



RESULTATS 2017

A Paris, le 26 avril 2018

Chiffres clefs

Patrimoine (au coût amorti)

17,8 Millions d'euros (y compris Restaurant Inter Entreprises)

Résultat net consolidé

(3 363) K€

Cours de bourse au 25 avril 2018

0,0444 euro

Faits marquants de l'exercice :

- PAMIER, filiale de FONCIERE PARIS NORD, a conclu avec ses deux banques, BNP PARIBAS et CREDIT FONCIER, le report de l'exigibilité de ses deux prêts bancaires de fin décembre 2017 à fin juin 2018, après avoir effectué un règlement partiel d'un million d'euros à ses prêteurs. Les deux avenants signés ne comportent aucune novation autre que la date de remboursement. Le remboursement partiel a été réalisé par une avance de fonds de FONCIERE PARIS NORD en faveur de sa filiale.
Au 31 décembre 2017, le capital restant dû au titre de ces deux prêts bancaires s'élève à 5,06 millions d'euros.
- Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses de date de cession de celle-ci ont été prises en compte pour élaborer le budget de trésorerie. Il est rappelé que FONCIERE PARIS NORD reste engagée solidairement avec sa filiale PAMIER envers BNP PARIBAS ET CREDIT FONCIER pour le remboursement de ces prêts.
- Un mandat exclusif de cession de la société Pamier (ou de son foncier), propriétaire de l'actif immobilier situé à Blanc Mesnil, a été signé en mars 2018 avec la société Catella. Ce mandat permettra au Groupe de sélectionner les meilleures offres pour la cession projetée et ainsi de continuer à bénéficier du soutien de ses banques dans le cadre des échéances de ses prêts bancaires de fin juin 2018.
- Il est rappelé que le PLU de 2016 a classé le site en zone Uab, site qui 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 de la commune du Blanc-Mesnil, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans (à partir de juillet 2016), dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
- Le patrimoine est de 17,8 Millions d'euros, selon la méthode du coût amorti appliquée depuis 2015 (soit la valeur nette comptable) ;
- 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.
Le budget de trésorerie 2018 présente des besoins supplémentaires de 1 600 000 euros (dans l'hypothèse où la filiale PAMIER ne serait pas cédée avant le 31 décembre 2018). 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 du 25 avril 2018 et s'est engagé à compléter son engagement précédent à hauteur de 1 600 000 euros pour

l'exercice 2018 pour le porter au maximum à 5 930 000 euros, dans la limite des besoins du Groupe.

- L'actionnaire de référence, la société FIPP, détient 29,54% du capital social de la société Foncière Paris Nord.

Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 31 décembre 2017, le pourcentage de droits au capital détenus par FIPP se serait élevé à 71,51% à cette même date.

L'avance en compte courant de FIPP en faveur de Foncière Paris Nord s'élève à 4 327 K€ au 31 décembre 2017. Si la société FIPP avait transformé cette avance par l'exercice de BSA qu'elle détient, son pourcentage de détention de droits au capital se serait élevé à de 79,26% au 31 décembre 2017 (y compris remboursement des ORA).

- Des décaissements à hauteur de 2,4 M€ au total sont prévus sur la période de juillet 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 3 échéances de 800 K€ sur la période précitée. Le règlement de la 2^{ème} échéance de 800 K€ est intervenu début juillet 2017. La dernière échéance de 775 K€ sera versée début juillet 2018.
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 31 décembre 2017 s'élèvent à 5,9 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2017. Concernant les années 2014, 2015, 2016 et 2017, 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 rendent peu probable un décaissement de taxe foncière d'ici le 31 décembre 2018 ;

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

- Demandes de remboursement d'ORA reçues au cours de l'exercice générant une augmentation globale de capital social de 162 K€ pour 16 188 326 ORA remboursées et ayant donné lieu à l'émission de 16 188 326 actions ;
- Exercice de 13 490 199 BSA au cours de l'exercice générant une augmentation de capital complémentaire de 270 K€ et l'émission de 26 980 398 actions ;
- FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des titres de sa filiale ARADIA au cours du 1^{er} semestre 2017. Cette société ne fait donc plus partie du périmètre de consolidation du Groupe au 30 juin 2017. Le résultat de cession est de + 8 K€.

