

FONCIERE PARIS NORD

COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

BILAN CONSOLIDE

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

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

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

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

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

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période.....	7
Note 2.	Référentiel comptable	10
2.1	Principes de préparation des Etats Financiers.....	10
2.2	Recours à des estimations	10
2.3	Méthodes de consolidation.....	11
2.4	Saisonnalité de l'activité.....	11
2.5	Immeubles de placement.....	11
2.6	Immeubles destinés à la vente.....	11
2.7	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels.....	12
2.8	Coûts d'emprunt (IAS 23)	12
2.9	Dépréciation d'actifs	12
2.10	Actifs financiers	12
2.11	Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA).....	14
2.12	Passifs financiers.....	14
2.13	Provisions et passifs éventuels	14
2.14	Impôt sur les résultats.....	14
2.15	Résultat par action	14
2.16	Revenus des immeubles.....	15
2.17	Résultat de cession des immeubles de placement.....	15
2.18	Secteurs opérationnels.....	15
Note 3.	Périmètre de consolidation	16
3.1	Evolution du périmètre de consolidation.....	16
3.1.	Organigramme du groupe	16
3.2.	Date de clôture	16
Note 4.	Notes annexes : bilan	17
4.1	Immeubles de placement.....	17
4.2	Immobilisations en cours et actifs corporels	18
4.3	Actifs financiers	19
4.4	Capitaux propres.....	21
4.5	Provisions pour risques et charges.....	21
4.6	Passifs financiers courants et non courants.....	21
4.7	Autres dettes	23
4.8	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	30
9.1	Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué.....	30
9.2	Litiges	32
9.3	Parties liées.....	36
9.4	Effectifs.....	37
9.5	Résultat par action	38
Note 10.	Evénements postérieurs à la clôture	38

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Continuité d'exploitation

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

A – Budget de trésorerie

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

- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et BNP (ex Sade) n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie. La société n'a pu respecter le protocole du 18 mars 2014 fixant au 18 mars 2016 le remboursement total des emprunts bancaires. Suite aux perspectives ouvertes par le nouveau PLU de la ville du Blanc-Mesnil, la société Pamier, filiale à 100% de FPN, a signé le 21 octobre 2016 avec chacune de ces deux banques créancières un avenant prolongeant dans un premier temps à fin décembre 2017 le remboursement en principal de ses deux emprunts ;
- Des décaissements à hauteur de 2,4 M€ au total sont prévus sur la période de juin 2016 à juin 2018 (versement de 800 K€ chaque milieu d'année) pour solder une partie de la dette de taxe foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux hors majorations, suite à un accord intervenu avec la CCSF fin juin 2016. L'un des principaux actionnaires, la société FIPP, s'est engagé envers la Société à respecter ces trois échéances de 800 K€. Le règlement de la 1^{ère} échéance est intervenu début juillet 2016 ;
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues à ce jour s'élèvent à 4,5M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2016. Concernant les années 2014, 2015 et 2016, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.
La Société estime que les différentes procédures intentées en 2015 et 2016 par notre conseil, le cabinet De Gaulle & Fleurance, et sa reprise prochaine de contact avec l'Administration locale pour, à nouveau, chercher une solution amiable sur ce dossier, rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici le 31 décembre 2017 ;
A ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société. Aucun autre décaissement de taxes foncières que celui résultant de l'accord ci-dessus n'a été prévu dans le budget de trésorerie sur la période ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, a été partiellement apurée (800 K€) par compensation de créances au 31 décembre 2016. Des compensations complémentaires seront mises en œuvre sur la période janvier 2017 à juin 2018 et les charges locatives 2017-2018 seront mises en paiement à partir du second semestre 2018 ;
- Un jugement de 1^{ère} instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. Ce jugement est entaché d'une erreur matérielle (en cours de rectification) empêchant à ce jour son exécution provisoire. Par prudence, la Société a pris en compte ce risque en terme de décaissement dans son budget de trésorerie (étalement linéaire de juin 2017 à juin 2018).
- Les performances économiques actuelles du site ne permettent pas d'assurer l'équilibre de trésorerie pour les dépenses courantes et l'apurement des différentes dettes, dont celles de taxes foncières énoncées précédemment. Aussi, la société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2016 et s'est engagé à apporter 1 850 000 euros jusqu'en juin 2018 (hors échéances relatives au plan de règlement conclu avec la CCSF auquel il s'est déjà engagé à apporter les fonds), dans la limite des besoins du Groupe.
Lors du Conseil d'arrêté des comptes 2016 qui s'est tenu le 27 avril 2017, la Société FIPP, a reconduit, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, son engagement en faveur du Groupe FPN à hauteur de 1 850 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe (hors apport dans le cadre de l'accord conclu avec le CCSF).

