

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 43 442,18 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

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

IERC

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

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.7 « Continuité d'exploitation » de l'annexe ainsi que la note 2.1 « Principes de préparation des Etats financiers » qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'adoption de la méthode de la juste valeur pour les immeubles de placement.

II. Justification des appréciations

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

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

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

- Les notes 2.5 « Immeubles de placement » et 9.1 « Juste valeur des immeubles et actif net réévalué » décrivent les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du groupe. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement est effectuée sur la base de ces expertises externes et que la note de l'annexe donnait une information appropriée.
- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées, nous avons vérifié que la note 9.2 « Litiges » donne une information appropriée sur la situation de votre groupe au regard des litiges en cours.

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

III. Vérifications spécifiques

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

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

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 1^{er} juin 2015,

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large 'E' followed by a series of loops and a horizontal stroke at the bottom.

Emmanuel KAUFMANN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Bloch' with a stylized flourish at the end.

Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

BILAN CONSOLIDE

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

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

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

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

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

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période.....	7
Note 2.	Référentiel comptable	10
2.1	Principes de préparation des Etats Financiers	10
2.2	Recours à des estimations	11
2.3	Méthodes de consolidation	11
2.4	Saisonnalité de l'activité.....	12
2.5	Immeubles de placement.....	12
2.6	Immeubles destinés à la vente	12
2.7	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels.....	12
2.8	Coûts d'emprunt (IAS 23)	13
2.9	Dépréciation d'actifs	13
2.10	Actifs financiers	13
2.11	Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA)	14
2.12	Passifs financiers.....	14
2.13	Provisions et passifs éventuels	15
2.14	Impôt sur les résultats	15
2.15	Résultat par action	15
2.16	Revenus des immeubles.....	15
2.17	Résultat de cession des immeubles de placement.....	15
2.18	Secteurs opérationnels.....	16
Note 3.	Périmètre de consolidation	17
3.1	Evolution du périmètre de consolidation.....	17
3.2.	Organigramme du groupe	17
3.3.	Date de clôture	17
Note 4.	Notes annexes : bilan	18
4.1	Immeubles de placement.....	18
4.2	Immobilisations en cours et actifs corporels	18
4.3	Actifs financiers	19
4.4	Capitaux propres	21
4.5	Passifs financiers courants et non courants.....	21
4.6	Autres dettes	23
4.7	Juste valeur des passifs financiers.....	23
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat	24
5.1	Revenus nets des immeubles	24
5.2	Résultat opérationnel	24
5.3	Résultat net	25
Note 6.	Secteurs opérationnels.....	26
Note 7.	Engagements hors bilan	28
7.1	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	28
7.2	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	28
7.3	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	29
Note 8.	Exposition aux risques	29
Note 9.	Autres informations	29
9.1	Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué.....	29
9.2	Litiges	33
9.3	Parties liées.....	35
9.4	Effectifs.....	36
9.5	Résultat par action	37
Note 10.	Evénements postérieurs à la clôture	37

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Protocole d'accord du 14 mars 2014

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

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

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

1.2. Préavis de départ locataire

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

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

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

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

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

1.3. Prise à bail

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

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

1.4. Licenciements

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

1.5. Fusion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

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

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

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

B – Point d'avancement Projet

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Réduction du capital social

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

Note 2. Référentiel comptable

2.1 Principes de préparation des Etats Financiers

Liminaire

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et concernent la même période.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 29 mai 2015 par le Conseil d'administration.

Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FPN au 31 décembre 2014 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date.

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations (IFRIC et SIC) de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee).

Méthodes comptables et présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2013, à l'exception d'un changement de méthode mis en place à compter du 1^{er} janvier 2014 et des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2014, de manière obligatoire, ci-dessous, décrites :

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

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

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

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

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

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

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

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2014

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

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

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

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

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

2.2 Recours à des estimations

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

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

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ;
- l'estimation des provisions (dépréciation des créances clients et provisions pour risques et charges) et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

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

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

2.3 Méthodes de consolidation

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

Au 31 décembre 2014, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

2.4 Saisonnalité de l'activité

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

2.5 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Immeubles destinés à la vente

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

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

2.7 Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels

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

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

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- mobilier : 10 ans
- logiciels : 3 ans

2.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)

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

2.9 Dépréciation d'actifs

Les actifs immobilisés sont soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

Les immobilisations corporelles et incorporelles à durée de vie définie font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif (ou groupe d'actifs), une perte de valeur est enregistrée en résultat pour le différentiel.

