n'est constituée au titre des 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

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

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

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

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

Le Groupe n'est aucunement concerné par le gaspillage alimentaire compte tenu de ses activités immobilières.

Utilisation durable des ressources

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

Le Groupe a vu sa consommation d'énergie diminuée en 2016, sous l'effet des diverses mesures de réduction des consommations (consommation d'électricité 72 K€ en 2016 contre 126 K€ en 2015).

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

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

Changement climatique

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

L'activité de foncière du Groupe n'est pas directement ou indirectement, et de manière significative, génératrice d'émission de gaz à effet de serre.

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

Protection de la biodiversité

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

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

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

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

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

Aucune action de partenariat ou de mécénat n'a été réalisée en 2016 comme en 2015.

Sous-traitance et fournisseurs

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

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

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



SAS CABINET DE SAINT FRONT

AUDIT & CONSEIL EN RSE
EXPERTISE COMPTABLE
COMMISSARIAT AUX COMPTES
EXPERTISE JUDICIAIRE

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

Foncière Paris Nord
15, rue de la Banque 75002 PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel (ci-après « le Référentiel »).

Indépendance et contrôle qualité

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

Responsabilité du professionnel de l'expertise comptable

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

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

Nos travaux ont mobilisé la compétence de 3 personnes entre le 23 février 2017 et le 27 avril 2017 pour une durée de 2,5 jours.

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

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

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

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

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

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

Conclusion

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

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons identifié les personnes responsables de la mise en place du processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle des informations visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations et mené 2 entretiens avec eux.



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

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

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

Conclusion

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

Fait à Toulouse, le 27 avril 2017

L'ORGANISME TIERS
INDEPENDANT

SAS CABINET DE SAINT FRONT



Jacques de SAINT FRONT

Président

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

Chers Actionnaires,

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

1 Cadre de l'émission

1.1 Contexte de l'émission

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

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

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

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

1.2 Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014

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

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

- s'agissant des augmentations de capital résultant du remboursement des ORA, la somme de 2.400.000 euros ;

- s'agissant des augmentations de capital résultant de l'exercice des BSA, la somme de 4.800.000 euros.

1.3 Conseil d'administration du 4 décembre 2014

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

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

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

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

1.4 Objectifs de l'émission

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

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

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

2 principales modalités de l'émission

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

2.1 Caractéristiques des ORA

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

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

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

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

2.2 Caractéristiques des BSA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Incidence sur la situation de l'actionnaire

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration

Annexe 4 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS

Nommé en qualité d'Administrateur le 14 septembre 2012.

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

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

ADMINISTRATEUR

Monsieur Jean-François OTT

Nommé le 8 août 2012 en qualité d'administrateur.

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

ADMINISTRATEUR

Monsieur Alain DUMENIL

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

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

ADMINISTRATEUR

Monsieur Patrick ENGLER,

Nommé le 21 novembre 2014 en qualité d'administrateur et renouvelé pour six exercices le 18 novembre 2016.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2021.

ADMINISTRATEUR

Monsieur Nicolas TOMMASINI

Nommé le 21 novembre 2014 en qualité d'administrateur et renouvelé pour six exercices le 18 novembre 2016.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2021.

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 2016 les fonctions suivantes :

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

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

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober Paris, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade.

Monsieur Jean-François OTT, Administrateur, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : Foncière Paris Nord ;

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

Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2016, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Dual Holding jusqu'au 29 juin 2016, Gepar Holding ;

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

Administrateur et Président de la société : Agefi devenue Publications de l'Economie et de la Finance AEF SA ;

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

Gérant des sociétés : Editions de l'Herne, GFA du Haut Béchnignol, Padir, Suisse Design et Création jusqu'au 12 juillet 2016, Société Civile Immobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse jusqu'au 11 janvier 2017.

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

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Alliance Finance jusqu'au 7 avril 2017 ;

Directeur Général et administrateur de la société : Acanthe Développement ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : CiCom, Gepar Holding ;

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

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance jusqu'au 8 avril 2017 ;

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

Co-gérant de la société : Adimm Concept et Gestion jusqu'au 31 août 2016.

Monsieur Nicolas TOMMASINI, Administrateur, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : Foncière Paris Nord ;

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

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

Chers Actionnaires,

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

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

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

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

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

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 27 avril 2017.

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,
- Monsieur Nicolas TOMMASINI, Administrateur.

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

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

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

Organisation

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

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemple, vos Administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courriers du 23 septembre 2016 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels du 3 octobre 2016 et le 13 décembre 2016 pour le Conseil d'arrêté des comptes semestriels du 21 décembre 2016.

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 2016.

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 2016, tant sur le plan externe (périmètre du Groupe) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (financement de l'activité, émission de valeurs mobilières et augmentations de capital).

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

2. Comité de Direction

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

Composition

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

Missions

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

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

Organisation

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

Participent au Comité de Direction :

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

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

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

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

3. Comité d'audit

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

4. Autres Comités

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

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

III - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La liste de ces éléments figure au point 27 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 2016, 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 2016, 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°12 du rapport annuel de gestion.

Le Président du Conseil d’Administration,

Annexe 7 : Tableau des cinq derniers exercices

Nature des Indications / Périodes	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
I – Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	379 603	156 638	43 442	564 748	15 000 000
b) Nombre d'actions émises	37 960 253	15 663 784	4 344 218	4 344 218	4 344 218
c) Nombre maximum d'actions à créer :	540 915 897	563 212 366	574 531 932	0	0
- par remboursement d'obligations	166 904 175	184 200 644	191 510 644	0	0
- par droit de souscription	374 011 722	379 011 722	383 021 288	0	0
II – Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	407 776	144 828	422 007	853 085	168 123
b) Résultat avant impôt, amortissements & provisions	-102 648	-146 900	-59 319	-240 215	1 728 511
c) Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
d) Résultat après impôt, mais avant amortissements & provisions	-102 648	-146 900	-59 319	-240 215	1 728 511
e) Résultat après impôt, amortissements & provisions	-2 583 185	600 989	-715 828	-880 393	-2 838 560
f) Montants des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
g) Participation des salariés	0	0	0	0	0
III – Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôt, mais avant amortissements	0	0	0	0	0
b) Résultat après impôt, amortissements provisions	0	0	0	0	0
c) Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
IV – Personnel :					
a) Effectif moyen des salariés	1	1	2	3	3
b) Montant de la masse salariale	12 000	19 757	34 061	46 414	81 154
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	4 838	4 811	8 714	21 626	32 463



Comptes sociaux au 31 décembre 2016

FONCIERE PARIS NORD

15 RUE DE LA BANQUE
75002 PARIS

COMPTES ANNUELS

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

Sommaire

Bilan	65
ACTIF	65
<i>Actif immobilisé</i>	<i>65</i>
<i>Actif circulant</i>	<i>65</i>
PASSIF	66
<i>Capitaux Propres</i>	<i>66</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>	<i>66</i>
<i>Emprunts et dettes</i>	<i>66</i>
Compte de résultat	67
Annexes	69

- Bilan

Présenté en Euros

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

Bilan (suite)

Présenté en Euros

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

- Compte de résultat

Présenté en Euros

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

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

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

- Annexes

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

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

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

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

SOMMAIRE

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode

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

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

Informations et commentaires sur :