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

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

B – Point d'avancement Projet

Rappel :

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

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

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

Approbation du nouveau PLU :

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

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

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

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

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

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

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

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

- le changement de destination du site (de centre d'affaires en quartier résidentiel), rendu possible par le nouveau PLU ;

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

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

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

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

1.2. Opérations sur le capital social

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

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

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

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

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

Note 2. Référentiel comptable

2.1 Principes de préparation des Etats Financiers

Liminaire

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 27 avril 2017 par le Conseil d'administration.

Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe FPN au 31 décembre 2016 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date.

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

Méthodes comptables et présentation

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2015, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1er janvier 2016, de manière obligatoire ou par anticipation :

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

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

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

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

2.2 Recours à des estimations

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

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

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

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

2.3 Méthodes de consolidation

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

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

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

2.4 Saisonnalité de l'activité

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

2.5 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Immeubles destinés à la vente

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

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

2.7 Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels

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

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

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

2.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)

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

2.9 Dépréciation d'actifs

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

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

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

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

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

2.10 Actifs financiers

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

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

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

2.10.1 Actifs en en juste valeur par compte de résultat

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

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

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

2.10.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

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

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

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

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

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

2.10.3 Les prêts et créances

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

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

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

2.10.4 Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

2.10.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

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

2.12 Passifs financiers

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

Le Groupe ne recourt à aucun instrument dérivé de couverture.

2.13 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

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

2.14 Impôt sur les résultats

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

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

2.15 Résultat par action

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

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

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

2.16 Revenus des immeubles

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

2.17 Résultat de cession des immeubles de placement

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

2.18 Secteurs opérationnels

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

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

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

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

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

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

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1 Evolution du périmètre de consolidation

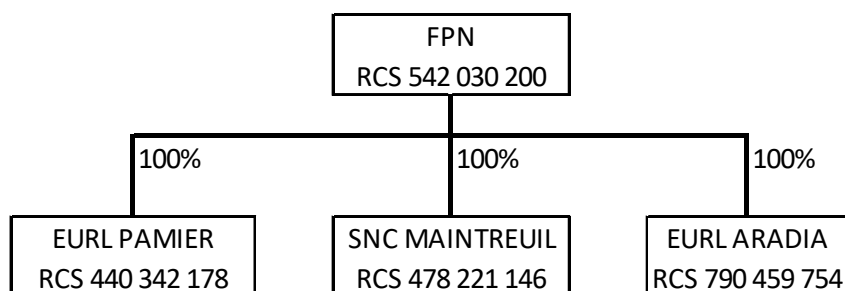
Le périmètre de consolidation du groupe FONCIERE PARIS-NORD n'a pas connu d'évolution au cours de la période.

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

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

3.1. Organigramme du groupe

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



3.2. Date de clôture

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

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les durées d'amortissements sont les suivantes :

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

4.2 Immobilisations en cours et actifs corporels

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

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

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

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

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

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

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

Les terrains sont constitués par 2 parkings de stationnement valorisés selon la méthode du coût amorti.