2.10 Actifs financiers

Conformément à IAS 39, Les actifs financiers sont classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- actifs en juste valeur par compte de résultat;
- actifs détenus jusqu'à l'échéance;
- prêts et créances;
- actifs disponibles à la vente.

Le Groupe détermine la classification des actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale, en fonction de l'intention suivant laquelle ils ont été acquis. Le groupe ne détient pas d'actifs détenus jusqu'à l'échéance.

2.10.1 Actifs en en juste valeur par compte de résultat

Un actif financier détenu à des fins de transaction est classé en juste valeur par compte de résultat s'il est acquis principalement en vue d'être vendu ou racheté à court terme (OPCVM, SICAV).

Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.10.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que l'entreprise a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux qui répondent à la définition de prêts et de créances.

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsqu'ils ont perdu de la valeur, et au travers du processus d'amortissement.

Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.10.3 Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif.

Les prêts et créances accordés sont évalués selon la méthode du coût historique (coût amorti) ou du taux d'intérêt effectif. Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font l'objet de tests de valeur recouvrable, effectués dès l'apparition d'indices indiquant que celle-ci serait inférieure à la valeur au bilan de ces actifs et au minimum à chaque arrêté comptable. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.10.4 Les actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers qui ne font pas partie des catégories précitées. Ces actifs sont inclus dans les actifs non courants. Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, date à laquelle les variations de juste valeur sont recyclées en résultat.

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers.

2.10.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie regroupe les liquidités en comptes bancaires ainsi que les placements à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, qui ne présentent pas de risque significatif de pertes de valeur et dont l'échéance initiale est inférieure à trois mois. Sont essentiellement concernés les SICAV monétaires et certains dépôts à terme. Ces instruments sont évalués à la juste valeur par résultat selon leur valeur liquidative ou de cotation.

2.11 Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA)

Conformément à IAS 32, les ORABSA constituent un instrument financier composé pour lequel il convient de déterminer une composante de passif et une composante de capitaux propres.

La société commence par évaluer la composante de passif qui est calculé par l'actualisation des intérêts versés annuellement aux porteurs d'ORABSA ; la composante de capitaux propres est calculée par différence entre l'évaluation de la dette et le montant global des ORABSA, déduction faite des frais d'émission.

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

2.12 Passifs financiers

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

Le Groupe ne recourt à aucun instrument dérivé de couverture.

2.13 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

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

2.14 Impôt sur les résultats

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

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

2.15 Résultat par action

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

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

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

2.16 Revenus des immeubles

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

2.17 Résultat de cession des immeubles de placement

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

2.18 Secteurs opérationnels

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

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

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

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

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

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

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1 Evolution du périmètre de consolidation

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

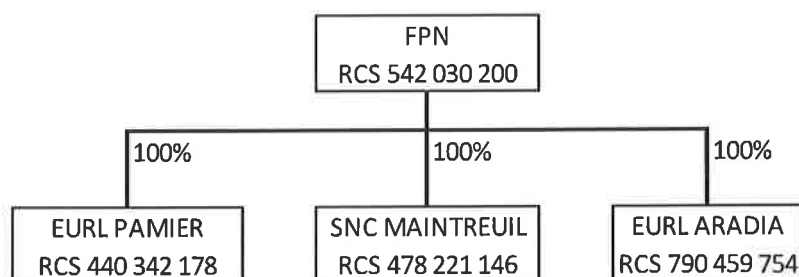
Le périmètre de consolidation du Groupe FPN est composé des sociétés suivantes :

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

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

3.2. Organigramme du groupe

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



3.3. Date de clôture

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

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1 Immeubles de placement

Variation de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

4.2 Immobilisations en cours et actifs corporels

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Actifs financiers

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

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

31/12/2013 En milliers d'€	Valeur au bilan	Actifs financiers à la juste valeur (par résultat)	Prêts et créances	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs non financiers
Actif financiers non courants	217		217		
Clients et comptes rattachés	1 120		1 120		
Autres créances	2 997		2 997		
Autres actifs courants	53		53		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	121	121			
Total Actifs Financiers	4 508	121	4 387	0	0

4.3.1 Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	31/12/2014	Echéance		
					à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Fonds de roulement versés aux syndicats	217	-	-	217	217	-	-
TOTAUX	217	-	0	217	217	0	-

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

4.3.2 Créances commerciales et autres actifs courants

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

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

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

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

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

4.3.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

4.3.4 Juste valeur des actifs financiers

Les soldes des postes clients, « autres créances » et « autres actifs courants » constituent une bonne évaluation de leur juste valeur ; en effet, en cas d'existence d'indices de perte de valeur (impayés clients, autres créances non recouvrables, ou jugement défavorable), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à celui de l'entrée de ressource potentiellement envisageable.