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

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

Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1er janvier 2017 au 30 juin 2018, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et BNP (ex Sade) n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie. La société n'a pu respecter le protocole du 18 mars 2014 fixant au 18 mars 2016 le remboursement total des emprunts bancaires. Suite aux perspectives ouvertes par le nouveau PLU de la ville du Blanc-Mesnil, la société Pamier, filiale à 100% de FPN, a signé le 21 octobre 2016 avec chacune de ces deux banques créancières un avenant prolongeant dans un premier temps à fin décembre 2017 le remboursement en principal de ses deux emprunts ;
- Des décaissements à hauteur de 2,4 M€ au total sont prévus sur la période de juin 2016 à juin 2018 (versement de 800 K€ chaque milieu d'année) pour solder une partie de la dette de taxe foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux hors majorations, suite à un accord intervenu avec la CCSF fin juin 2016. L'un des principaux actionnaires, la société FIPP, s'est engagé envers la Société à respecter ces trois échéances de 800 K€. Le règlement de la 1^{ère} échéance est intervenu début juillet 2016 ;
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues à ce jour s'élèvent à 4,5 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2016. Concernant les années 2014, 2015 et 2016, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.
La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 et 2016 par notre conseil, le cabinet De Gaulle & Fleurance, et sa reprise prochaine de contact avec l'Administration locale pour, à nouveau, chercher une solution amiable sur ce dossier, rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici le 31 décembre 2017 ;
A ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société. Aucun autre décaissement de taxes foncières que celui résultant de l'accord ci-dessus n'a été prévu dans le budget de trésorerie sur la période ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, a été partiellement apurée (800 K€) par compensation de créances au 31 décembre 2016. Des compensations complémentaires seront mises en œuvre sur la période janvier 2017 à juin 2018 et les charges locatives 2017-2018 seront mises en paiement à partir du second semestre 2018 ;
- Un jugement de 1^{ère} instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. Ce jugement est entaché d'une erreur matérielle (en cours de rectification) empêchant à ce jour son exécution provisoire. Par prudence, la Société a pris en compte ce risque en terme de décaissement dans son budget de trésorerie (étalement linéaire de juin 2017 à juin 2018).
- Les performances économiques actuelles du site ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes, dont celles de taxes foncières énoncées précédemment. Aussi, la société

FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2016 et s'est engagé à apporter 1 850 000 euros jusqu'en juin 2018 (hors échéances relatives au plan de règlement conclu avec la CCSF auquel il s'est déjà engagé à apporter les fonds), dans la limite des besoins du Groupe.

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

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

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

B – Point d'avancement Projet

Rappel :

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

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

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

Approbation du nouveau PLU :

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

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

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

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

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

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

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

Pour rappel, compte tenu de ces éléments nouveaux, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier a été modifiée pour les comptes clos au 31 décembre 2015. En effet, dans le cadre de la norme d'IAS 40 « immeubles de placement », le patrimoine immobilier était évalué précédemment selon la méthode de la juste valeur. Cette méthode de valorisation n'était plus pertinente au regard du nouveau PLU pour les raisons suivantes :

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

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

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

Cependant, le Conseil d'administration précise que la lourdeur de la procédure administrative d'approbation du nouveau projet d'aménagement du site ne permet pas à Foncière Paris Nord d'avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide ce projet.

1.2. Opérations sur le capital social

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

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

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

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élève à 379 602,53 € et est composé de 37 960 253 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

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

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

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

Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	10 ans

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

CREANCES ET DETTES

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

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Changements de méthode

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

Etablissement des états financiers en conformité avec :

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

Etat des immobilisations

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

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

Etat des amortissements

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

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

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

Etat des provisions

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

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

Etat des échéances des créances et des dettes

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

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

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan en milliers €

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

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

Produits et avoirs à recevoir

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

Charges à payer et avoirs à établir

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

Charges et produits constatés d'avance

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

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

Capitaux propres en milliers €

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

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

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

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

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

Ventilation du chiffre d'affaires net

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

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

Engagements financiers

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

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

Honoraires des Commissaires aux Comptes

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

Tableau des filiales et participations en milliers €

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

Evènements postérieurs à la clôture

Néant



Comptes consolidés au 31 décembre 2015

FONCIERE PARIS NORD

COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
Actif			
Immeubles de placement	4.1	18 529	18 515
Immobilisations en cours	4.2	86	-
Actifs corporels	4.2	185	213
Actifs financiers	4.3	217	217
Total actifs non courants		19 017	18 945
Créances commerciales	4.3	1 463	1 990
Autres créances	4.3	713	897
Autres actifs courants	4.3	37	51
Immeubles destinés à la vente		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	54	51
Total actifs courants		2 267	2 989
TOTAL ACTIF		21 284	21 934
Passif			
Capital	4.4	380	157
Réserve légale	VARCAP	56	56
Réserves	VARCAP	3 413	2 557
Résultat net consolidé	5.3	(2 442)	829
Total Capitaux Propres, part du groupe		1 407	3 599
Intérêts minoritaires		-	-
Total Capitaux Propres		1 407	3 599
Passifs financiers non courants	4.5	170	274
Provisions pour risques et charges		827	540
Total des dettes non courantes		996	814
Passifs financiers courants	4.5	8 323	6 666
Dépôts et Cautionnement	4.6	165	242
Dettes commerciales	4.6	2 361	3 282
Dette fiscales et sociales	4.6	7 507	6 780
Autres dettes	4.6	524	552
Autres passifs courants	4.6	-	-
Total des dettes courantes		18 881	17 521
Total dettes		19 877	18 335
TOTAL PASSIF		21 284	21 934

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
RESULTATS CONSOLIDES			
Loyers		496	556
Charges locatives refacturées		685	675
Charges locatives globales		(2 578)	(2 727)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	(1 396)	(1 497)
Résultat des activités annexes		-	-
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		-	-
Frais de personnel		(191)	(202)
Autres frais généraux		(349)	(413)
Autres produits et autres charges		(731)	(137)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(772)	(835)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement		(370)	-
Reprises des dépréciations des immeubles de placement		1 156	5 300
Dotations aux autres amortissements et provisions		(413)	(1 825)
Reprises aux autres amortissements et provisions		781	632
Résultat opérationnel avant cession	5.2	(2 284)	1 024
Dotations aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		-	-
Résultat de cession d'immeubles de placement		-	-
Résultat de variation de périmètre		-	-
Résultat opérationnel	5.2	(2 284)	1 024
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		-	-
- Coût de l'endettement financier brut		(194)	(199)
Coût de l'endettement financier net		(194)	(199)
Autres produits et charges financiers		36	4
Autres produits et charges hors exploitation		-	-
Résultat avant impôts	5.3	(2 442)	829
Impôt sur les résultats			
Résultat net	5.3	(2 442)	829
Intérêts minoritaires		-	-
Résultat net part du groupe		(2 442)	829
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	9.5	-0,064	0,053
Résultat dilué par action (en €)	9.5	-0,004	0,001
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)	9.5	-0,064	0,053
Résultat dilué par action (en €)	9.5	-0,004	0,001
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL			
Résultat net		(2 442)	829
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Réévaluation des immobilisations		-	-
Impôts		-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		-	-
Résultat Global		(2 442)	829
<i>(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)</i>			
Résultat global - part groupe		(2 442)	829
Résultat global - part des minoritaires		-	-

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'€	Part du groupe					Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	
Capitaux propres au 01/01/2015	43	56	2 470	2 569		2 569
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	113		87	200		200
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			829	829		829
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			829	829		829
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 01/01/2016	156	56	3 386	3 599		3 599
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital	223		27	250		250
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2 442	-2 442		-2 442
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-2 442	-2 442		-2 442
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/2016	379	56	972	1 407		1 407