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Patrimoine immobilier	17 843	18 529
Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	247	271
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	831	2 267
Total Actif	19 138	21 284
Capitaux propres (part du groupe) Y compris ORA: 8 718 K€, dont 6 520 K€ appartenant à FIPP	- 607	1 407
Passifs non courants	770	996
Passifs courants	18 975	18 881
Total Passif	19 138	21 284

Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Loyers et charges refacturables	630	1 181
Charges locatives globales	- 2 748	- 2 578
Revenus nets des immeubles	- 2 119	- 1 396
Charges et Produits courants	- 1 134	- 1 271
Dotations, reprises aux amort., dépréciations et provisions Immeubles	- 686	14
Dotations et reprises aux autres amort., dépréciations et provisions	729	368
Résultat opérationnel	- 3 209	- 2 284
Résultat financier	- 162	- 158
Dont intérêts sur emprunts	- 188	- 194
Résultat net consolidé	- 3 363	- 2 442
Résultat global consolidé	- 3 363	- 2 442

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 630 K€ (dont loyers 166 K€ et charges locatives refacturées 464 K€) en 2017 contre 1 181 K€ (dont loyers 496 K€ et charges locatives refacturées 685 K€) en 2016.

Les revenus nets négatifs sont la conséquence des décisions du Groupe de ne plus renouveler les baux existants 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) a été totalement vidé de ses locataires et les plateaux intérieurs déstructurés sur le premier semestre 2017. Le dernier immeuble (L'Ampère) est le seul accueillant encore un unique locataire. Le démontage des plateaux supérieurs a débuté en février 2018.

Patrimoine

Au 31 décembre 2017, le patrimoine du Groupe Foncière Paris Nord est composé de 3 immeubles et de l'ancien Restaurant Inter-Entreprises situés au Centre d'Affaires Paris-Nord – 183 avenue Descartes au BLANC MESNIL (93) :

- Les immeubles Ampère, Continental et le RIE représentent une surface totale d'environ 39 000 m² ;
- Le bâtiment Bonaparte partiellement démoli a une SHON de 15 000 m².

Au 31 décembre 2017, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève à 17,8 M€ (prenant en compte 0,69 M€ de dotation nette aux amortissements contre 18,5 M€ au 31 décembre 2016).

Perspectives

Pour préparer au mieux la cession de sa filiale Pamier autorisé par l'Assemblée Générale du 20 juillet 2017, le Groupe a poursuivi la restructuration du site :

- Il ne reste plus qu'un locataire dans l'immeuble Ampère au 31 décembre 2017 ;
- Les plateaux intérieurs de l'immeuble Continental sont démontés ;
- Le démontage des plateaux intérieurs de l'immeuble Ampère a débuté en février 2018 et se poursuit.

Le mandat exclusif de cession de la filiale Pamier (ou de son foncier) signé avec Catella permettra la présentation du dossier de cession dans les meilleures conditions pour une sélection rigoureuse d'acquéreurs potentiels

Il est rappelé que dès 2024, la ville du Blanc-Mesnil bénéficiera des aménagements prévus dans le cadre du Grand Paris Express avec deux nouvelles stations de métro (lignes 16 et 17) dont une au sein

du Parc Jean Duclos (face au Centre d'Affaires Paris Nord). Le calendrier a été confirmé par le gouvernement le 22 février 2018.

Le développement de ce nouveau réseau de transports augmentera l'attractivité du site tout comme l'attribution des Jeux Olympiques (2024) qui sera un moteur de la rénovation urbaine.

Projet de redéveloppement du site en lien avec le projet « Grand Paris » prévu pour 2023

Le Conseil d'Administration précise à nouveau que les perspectives très favorables offertes par le nouveau PLU doivent faire face à la lourdeur de la procédure administrative d'approbation du nouveau projet d'aménagement du site qui 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.

Evènements postérieurs à la clôture :

Opérations sur le capital

Faisant suite à une nouvelle demande d'exercice de BSA émanant de la société OTT PARTNERS en date du 5 janvier 2018, la Société a procédé à la création de 1 500 000 actions nouvelles.

A la date du Conseil d'Administration d'arrêté des comptes annuels, le capital social s'élève à 886 289,77 € et est composé de 82 628 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 150 715 849 ORA non converties et 172 765 662 BSA non exercés donnant droit respectivement à 150 715 849 et à 345 531 324 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

Si tous les BSA étaient exercés, cela générerait une trésorerie d'environ 17,3 M€.

Signature d'un mandat de cession exclusif

Un mandat exclusif de cession de la société Pamier (ou de son foncier), propriétaire de l'actif immobilier situé à Blanc Mesnil, a été signé en mars 2018 avec la société Catella.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 31 décembre 2017.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010, il est précisé que les procédures d'examen d'audit par les commissaires aux comptes sont achevées. Leurs rapports sont en cours d'émission.

Foncière Paris Nord, foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris. La société est présidée par Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général

Code ISIN : 0000064594

Pour plus d'informations sur le groupe, <http://www.fonciere-parisnord.com>