Les immobilisations en cours correspondent aux frais engagés à hauteur de 1 058 K€ pour le projet de restructuration du centre d'affaires Paris Nord. Compte tenu du changement de PLU, ces frais engagés sur les bases de l'ancien PLU ne sont plus rattachables au projet. Ils sont en conséquence dépréciés en totalité depuis l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

4.3 Actifs financiers

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

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

31/12/2015 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	1 990	-	1 990	-	-
Autres créances	897	-	897	-	-
Autres actifs courants	51	-	51	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51	51	-	-	-
Total Actifs Financiers	3 206	51	3 155	-	-

4.3.1 Actifs financiers non courants

Actifs financiers en milliers d'€	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	31/12/2016	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	-	-	217	217	-	-

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

4.3.2 Créances commerciales et autres actifs courants

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

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

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

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

4.3.3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

4.3.4 Juste valeur des actifs financiers

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

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

4.4 Capitaux propres

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

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

4.5 Provisions pour risques et charges

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

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

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

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

4.6 Passifs financiers courants et non courants

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

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

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

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

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

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

Il formalisait les nouvelles conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

4.7 Autres dettes

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

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

Le poste dettes fiscales et sociales se compose principalement:

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

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

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

4.8 Juste valeur des passifs financiers

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

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

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

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

5.1 Revenus nets des immeubles

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

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

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

5.2 Résultat opérationnel

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

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

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

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

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

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

Les dotations aux autres amortissements et provisions se décomposent ainsi :

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

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

5.3 Résultat net

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

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

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

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

Note 6. Secteurs opérationnels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compte de résultat par secteur d'activité

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

Note 7. Engagements hors bilan

7.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2016 montant en milliers d'€	31/12/2015 montant en milliers d'€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçues liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2016 montant en milliers d'€	31/12/2015 montant en milliers d'€
Engagement reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1 Engagements donnés

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

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

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

Hypothèques légales du trésor :

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

Au 31 décembre 2016, le montant global des hypothèques légales du trésor prises au titre de différents rôles de taxes foncières et de taxes sur les bureaux s'élève à 7 183 K€. Il est rappelé que la dette en principal de taxes foncières et de taxes sur les bureaux au 31 décembre 2016 est de 6 108 K€ dont 1 575 K€ sont à ce jour exigibles et ayant fait l'objet d'un accord de paiement (Cf. point 9.2.1 ci-dessous).

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

Autres engagements

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

7.2.2 Engagements reçus

Néant

7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1 Engagements donnés

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

7.3.2 Engagements reçus

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

Note 8. Exposition aux risques

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

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

Le principal risque réside dans la faiblesse du cash-flow liée à la vacance structurelle importante du site d'autant plus que la volonté du Groupe est de réorienter l'exploitation du site dans le cadre du nouveau PLU. Néanmoins, les comptes ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation (cf. note 1.1).

Note 9. Autres informations

9.1 Valorisation des immeubles de placement et actif net réévalué

Le marché de l'investissement ¹:

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

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

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

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

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

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

Le site du Blanc-Mesnil

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

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

Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l'attractivité du site.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

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

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

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

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

¹ Nexity – Points marché 2017 et 2016

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

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

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

La détermination de l'Actif Net Réévalué

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

Calcul de l'Actif Net Réévalué

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

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

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

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

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

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

9.2 Litiges

9.2.1 Taxes foncières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.2 Autres litiges

- **Litiges avec EUROSOFT :**

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

Le 8 octobre 2014, la société EUROSOFT a engagé à l'encontre de la société PAMIER, une procédure aux fins de liquidation d'astreinte, laquelle avait été fixée à la suite d'une décision la condamnant à effectuer des travaux sous un certain délai. Par jugement du 11 mars 2015, le juge de l'exécution a condamné PAMIER au paiement de la somme de 30 K€. Un appel a été interjeté et par décision du 9 juin 2016, la cour d'appel a réduit le montant de l'astreinte à 5 000 €. La procédure est close.

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

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

- Litige avec la société LACATON & VASSAL ARCHITECTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Litige avec la société VINOHRADY

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

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

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

- Litige avec SOCOTEC

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

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

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

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

9.3 Parties liées

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

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

g) les autres parties liées :

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

9.4 Effectifs

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

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

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

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

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

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

9.5 Résultat par action

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

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

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

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

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

Note 10. Evénements postérieurs à la clôture

Néant