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

		31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(2 442)	829
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Variation de juste valeur			
Autres retraitements IFRS			
Dotations et reprises d'amortissements et de provisions		(383)	(3 272)
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		(2 825)	(2 443)
Coût de l'endettement net		194	199
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(2 631)	(2 244)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité		2 913	2 445
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	282	201
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(86)	
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	E	(86)	0
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts			
Intérêts nets versés		(194)	(199)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	(194)	(199)
Variation de trésorerie nette	D+E+F	3	2
Variation de trésorerie nette		3	2
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		51	49
Découverts bancaires			
VMP		51	49
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		54	51
Découverts bancaires			
VMP		54	51

SOMMAIRE

<u>Note 1.</u>	<u>Faits caractéristiques de la période</u>	94
<u>Note 2.</u>	<u>Référentiel comptable</u>	98
<u>2.1</u>	<u>Principes de préparation des Etats Financiers</u>	98
<u>2.2</u>	<u>Recours à des estimations</u>	98
<u>2.3</u>	<u>Méthodes de consolidation</u>	99
<u>2.4</u>	<u>Saisonnalité de l'activité</u>	99
<u>2.5</u>	<u>Immeubles de placement</u>	99
<u>2.6</u>	<u>Immeubles destinés à la vente</u>	100
<u>2.7</u>	<u>Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels</u>	100
<u>2.8</u>	<u>Coûts d'emprunt (IAS 23)</u>	100
<u>2.9</u>	<u>Dépréciation d'actifs</u>	100
<u>2.10</u>	<u>Actifs financiers</u>	100
<u>2.11</u>	<u>Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA)</u>	102
<u>2.12</u>	<u>Passifs financiers</u>	102
<u>2.13</u>	<u>Provisions et passifs éventuels</u>	102
<u>2.14</u>	<u>Impôt sur les résultats</u>	103
<u>2.15</u>	<u>Résultat par action</u>	103
<u>2.16</u>	<u>Revenus des immeubles</u>	103
<u>2.17</u>	<u>Résultat de cession des immeubles de placement</u>	103
<u>2.18</u>	<u>Secteurs opérationnels</u>	103
<u>Note 3.</u>	<u>Périmètre de consolidation</u>	105
<u>3.1</u>	<u>Evolution du périmètre de consolidation</u>	105
<u>3.1.</u>	<u>Organigramme du groupe</u>	105
<u>3.2.</u>	<u>Date de clôture</u>	105
<u>Note 4.</u>	<u>Notes annexes : bilan</u>	106
<u>4.1</u>	<u>Immeubles de placement</u>	106
<u>4.2</u>	<u>Immobilisations en cours et actifs corporels</u>	107
<u>4.3</u>	<u>Actifs financiers</u>	108
<u>4.4</u>	<u>Capitaux propres</u>	110
<u>4.5</u>	<u>Provisions pour risques et charges</u>	110
<u>4.6</u>	<u>Passifs financiers courants et non courants</u>	111
<u>4.7</u>	<u>Autres dettes</u>	112
<u>4.8</u>	<u>Juste valeur des passifs financiers</u>	113
<u>Note 5.</u>	<u>Notes annexes : compte de résultat</u>	114
<u>5.1</u>	<u>Revenus nets des immeubles</u>	114
<u>5.2</u>	<u>Résultat opérationnel</u>	114
<u>5.3</u>	<u>Résultat net</u>	115
<u>Note 6.</u>	<u>Secteurs opérationnels</u>	116
<u>Note 7.</u>	<u>Engagements hors bilan</u>	118
<u>7.1</u>	<u>Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé</u>	118
<u>7.2</u>	<u>Engagements hors bilan liés aux opérations de financement</u>	118
<u>7.3</u>	<u>Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe</u>	119
<u>Note 8.</u>	<u>Exposition aux risques</u>	120
<u>Note 9.</u>	<u>Autres informations</u>	121
<u>9.1</u>	<u>Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué</u>	121
<u>9.2</u>	<u>Litiges</u>	123
<u>9.3</u>	<u>Parties liées</u>	128
<u>9.4</u>	<u>Effectifs</u>	128
<u>9.5</u>	<u>Résultat par action</u>	129
<u>Note 10.</u>	<u>Evénements postérieurs à la clôture</u>	129

1 Faits caractéristiques de la période

1.1. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

Un budget de trésorerie, couvrant la période du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2018, a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et BNP (ex Sade) n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie. La société n'a pu respecter le protocole du 18 mars 2014 fixant au 18 mars 2016 le remboursement total des emprunts bancaires. Suite aux perspectives ouvertes par le nouveau PLU de la ville du Blanc-Mesnil, la société Pamier, filiale à 100% de FPN, a signé le 21 octobre 2016 avec chacune de ces deux banques créancières un avenant prolongeant dans un premier temps à fin décembre 2017 le remboursement en principal de ses deux emprunts ;
- Des décaissements à hauteur de 2,4 M€ au total sont prévus sur la période de juin 2016 à juin 2018 (versement de 800 K€ chaque milieu d'année) pour solder une partie de la dette de taxe foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux hors majorations, suite à un accord intervenu avec la CCSF fin juin 2016. L'un des principaux actionnaires, la société FIPP, s'est engagé envers la Société à respecter ces trois échéances de 800 K€. Le règlement de la 1^{ère} échéance est intervenu début juillet 2016 ;
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues à ce jour s'élèvent à 4,5M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2016. Concernant les années 2014, 2015 et 2016, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.
La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 et 2016 par notre conseil, le cabinet De Gaulle & Fleurance, et sa reprise prochaine de contact avec l'Administration locale pour, à nouveau, chercher une solution amiable sur ce dossier, rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici le 31 décembre 2017 ;
A ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société. Aucun autre décaissement de taxes foncières que celui résultant de l'accord ci-dessus n'a été prévu dans le budget de trésorerie sur la période ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, a été partiellement apurée (800 K€) par compensation de créances au 31 décembre 2016. Des compensations complémentaires seront mises en œuvre sur la période janvier 2017 à juin 2018 et les charges locatives 2017-2018 seront mises en paiement à partir du second semestre 2018 ;
- Un jugement de 1^{ière} instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. Ce jugement est entaché d'une erreur matérielle (en cours de rectification) empêchant à ce jour son exécution provisoire. Par prudence, la Société a pris en compte ce risque en terme de décaissement dans son budget de trésorerie (étalement linéaire de juin 2017 à juin 2018).

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

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

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

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

B – Point d'avancement Projet

Rappel :

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

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

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

Approbation du nouveau PLU :

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

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

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

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

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

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

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

Pour rappel, compte tenu de ces éléments nouveaux, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier a été modifiée pour les comptes clos au 31 décembre 2015. En effet, dans le cadre de la norme d'IAS 40 « immeubles de placement », le patrimoine immobilier était évalué précédemment selon la méthode de la juste valeur. Cette méthode de valorisation n'était plus pertinente au regard du nouveau PLU pour les raisons suivantes :

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

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

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

Cependant, le Conseil d'administration précise que la lourdeur de la procédure administrative d'approbation du nouveau projet d'aménagement du site ne permet pas à Foncière Paris Nord d'avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide ce projet.

1.2. Opérations sur le capital social

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

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

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

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élève à 379 602,53 € et est composé de 37 960 253 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

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

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 27 avril 2017 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 2016 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 2015, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1er janvier 2016, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Amendements à l'IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes »,
- Amendements à l'IAS 16 et l'IAS 38 « Clarification sur les modes d'amortissement acceptables »,
- Amendements à l'IAS 16 et à l'IAS 41 « Agriculture : plantes productrices »,
- Amendements à l'IAS 27 « Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels »,
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014),
- Amendements à l'IFRS 10, à l'IFRS 12 et à l'IAS 28 entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation »,
- Amendement à l'IAS 1 « Initiative informations à fournir ».