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

4.4 Capitaux propres

Au 31 décembre 2014, le capital social, composé de 4 344 218 actions ordinaires pour un montant global de 43.442,18 €, est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Les mouvements sur le nombre d'actions et le montant du capital social sont relatés dans la partie 1.8 de la présente annexe.

4.5 Passifs financiers courants et non courants

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

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

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

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

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

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

Il formalise les nouvelles conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Autres dettes

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

Le poste dettes fiscales et sociales se compose principalement:

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

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

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

4.7 Juste valeur des passifs financiers

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

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

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

Les éléments chiffrés des tableaux suivants sont exprimés en milliers d'euros.

5.1 Revenus nets des immeubles

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

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

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

5.2 Résultat opérationnel

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

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

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

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

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

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

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

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

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

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

5.3 Résultat net

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

Les intérêts sur emprunts de 255 K€ incluent notamment :

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

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

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

Note 6. Secteurs opérationnels

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

Au 31 décembre 2014, la surface du patrimoine immobilier du Groupe se répartit comme suit :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	31/12/2014	31/12/2013		30/06/2014	31/12/2013
Bureaux <i>(dont 3 218 m² de réserves)</i>	34.785 m ²	34.785 m ²	Paris	-	-
Surfaces commerciales	234 m ²	234 m ²	Région parisienne	100%	100%
Services Généraux <i>(dont RIE 1 839 m²)</i>	4.011 m ²	4.011 m ²	Province	-	-
TOTAL	39.030 m²	39.030 m²	TOTAL	100%	100%
SHON Immeuble BONAPARTE	15.000 m ²	15.000 m ²			

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

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

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

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

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

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

Au niveau régional, l'intégralité de l'activité est réalisée en région parisienne.

Compte de résultat par secteur d'activité

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

Note 7. Engagements hors bilan

7.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2014 montant en milliers d'€	31/12/2013 montant en milliers d'€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2014 montant en milliers d'€	31/12/2013 montant en milliers d'€
Engagement reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1 Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure ci-dessous.

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

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

Hypothèques légales du trésor :

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

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

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

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

Autres engagements

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

7.2.2 Engagements reçus

Néant

7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1 Engagements donnés

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

7.3.2 Engagements reçus

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

Note 8. Exposition aux risques

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

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

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

Note 9. Autres informations

9.1 Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué

Le marché de l'investissement :

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

Source : Cushman & Wakefield

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

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

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

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

Sources : DTZ / JLL

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

Le site du Blanc-Mesnil

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

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

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

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

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

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

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

DTZ mentionne la présence d'amiante dans certains matériaux, qui seraient selon les rapports techniques en sa possession, en bon état de conservation.

- La méthode par DCF (Discounted Cash Flow)

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

Pour l'Ampère et le Continental la durée du cash-flow s'étale sur 4 ans avec une indexation annuelle des loyers de + 1,5% la première année et 2% les années 2 à 4 et une progression des valeurs locatives de + 1% chaque année ;
La probabilité de départ est fixée de 25 à 100 % selon les cas avec un vide locatif de 12 mois pour la signature d'un bail 3/6/9. Le taux de vacance structurelle est de 30 % pour l'Ampère et 30 % pour le Continental.

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

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

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

Taux de rendement de sortie : 10,00 %

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

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

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

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

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

Taux de rendement de sortie : 12 %

Taux d'actualisation des flux de loyers : 10 %

Taux d'actualisation des flux de revente : 10 %

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

- La méthode par rendement

Taux de capitalisation de la valeur locative des surfaces louées :

-12,5 % pour l'Ampère

-12 % pour le Continental

-12,5 % pour les services généraux

- La méthode par comparaison

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

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

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

- La méthode de la charge foncière

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

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

Détails des évaluations :

