

FONCIERE PARIS NORD

Société anonyme au capital de 43 442,18 euros

Siège social : 15 rue de la Banque 75002 PARIS

542 030 200 RCS PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

K & A

KAUFMANN & ASSOCIES
8, avenue Bertie Albrecht
75008 PARIS

Tél. : 01.45.62.01.17

Fax : 01.45.62.01.18

E-Mail : ekaufmann@k-a.fr

IERC

Institut d'Expertise et Révisions Comptables
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 annuels de la société FONCIERE PARIS NORD, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la note 1.4 « Continuité d'exploitation » de l'annexe.

II. Justification des appréciations

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

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

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

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

KAUFMANN & ASSOCIES

Institut d'Expertise et Révisions Comptables

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

Emmanuel KAUFMANN

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

Frédérique BLOCH

FONCIERE PARIS NORD

15 RUE DE LA BANQUE
75002 PARIS

COMPTES ANNUELS

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

Sommaire

Bilan	2
ACTIF	2
<i>Actif immobilisé</i>	<i>2</i>
<i>Actif circulant</i>	<i>2</i>
PASSIF	3
<i>Capitaux Propres</i>	<i>3</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>	<i>3</i>
<i>Emprunts et dettes</i>	<i>3</i>
Compte de résultat	4
Annexes	6
<i>Tableau des filiales et participations en milliers €</i>	<i>22</i>

Bilan

Présenté en Euros

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

Bilan (suite)

Présenté en Euros

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

Compte de résultat

Présenté en Euros

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

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

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

Annexes

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

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

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

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

SOMMAIRE

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode

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

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

Informations et commentaires sur :

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

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

Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Mandat ad hoc

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Licenciements

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

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

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

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2015, à condition que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué au tableau récapitulatif au paragraphe

9.2 « Litiges » de l'annexe des comptes consolidés, non pris en compte dans ce budget, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme.

B – Point d'avancement Projet

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

Dans un courrier en date du 10 juillet 2014, la municipalité a notamment annoncé une évolution prochaine du zonage du PLU pour la commune qui semble être très prometteur et qui entraînerait pour le département de Seine Saint Denis et la ville du Blanc Mesnil probablement la même dynamique que celle qu'ont 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.

1.5. Réduction du capital social

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

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

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

Matériel de bureau et informatique Mobilier	3 ans 10 ans
--	-----------------

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

CREANCES ET DETTES

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

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

CHIFFRES D'AFFAIRES

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

COMPTABILISATION, PRESENTATION DU CICE

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

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

Changements de méthode

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

Etablissement des états financiers en conformité avec :

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

Etat des immobilisations

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

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

Etat des amortissements

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

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

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

Etat des provisions

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

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

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

Etat des échéances des créances et des dettes

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

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

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan en milliers €

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

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

Produits et avoirs à recevoir

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

Charges à payer et avoirs à établir

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

Charges et produits constatés d'avance

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

Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

Capitaux propres en milliers €

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

Le résultat de l'exercice s'élève à -715 828.27 €.

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

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

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

Ventilation du chiffre d'affaires net

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

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

Engagements financiers

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

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

Honoraires des commissaires aux comptes

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

Tableau des filiales et participations en milliers €

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

Evénements postérieurs à la clôture

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

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