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2016.

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'arrêt des comptes consolidés ainsi que sur le montant des produits et des charges.

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

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

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

2.3 Méthodes de consolidation

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

Au 31 décembre 2016, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

2.4 Saisonnalité de l'activité

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

2.5 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, le Groupe n'a relevé aucun indice externe ou interne de perte de valeur de ses immeubles de placement pris dans leur ensemble.

2.6 Immeubles destinés à la vente

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

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

2.7 Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels

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

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

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

2.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)

Depuis le 1^{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.

2.12 Passifs financiers

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

Le Groupe ne recourt à aucun instrument dérivé de couverture.

2.13 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

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

2.14 Impôt sur les résultats

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

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

2.15 Résultat par action

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

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

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

2.16 Revenus des immeubles

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

2.17 Résultat de cession des immeubles de placement

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

2.18 Secteurs opérationnels

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

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

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

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

Le seul secteur opérationnel du Groupe FPN existant au 31 décembre 2016 est constitué par la location de bureaux sur son site du Blanc Mesnil. Il s'agit là de l'unique source de revenus du Groupe dans l'attente de l'approbation du nouveau projet d'aménagement du site par la Mairie.

La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil et le reporting en est organisé dans ce sens. Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2016.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1 Evolution du périmètre de consolidation

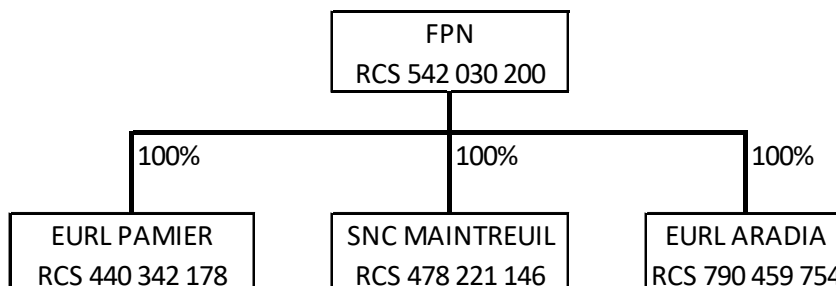
Le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS-NORD n'a pas connu d'évolution au cours de la période.

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

SOCIETES	2016		2015		Méthode de consolidation
	% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA FONCIERE PARIS NORD					Société mère
SNC MAINTREUIL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale
EURL PAMIER	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale
EURL ARADIA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Intégration globale

3.2 Organigramme du groupe

Au 31 décembre 2016, toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2^{ème} hormis ARADIA, dont le siège social est situé au Centre d'Affaires Paris Nord, 183 Avenue Descartes – 93153 Le Blanc-Mesnil.



3.3 Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2016. L'ensemble des sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2016.

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1 Immeubles de placement

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

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

TOTAL NET	18 515	-772	0	-370	1 156	18 529
------------------	---------------	-------------	----------	-------------	--------------	---------------

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

en milliers d'€	31/12/2014	Dotations	Variation périmètre	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	31/12/2015
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	16 331	835	-	-	- 5 300	11 866
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	16 331	835	-	-	-5 300	11 866

TOTAL NET	14 050	-835	0	0	5 300	18 515
------------------	---------------	-------------	----------	----------	--------------	---------------

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

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

Au 31 décembre 2016, le Groupe n'a relevé aucun indice externe ou interne de perte de valeur de ses immeubles de placement pris dans leur ensemble.

La reprise de provision pour dépréciation des immeubles de placement de 1.156 K€ porte sur un mali de fusion existant dans les comptes sociaux de Pamier depuis 2008 et affecté à l'immeuble BONAPARTE.

Suivant le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015, les sociétés doivent « à l'ouverture de l'exercice ouvert à compter du 1er janvier 2016 » analyser les malis techniques et soit les affecter à l'actif sous-jacent suivant la nature du mali à la date de l'opération ou soit procéder à une nouvelle analyse de ce mali à la date du 1er janvier 2016.

La société a opté pour cette dernière possibilité. L'analyse menée a conduit à considérer la valeur minimale recouvrable de cet actif au regard du nouveau PLU. L'immeuble Bonaparte étant à nu, il ne vaut que par sa valeur foncière (ce qui d'ailleurs est retenu depuis son démantèlement). Compte tenu

du changement de PLU, les indices extérieurs concordant sur une valeur minimale recouvrable de cet actif supérieure à sa valeur nette comptable, la provision pour dépréciation a été reprise en conséquence tant dans les comptes sociaux que dans les comptes consolidés.

Les dotations aux dépréciations des immeubles de placement pour 370 K€ correspondent à la dépréciation de la valeur nette comptable de certains composants (façades, chauffages et autres agencements et installations) des immeubles Continental et Bonaparte, mis à nu dans le cadre du projet de restructuration du Centre d’Affaires Paris Nord.

Le mode d’amortissement utilisé est le mode linéaire. Aucune valeur résiduelle n’est affectée à ces biens.

Les durées d’amortissements sont les suivantes :

- Gros œuvre : 40 ans ;
- Façade : 15 ans ;
- Chauffage : 20 ans ;
- Agencements : 10 ans

4.2 Immobilisations en cours et actifs corporels

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

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2015	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2016
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	1
Terrains	5	-	-	-	-	5
Immobilisations en cours	1 058	86	-	-	-	1 143
Autres actifs corporels	307	-	-	-	-	307
TOTAL	1 370	86	-	-	-	1 455

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2014	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Réévaluation	Val. brute 31/12/2015
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	1
Terrains	5	-	-	-	-	5
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	307	-	-	-	-	307
TOTAL	1 370	-	-	-	-	1 370

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

en milliers d'€	31/12/2015	Dotations	Variation périmètre	Amortissement des immeubles destinés à la vente	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	31/12/2016
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	1
Terrain	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 058	-	-	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	98	28	-	-	-	-	-	126
TOTAL	1 157	28	-	-	-	-	-	1 185

en milliers d'€	31/12/2014	Dotations	Variation périmètre	Amortissement des immeubles destinés à la vente	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise dépréciation	Reclassement	31/12/2015
Actifs incorporels	1	-	-	-	-	-	-	1
Terrain	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	1 058	-	-	-	-	-	1 058
Autres actifs corporels	69	29	-	-	-	-	-	98
TOTAL	70	1 087	-	-	-	-	-	1 156

Les immobilisations incorporelles sont composées de logiciels qui sont entièrement amortis.
 Les terrains sont constitués par 2 parkings de stationnement valorisés selon la méthode du coût amorti.
 Les immobilisations en cours correspondent aux frais engagés à hauteur de 1 058 K€ pour le projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord. Compte tenu du changement de PLU, ces frais engagés sur les bases de l'ancien PLU ne sont plus rattachables au projet. Ils sont en conséquence dépréciés en totalité depuis l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

4.3 Actifs financiers

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

31/12/2016 <i>En milliers d'€</i>	Valeur au bilan	Actifs financiers à la juste valeur (par résultat)	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs non financiers
Actif financiers non courants	217	-	217	-	-
Clients et comptes rattachés	1 463	-	1 463	-	-
Autres créances	713	-	713	-	-
Autres actifs courants	37	-	37	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54	54	-	-	-
Total Actifs Financiers	2 484	54	2 430	-	-

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

4.3.1 Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	31/12/2016	Échéance		
					à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Fonds de roulement versés aux syndics	217	-	-	217	217	-	-
TOTAUX	217	-	-	217	217	-	-

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

4.3.2 Créances commerciales et autres actifs courants

Créances en milliers d'€	31/12/2016	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2015
Créances commerciales	1 463	1 463	-	-	1 990
Autres créances	713	713	-	-	897
Autres actifs courants	37	37	-	-	51
Total	2 213	2 213	-	-	2 938

Au 31 décembre 2016, les autres créances sont principalement composées de :

- TVA pour 568 K€ dont notamment :
 - o TVA déductible sur fournisseurs de biens et services : 85 K€,
 - o TVA sur immobilisations : 6K€,
 - o Crédit de TVA pour 20 K€,
 - o Demande de remboursement de TVA pour 20 K€,
 - o TVA sur factures non parvenues : 366 K€,
 - o TVA sur avoirs à établir : 70 K€.
- Créances diverses pour 97 K€, composées de fonds bloqués dans le cadre de différents litiges dont 51 K€ ont été perçus en avril 2017.