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

*valeur vénale arbitrée

La détermination de l'Actif Net Réévalué

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Litiges

Vérification de comptabilité

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

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

Montants en milliers d'€

Entité d'origine	Impôts	Années	Principal	Dégrèvements contentieux	Règlements	Solde restant dus
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2010	723		474	249
SARL PAMIER	Majoration	2010	70		70	0
SARL PAMIER	Frais	2010	1			1
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2011	756	49	240	467
SARL PAMIER	Majoration	2011	76	5	29	42
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2012	770	51		719
SARL PAMIER	Majoration	2012	77	5		72
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2013	620			620
SARL PAMIER	Majoration	2013	62			62
SARL PAMIER	Taxe Foncière	2014	628			628
SARL PAMIER	Majoration	2014	63			63
SCI BLANAP	Majoration RIE		10			10
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2011	365		365	0
SCI BLANAP	Majoration	2011	36		36	0
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2012	373		0	373
SCI BLANAP	Majoration	2012	37			37
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2013	389			389
SCI BLANAP	Majoration	2013	39			39
SCI BLANAP	Taxe Foncière	2014	394			394
SCI BLANAP	Majoration	2014	39			39
AD INVEST	Taxe Foncière	2012	38			38
AD INVEST	Majoration	2012	4			4
AD INVEST	Taxe Foncière	2013	40			40
AD INVEST	Majoration	2013	4			4
AD INVEST	Taxe Foncière	2014	187			187
AD INVEST	Majoration	2014	19			19
TOTAUX			5 820	110	1 213	4 497

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.1 Autres litiges

- **Litige avec ADYAL PM GESTION :**

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

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

- 67.068 euros à MAINTREUIL
- 114.175 euros à BLANAP
- 172.831 euros à PAMIER
- 112.534 euros à AD INVEST

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

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

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

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

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

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

- Litiges avec EUROSOFTE :

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

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

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

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

La société BLANAP avait confié à la société API RESTAURATION, l'exploitation du restaurant inter entreprise du centre d'affaire Paris Nord. L'exploitant ne payait pas de loyer à la société BLANAP mais devait lui régler toutes les charges liées à l'exploitation et à l'occupation des locaux de telle façon que la société BLANAP n'ait pas à les supporter. La société API a poursuivi l'exploitation du restaurant interentreprises mais n'a jamais procédé au règlement des charges d'exploitation. Dans ces conditions, la société BLANAP a été contrainte de diligenter une procédure en paiement desdites charges. Elle demande au tribunal de commerce de condamner la société API au paiement de la somme de 342 K€ correspondant aux charges du restaurant interentreprises du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2011. Par jugement du 18 mars 2014, le tribunal de grande instance a débouté la société BLANAP de toutes ses demandes. Un appel a été interjeté et la procédure devant la cour d'appel est en cours.

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

9.3 Parties liées

Au titre de l'exercice 2014 les opérations suivantes sont intervenues :

- | | |
|---|-------|
| a) la société mère : | Néant |
| b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : | Néant |
| c) les filiales et sous filiales du groupe FPN : l'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ont été neutralisées dans le cadre des retraitements de consolidation. | |
| d) les entreprises associées : | Néant |

- e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : Néant
- f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère ; Néant
- g) les autres parties liées :

En milliers d'€ Nature de prestations	Nom de l'entité liée	Nature du lien	Solde au bilan	Impact sur résultat
Immobilisations en cours	ORCO PROPERTY	Dirigeants/Administrateurs communs	620	
Fournisseur	MIB Consulting	Administrateurs communs	-32	-44
Fournisseurs	OTT PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	-180	-180
Emprunt ORABSA	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-7 161	
Emprunt ORABSA	OTT PROPERTIES	Dirigeants/Administrateurs communs	-829	
Emprunt ORABSA	VIVARO	Dirigeants/Administrateurs communs	-203	
Emprunt ORABSA	MALA STRANA	Dirigeants/Administrateurs communs	-528	
Emprunt courant	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-112	
Mobiliers	VIVARO	Dirigeants/Administrateurs communs	203	-7
Immobilisations en cours	MALA STRANA	Dirigeants/Administrateurs communs	440	
Client / Loyers	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	19	9
Dépôts reçus	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	-8	

9.4 Effectifs

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

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

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

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

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

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

9.5 Résultat par action

Le résultat de base par action est déterminé en divisant le résultat revenant aux actionnaires du Groupe par le nombre d'actions. Le résultat dilué par action tient compte des effets dilutifs liés aux bons de souscriptions d'actions, stock-options et aux BSPCE.

Résultat net part du groupe (en milliers d'€)	-2 528	-2 311
Nombre moyen pondéré d'actions	4 344 218	4 344 218
Résultat par action (en €)	-0,582	-0,532
Nombre d'actions potentielles dilutives	578 876 150	4 344 218
Résultat dilué par action (en €)	-0,004	-0,532

Note 10. Evénements postérieurs à la clôture

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

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