Les autres actifs courant au 31 décembre 2016 sont composées des « Charges constatées d'avance » pour 37 K€ (dont 35 K€ pour l'assurance).

4.3.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Disponibilités	54	51
TOTAUX	54	51

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'€	31/12/2016		31/12/2015	
	Total Juste valeur	Total au bilan	Total Juste valeur	Total au bilan
Actif financiers non courants	217	217	217	217
Clients et comptes rattachés	1 463	1 463	1 990	1 990
Autres créances	713	713	897	897
Autres actifs courants	37	37	51	51
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54	54	51	51
Total Actifs Financiers	2 484	2 484	3 206	3 206

4.4 Capitaux propres

Au 31 décembre 2016, le capital social, composé de 37 960 253 actions ordinaires pour un montant global de 379.602,53 €, est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

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

4.5 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges en milliers d'€	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	31/12/2016
Indemnité d'éviction Locataire (1)	540	-	-	540
Litige Fournisseur (2)	-	149	-	149
Refacturations de charges 2016 (3)	-	137	-	137
TOTAUX	540	286	-	827

(1) : Dans le cadre de son congé, un locataire du site réclame à la filiale PAMIER une indemnité d'éviction, indemnité totalement contestée (Cf. litige point 9.2.2).

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

(3) : Cette provision couvre des refacturations dont les justificatifs de règlements aux tiers concernés ne sont pas parvenus au Groupe à la présente clôture.

4.6 Passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2016, le montant total des passifs financiers s'élève à 8.493K€ contre 6.940 K€ au 31 décembre 2015.

Dettes en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Passifs non courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	170	274
Emprunts et dettes financières diverses	-	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	170	274
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	6 288	6 200
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	1 958	399
Intérêts courus	77	67
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	8 323	6 666
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	8 493	6 940

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

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

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

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

Il formalisait les nouvelles conditions suivantes :

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

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

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

Le montant de la composante dette des ORABSA correspondant aux montants actualisés des intérêts versés aux porteurs s'élève à 398 K€ au 31 décembre 2016.

Enfin, les emprunts et dettes diverses sont constitués des prêts consentis par la société FIPP (1.958 K€).

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Intérêts 2016	Valeur au 31/12/16 (en milliers d'€)	En milliers d'€		
						< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables								
Crédit Foncier	décembre 2017	Trimestriel	EURIBOR 3M+ 3%	82	2 712	2 712		
SADE	décembre 2017	Trimestriel	EURIBOR 3M+ 3%	102	3 348	3 348		
Taux Fixe								
Actualisation des intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel	1%	10	398	228	170	
Intérêts courus sur emprunt					77	77		
				194	6 535	6 365	170	
FIPP					1 958	1 958		
TOTAL					8 493	8 323	170	

4.7 Autres dettes

Dettes en milliers d'€	31/12/2016	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans	31/12/2015
Dépôts et cautionnement	165	165	-	-	242
Fournisseurs	2 361	2 361	-	-	3 282
Dettes fiscales et sociales	7 507	7 507	-	-	6 780
Autres dettes	524	524	-	-	552
Autres passifs courants	-	-	-	-	-
Total	10 558	10 558	-	-	10 855

La dette à l'égard de OTT PARTNERS s'élève à 251 K€.

Le poste dettes fiscales et sociales se compose principalement:

- Charges à payer de taxe foncière (1) 6.297 K€ (Cf. note 9.2.1 sur les litiges taxes foncières)
- TVA collectée 286 K€,
- TVA sur factures à établir 144 K€,
- TVA sur clients douteux 220 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux 501 K€,
- Dettes de personnel et de charges sociales 53 K€,

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

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

4.8 Juste valeur des passifs financiers

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

<i>En milliers d'€</i>	31/12/2016		31/12/2015	
	Total Juste valeur	Total au bilan	Total Juste valeur	Total au bilan
Passifs non courants	170	170	274	274
Passifs courants	8 323	8 323	6 666	6 666
Dépôts et cautionnement	165	165	242	242
Fournisseurs	2 361	2 361	3 282	3 282
Dettes fiscales et sociales	7 507	7 507	6 780	6 780
Autres dettes	524	524	552	552
Autres passifs courants	-	-	-	-
Total Passifs Financiers	19 050	19 050	17 795	17 795

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'€	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	496	556
Charges locatives refacturés	685	675
Charges locatives globales	(2 578)	(2 727)
Revenus nets des immeubles	(1 396)	(1 497)

Les revenus nets négatifs sont la conséquence d'un taux de vacance structurellement élevé, accentué par le départ de nombreux locataires décidés par le Groupe dans le cadre de la transformation du Centre des Affaires suivant le nouveau PLU. Un des immeubles est totalement mis à nu (Le Bonaparte) et le second (Le Continental) est quasi vide au 31 décembre 2016 et sera totalement mis à nu en 2017. Le dernier immeuble (L'Ampère) est le seul accueillant encore des locataires dont les baux, essentiellement précaires, se terminent principalement en 2017.

Les prestations de services des sociétés PAMIER et ARADIA au syndicat de copropriété sont comptabilisées dans le poste « charges locatives refacturées » pour respectivement 134 K€ et 193 K€ au 31 décembre 2016, soit un total de 327 K€ (en 2015, le montant de ces prestations s'était élevé à 372 K€).

5.2 Résultat opérationnel

En milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Revenus nets des immeubles	(1 396)	(1 497)
Revenus des autres activités	-	-
Frais de personnel	(191)	(202)
Autres frais généraux	(349)	(413)
Autres produits et autres charges	(731)	(137)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(772)	(835)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	(370)	-
Reprises des dépréciations des immeubles de placement	1 156	5 300
Dotations aux autres amortissements et provisions	(413)	(1 825)
Reprises aux autres amortissements et provisions	781	632
Résultat net d'exploitation	(2 284)	1 024
Dotation aux dépréciations des immeubles destinées à la vente	-	-
Résultat Opérationnel	(2 284)	1 024

La hausse des « Autres produits et autres charges » s'explique notamment par la comptabilisation de pertes sur créances irrécouvrables à hauteur de 785 K€ relatives à des créances clients anciennes déjà dépréciées auparavant, pertes compensées par la reprise des provisions correspondantes pour 781 K€.

Les dotations de 370 K€ aux dépréciations des immeubles de placement sont explicitées au point 4.1 supra, tout comme la reprise de provision de 1 156 K€ détaillée également au point 4.1

La reprise de provision pour dépréciation des immeubles de placement de 1.156 K€ porte sur un mali de fusion existant dans les comptes sociaux de Pamier depuis 2008 et affecté à l'immeuble BONAPARTE.

En effet, suivant le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015, les sociétés devaient « à l'ouverture de l'exercice ouvert à compter du 1er janvier 2016 » analyser les malis techniques et soit les affecter à l'actif sous-jacent suivant la nature du mali à la date de l'opération ou soit procéder à une nouvelle analyse de ce mali à la date du 1er janvier 2016.

La société a opté pour cette dernière possibilité. L'analyse menée a conduit à considérer la valeur minimale recouvrable de cet actif au regard du nouveau PLU. L'immeuble Bonaparte étant à nu, il ne vaut que par sa valeur foncière (ce qui d'ailleurs est retenu depuis son démantèlement). Compte tenu du changement de PLU, les indices extérieurs concordant sur une valeur minimale recouvrable de cet actif supérieure à sa valeur nette comptable, la provision pour dépréciation a été reprise en conséquence tant dans les comptes sociaux que dans les comptes consolidés.

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

- Dépréciation des créances des clients	98 K€
- Amortissements des autres immobilisations	28 K€
- Provisions pour risques et charges	287 K€

Les reprises aux autres amortissements et provisions correspondent à des reprises de dépréciation des créances des clients pour 781 K€ (Cf. supra).

5.3 Résultat net

En milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Résultat Opérationnel	(2 284)	1 024
<i>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</i>	-	-
<i>Coût de l'endettement financier brut</i>	(194)	(199)
Coût de l'endettement financier net	(194)	(199)
Autres produits et charges financiers	36	4
Autres produits et charges hors exploitation	-	-
Résultat avant impôts	(2 442)	829
Impôts sur les sociétés	-	-
Résultat net	(2 442)	829

Les intérêts sur emprunts de 194 K€ incluent notamment les intérêts prévus par le protocole bancaire (184 K€).

Le produit financier pour 36 K€ est dû à la réactualisation de la dette financière relative aux intérêts capitalisés de l'emprunt obligataire ORABSA.

Conformément à IAS 12, aucun actif d'impôt différé n'a été comptabilisé au titre des pertes de l'exercice ou des exercices antérieurs, la probabilité des bénéfices permettant leur imputation n'étant pas établie.

Note 6. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 décembre 2016, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine		
	31/12/2016	31/12/2015
Bureaux <i>(dont 3 218 m² de réserves)</i>	34.785 m ²	34.785 m ²
Surfaces commerciales	234 m ²	234 m ²
Services Généraux <i>(dont RIE 1 839 m²)</i>	4.011 m ²	4.011 m ²
TOTAL	39.030 m²	39.030 m²
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m ²	15.000 m ²

Situation géographique		
	31/12/2016	31/12/2015
Paris	-	-
Région parisienne	100%	100%
Province	-	-
TOTAL	100%	100%

Le bâtiment du RIE appartient à la copropriété dans laquelle le groupe a une participation de 98,30%.

Aucun mouvement de patrimoine n'est intervenu au cours de l'exercice 2016.

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

Le seul secteur opérationnel du Groupe FPN existant au 31 décembre 2016 est constitué par la location de bureaux sur son site du Blanc Mesnil. Il s'agit là de l'unique source de revenus du Groupe dans l'attente de l'approbation du nouveau projet d'aménagement du site par la Mairie.

Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2015 et 2016.

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	496					496
Charges locatives refacturées	685					685
Charges locatives globales	(2 578)					(2 578)
Revenus nets de nos immeubles	(1 396)					(1 396)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-					-
Résultat de cession d'immeubles de placement	-					-
Résultat sectoriel	(1 396)					(1 396)
Résultat des autres activités	-					-
Frais de personnel	(191)					(191)
Autres frais généraux	(349)					(349)
Autres produits et autres charges	(731)					(731)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(772)					(772)
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	(370)					(370)
Reprises des dépréciations des immeubles de placement	1 156					1 156
Dotations aux autres amortissements et provisions	(413)					(413)
Reprises aux autres amortissements et provisions	781					781
Produits et charges financières	(158)					(158)
Autres produits et charges hors exploitation	-					-
Résultat avant impôts	(2 442)					(2 442)
Impôt sur les résultats	-					-
Résultat net	(2 442)					(2 442)

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)	31/12/2016 montant en milliers d'€	31/12/2015 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)	31/12/2016 montant en milliers d'€	31/12/2015 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'€	31/12/2015	31/12/2016	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 040	6 040	6 040	-	-
Hypothèques <i>Montant de l'emprunt restant dû majoré d'un coefficient 1.2</i>	7 248	7 248	7 248	-	-
Nantissement des loyers commerciaux	6 040	6 040	6 040	-	-

Les durées des engagements étant liées à celles des emprunts, elles ont été ventilées selon les mêmes modalités que les échéances des emprunts suite à la conclusion des avenants aux contrats de prêts le 21 octobre 2016, repoussant ainsi l'échéance du remboursement du capital des emprunts au 31 décembre 2017.

Hypothèques légales du trésor :

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

Au 31 décembre 2016, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 7 183 K€. Il est rappelé que la dette en principal de taxes foncières et de taxes sur les bureaux au 31 décembre 2016 est de 6 108 K€ dont 1 575 K€ sont à ce jour exigibles et ayant fait l'objet d'un accord de paiement (Cf. point 9 .2.1 ci-dessous).

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

Autres engagements

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

7.2.2 Engagements reçus

Néant

7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1 Engagements donnés

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

7.3.2 Engagements reçus

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

Note 8. Exposition aux risques

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en notes 2.5 à 2.11 du rapport financier 2016.

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 structurelle importante du site d'autant plus que la volonté du Groupe est de réorienter l'exploitation du site dans le cadre du nouveau PLU. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note 1.1).

Note 9. Autres informations

9.1 Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué

Le marché de l'investissement ¹:

L'année 2016 s'établit à un haut niveau d'investissements : 25 milliards d'euros contre 23 milliards d'euros en 2015 et 25 milliards en 2014.

Les transactions restent facilitées par le refinancement à des taux proches de zéro, l'aversion des investisseurs pour la volatilité boursière mais aussi par les obligations prudentielles d'allocations d'actifs.

Tous les investisseurs cherchent des placements alternatifs et l'immobilier reste la classe d'actifs la plus rentable.

La répartition par typologie d'actifs reste sensiblement la même qu'en 2015 : environ 70% des investissements se sont faits dans les bureaux.

Géographiquement, la région Ile-de-France concentre 71% des investissements nationaux, stable par rapport à 2015. Grâce à son vaste parc immobilier diversifié, la région est restée attractive pour les fonds et autres acteurs de l'immobilier (sièges sociaux de groupes internationaux et français). En particulier, au-delà des biens de standing, la réhabilitation d'ensembles attire de plus en plus les investisseurs leur permettant de générer de la valeur et de se positionner déjà dans le cadre du projet du Grand Paris.

Pour 2017, le marché d'investissement devrait se situer au niveau de 2016, soit 25 milliard d'euros. Il sera encore soutenu par des liquidités importantes (programme de la BCE renouvelé jusqu'en décembre 2017) et des taux bas, qui ne devraient pas connaître d'évolution brutale à la hausse.

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.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

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

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

¹ Nexity – Points marché 2017 et 2016

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

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

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

La norme IAS 40 précise que la méthode de la juste valeur doit être abandonnée au profit de la méthode du coût amorti dès lors que la juste valeur n'est plus déterminable de façon fiable. En conséquence, le Conseil d'Administration a appliqué pleinement les dispositions de la norme IAS 40 lors de la clôture des comptes arrêtés au 31 décembre 2015. Depuis cette date, l'ensemble immobilier détenu par le Groupe est valorisé selon la méthode du coût amorti. Il en est de même pour les comptes clos au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2016, la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier classé en immeubles de placement est de 18 529 K€ contre 18 514 K€ au 31 décembre 2015.

La détermination de l'Actif Net Réévalué

Au 31 décembre 2016, l'actif net réévalué hors droit se détermine ainsi :

Calcul de l'Actif Net Réévalué

En milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres consolidés part du groupe (y compris ORA pour 8 832 K€)	1 407	3 599
ANR	1 407	3 599

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 31/12/2016 : 204 864 428)	0,007	0,018
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------	--------------

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 31/12/2016 : 578 876 150)	0,0347	0,0390
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	--------

La conversion du solde des ORA non encore converties sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 166.904.175 actions dont le nombre ressortirait alors à 204.864.428, l'ANR par action dilué de cette émission d'action serait de 0,007 €.

La souscription du solde des BSA non encore exercés, effectué au prix de 0,10 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 18.701 K€ pour l'émission de 374.011.722 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	20
108 K€	
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	
578.876.150	
ANR par actions	
0,0347 €	

9.2 Litiges

9.2.1 Taxes foncières

Au 31 décembre 2016, les montants théoriquement dus par la société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – au titre des taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère sont les suivants :

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal et Majorations	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	34	42
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2012	770	224	546
SARL PAMIER	Majoration	2012	77	5	72
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620		620
SARL PAMIER	Majoration	2013	62		62
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2014	628		628
SARL PAMIER	Majoration	2014	63		63
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2015	637		637
SARL PAMIER	Majoration	2015	64		64
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2016	664		664
SARL PAMIER	Majoration	2016	66		66
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373	34	339
SCI BLANAP	Majoration	2012	37		37
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2013	389		389
SCI BLANAP	Majoration	2013	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2014	394	18	377
SCI BLANAP	Majoration	2014	39		39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2015	400		400
SCI BLANAP	Majoration	2015	40		40
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2016	417		417
SCI BLANAP	Majoration	2016	42		42
AD INVEST	Taxe Foncière	2012	38		38
AD INVEST	Majoration	2012	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2013	40		40
AD INVEST	Majoration	2013	4		4
AD INVEST	Taxe Foncière	2014	187		187
AD INVEST	Majoration	2014	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2015	189		189
AD INVEST	Majoration	2015	19		19
AD INVEST	Taxe Foncière	2016	197		197
AD INVEST	Majoration	2016	20		20
TOTAUX			6 615	315	6 297

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

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

La société PAMIER a engagé un premier contentieux portant sur les taxes foncières 2011 et 2012 des immeubles Bonaparte et Continental. Par un jugement du 18/11/2013, le tribunal administratif de Montreuil a rejeté sa requête. Le pourvoi qu'elle a formé devant le Conseil d'Etat ayant été rejeté le 18 septembre 2015, les sommes contestées sont désormais exigibles.

Les taxes foncières 2012 et 2013 de la société AD INVEST (copropriétaire de l'immeuble Ampère) font pour leur part l'objet d'une requête pendante devant le Tribunal Administratif de Montreuil, enregistrée le 5/03/2014 suite au rejet des réclamations par l'administration. Dans l'attente de la décision du Tribunal, la société bénéficie d'un sursis de paiement.

S'agissant des taxes foncières 2013, la société PAMIER a engagé une nouvelle réclamation, visant la décharge de la taxe foncière afférente à l'immeuble Bonaparte, assortie d'une demande de sursis de paiement en date du 22/06/2015.

Les taxes foncières 2014 ont fait l'objet de deux réclamations distinctes par la société PAMIER (venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP) incluant des demandes de sursis de paiement en date des 22/06/2015 et 23/06/2015.

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

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

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

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

S'agissant des taxes devenues exigibles, soit 2 375 396,75 euros², la société PAMIER a pu négocier un accord avec les services fiscaux, entériné le 27 juin 2016, au terme duquel la société PAMIER s'est engagée à solder son passif exigible en trois paiements :

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

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

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

A la suite de cet accord, les services de la direction départementale des finances publiques (DDFIP) de SEINE SAINT DENIS ont renoncé lors de l'audience du 21 septembre 2016 devant le Tribunal de Commerce de PARIS à leur action en liquidation judiciaire de la société PAMIER et suspendu leurs actions en recouvrement. La procédure est close (Cf. point ci-dessous).

S'agissant enfin des dettes vis-à-vis du syndicat des copropriétaires dans lequel la société PAMIER détient 98.2 millièmes, les montants exigibles, soit 313 652,5 €, ont fait l'objet d'un accord d'étalement en trois paiements selon les mêmes principes que ceux retenus pour la dette de PAMIER. Un premier versement de 100 000 € a d'ores et déjà eu lieu. La société PAMIER s'est portée caution du syndicat pour le paiement du solde aux échéances fixées.

- **Litige avec le Trésor public (mise en LJ)**

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

Un accord de règlement partiel de la dette exigible avec mise en place d'un échéancier a, par ailleurs, été conclu avec la Commission des Chefs des Services Financiers de Seine Saint Denis par la société Pamier, le 27 juin 2016.

Les services fiscaux ont ainsi accordé à la société un délai de paiement pour les impositions ne faisant pas l'objet d'une réclamation, moyennant une inscription hypothécaire sur l'immeuble Le Bonaparte. La société Pamier a effectué un premier versement de 800 000 euros le 8 juillet 2016 et s'est engagée à verser 800 000 euros le 8 juillet 2017 et la somme de 775 396,75 euros le 8 juillet 2018.

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

9.2.2 Autres litiges

- **Litiges avec EUROSOF T :**

La Société PAMIER, ainsi que le syndicat des copropriétaires, dont le groupe FONCIERE PARIS NORD est majoritaire, a eu de nombreux litiges avec la société EUROSOF T, ancien locataire de l'immeuble « Bonaparte » dont un subsiste encore.

Le 8 octobre 2014, la société EUROSOF T a engagé à l'encontre de la société PAMIER, une procédure aux fins de liquidation d'astreinte, laquelle avait été fixée à la suite d'une décision la condamnant à effectuer des travaux sous un certain délai. Par jugement du 11 mars 2015, le juge de l'exécution a condamné PAMIER au paiement de la somme de 30 K€. Un appel a été interjeté et par décision du 9 juin 2016, la cour d'appel a réduit le montant de l'astreinte à 5 000 €. La procédure est close.

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

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. L'exploitant ne payait pas de loyer à la société BLANAP mais devait lui régler toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux de telle façon

que la société BLANAP n'ait pas à les supporter. La société API a poursuivi l'exploitation du restaurant interentreprises mais n'a jamais procédé au règlement des charges d'exploitation. Dans ces conditions, la société BLANAP a été contrainte de diligenter une procédure en paiement desdites charges. Elle demande au tribunal de commerce de condamner la société API au paiement de la somme de 342 K€ correspondant aux charges du restaurant interentreprises du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2011. Par jugement du 18 mars 2014, le tribunal de grande instance a débouté la société BLANAP de toutes ses demandes. Un appel a été interjeté. Par décision de du 17 décembre 2015, la cour d'appel a confirmé le jugement et a condamné BLANAP à verser à la société API la somme de 5 K€ au titre de l'article 700. Un pourvoi en cassation a été formé. La procédure est en cours.

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

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

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

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

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

Le 27 septembre 2016, FPN ayant ainsi payé le prix de la créance ci-dessus, a assigné en intervention forcée, la société OTT Properties (ex Mala Strana) afin d'obtenir sa condamnation à garantir FPN et Pamier de toute condamnation éventuelle. La prochaine audience est fixée le 17 mai 2017 pour dépôt des conclusions d'OTT Properties.

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

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

L'exécution provisoire ayant été ordonnée à hauteur de 200 K€, Pamier va solliciter prochainement la suspension de celle-ci.

Pamier a interjeté appel de ce jugement. La procédure d'appel est en cours

Par ailleurs, Pamier a déposé en novembre 2016, une requête en rectification d'erreur matérielle afin que le tribunal de commerce complète le dispositif du jugement du 17 novembre 2016. En effet, le tribunal a accepté de sursoir à statuer sur les demandes de condamnation de Vinohrady et Orco formulées à l'encontre de Pamier et FPN dans l'attente de la jonction de l'instance au fond avec la procédure de mise en cause d'Ott properties, mais a omis de l'indiquer dans le dispositif.

Pamier demande donc à ce que le dispositif soit complété. Le délibéré est fixé le 20 avril 2017.

En effet, le tribunal a accueilli favorablement notre demande mais a omis de reprendre dans le dispositif le sursis à statuer.

Le montant global de la condamnation de Vinohrady/Pamier s'élève donc à la somme de 487 100 euros TTC hors intérêts moratoires et article 700 (inclus la condamnation de 273 600 € TTC d'ores et déjà obtenue en référé en juin 2016 et qui doit être déduite/ exposé ci-après).

La condamnation à la somme de 273 600 € TTC résulte d'une procédure en référé provision diligentée le 29 avril 2016 par Lacaton. En effet, par ordonnance du 29 juin 2016, le Tribunal de commerce de Paris a condamné Vinohrady et Pamier à payer par provision au groupement de maîtrise d'œuvre la somme de 273 600 € TTC en principal assortie des intérêts moratoires. Un appel a été interjeté. Pamier devra conclure pour le 10 avril 2017.

- **Litige avec la société VINOHRADY**

Dans le cadre du projet de transformation de centre d'affaire Paris nord, un contrat de promotion immobilière a été conclu le 17 février 2014, entre la société Pamier et la société Vinohrady pour un prix de 21 000 k€. Il est apparu au cours du contrat que la société VINOHRADY abandonnait ses activités en France pour se recentrer sur la République TCHEQUE, et qu'elle se séparait de l'ensemble de son personnel au cours du 1er trimestre 2014. Le 2 mai 2014, la société PAMIER dénonçait la convention de promotion immobilière et le 19 mai 2014 la société VINOHRADY acquiesçait à la résiliation le 19 mai 2014.

Par assignation en référé du 18 mai 2016, la société Vinohrady demande la condamnation de Pamier à verser à titre de provision la somme de 2520 k€ TTC.

Par ordonnance du 8 juillet 2016, la société VINOHRADY est déboutée de sa demande de référé et est condamnée à la somme de 1500 € d'article 700. A ce jour, l'ordonnance n'a été signifiée par aucune des parties. Aucun appel n'a été interjeté et par conséquent, aucun délai d'appel n'a commencé à courir.

- **Litige avec SOCOTEC**

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

Suite au congé délivré à Socotec pour le 30 septembre 2016, nous avons diligenté en janvier 2017 une procédure en fixation de l'indemnité d'occupation sur une base annuelle de 135 K€ HT HC.

Il est rappelé que Socotec réclamait précédemment au titre d'une éventuelle indemnité d'éviction la somme de 540 K€. Socotec doit conclure pour le 31 mai 2017.

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

9.3 Parties liées

Au titre de l'exercice 2016, les opérations suivantes sont intervenues :

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

En milliers d'€ Nature de prestations	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan	Impact sur résultat
Fournisseurs	OTT PARTNERS	Dirigeants/Administrateurs communs	-251	
Refacturation de charges	OTT PARTNERS	Dirigeants/Administrateurs communs	-137	-137
Dirigeants/Administrateurs communs	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-7 091	
Emprunt ORABSA	OTT PARTNERS	Dirigeants/Administrateurs communs	-292	
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-1 958	

9.4 Effectifs

Au 31 décembre 2016, l'effectif du Groupe est de sept salariés et d'un mandataire social rémunéré.

La rémunération de la gérance des filiales opérationnelles a été refacturée par l'actionnaire qui la prend en charge à hauteur de 90 K€ pour l'année 2016.

Au titre de l'exercice 2016, la rémunération brute des organes de direction de la société FPN (Président Directeur Général) s'élève à 12 K€.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

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

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

9.5 Résultat par action

Le résultat de base par action est déterminé en divisant le résultat revenant aux actionnaires du Groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation durant la période écoulée.

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

Le résultat par action est retraité des effets qu'aurait la conversion des actions potentielles dilutives à la date de clôture. Dans le cas présent, le seul effet identifié sur le résultat par action est l'élimination des intérêts capitalisés au titre des ORA qui ne seraient pas dus si l'ensemble des ORA étaient exercés au 31 décembre 2016.

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

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-2 442	829
Nombre moyen pondéré d'actions	32 212 236	9 207 244
Résultat par action (en €)	-0,076	0,090
Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-2 442	829
Elimination des intérêts capitalisés des ORA	398	434
Résultat net part du groupe retraité de l'élimination des intérêts capitalisés des ORA	-2 044	1 263
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires et d'actions potentielles dilutives	578 876 150	578 876 150
Résultat dilué par action (en €)	-0,004	0,002

Note 10. Événements postérieurs à la clôture

Note 11.

Néant



Rapports des Commissaires aux Comptes

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 379 602,53 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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



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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

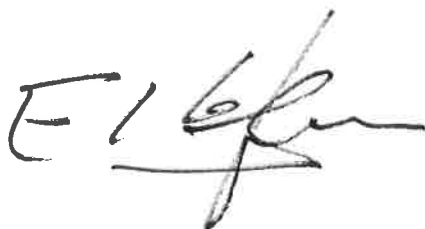
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les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

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

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

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Emmanuel KAUFMANN



Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 379 602,53 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- Le contrôle des comptes consolidés de la société FONCIERE PARIS NORD, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La justification de nos appréciations ;
- Les vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

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

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 « Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué » décrivent les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du groupe. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation et nous avons vérifié que la détermination de la valeur nette des immeubles de placement est effectuée sur la base des principes de préparation des Etats Financiers et que les notes de l'annexe donnaient une information appropriée.
- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées, nous avons vérifié que la note 9.2 « Litiges » donne une information appropriée sur la situation de votre groupe au regard des litiges en cours.

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

III. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Emmanuel KAUFMANN



Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 379 602,53 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
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 2016**

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17
Fax : 01.45.62.01.18
E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

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

Aux Actionnaires,

En 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 2016.

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 27 avril 2017,

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E / K', with a horizontal line underneath.

Emmanuel KAUFMANN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F Bloch', with a horizontal line underneath.

Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 379 602,53 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET LES ENGAGEMENTS REGLEMENTES
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016**

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17
Fax : 01.45.62.01.18
E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

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

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles, ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société, des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il nous a été donné avis de la convention suivante autorisée au cours de l'exercice écoulé, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

Le conseil d'administration du 7 avril 2016 a autorisé le quatrième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec FIPP, par laquelle cette dernière accorde des avances de trésorerie à Foncière Paris Nord. Selon les termes de ce quatrième avenant, FIPP accorde à Foncière Paris Nord une somme complémentaire de 1 353 576,90€, montant à atteindre au plus tard à la date du 31 décembre 2016.



Cet avenant permet à la société de faire face à ses besoins de trésorerie et de garantir ainsi la continuité d'exploitation.

FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière paris Nord.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est président Directeur Général des deux sociétés et Monsieur Patrick Engler est également Administrateur des deux sociétés.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables



Emmanuel KAUFMANN



Frédérique BLOCH



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

Site internet : www.fonciere-parisnord.com