



## RESULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2017

A Paris, le 28 septembre 2017

### Chiffres clefs

#### Patrimoine

18,2 Millions d'euros (y compris Restaurant Inter Entreprises)

#### Résultat net consolidé

- 2 427K€

#### ANR

ANR consolidé : 133 K€

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA : 0,001 euro

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA et exercice des BSA : 0,0305 euro (sachant que les BSA, s'ils étaient exercés, créeraient une trésorerie complémentaire de 17,5 M€)

#### Cours de bourse au 27 septembre 2017

0,04 euro

### Faits marquants du semestre :

- Depuis l'entrée en vigueur le 2 juillet 2016 du nouveau PLU, le Centre d'Affaires Paris Nord est désormais 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. 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, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ;
- Le patrimoine est de 18,2 Millions d'euros, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable) ;
- Aucun remboursement d'emprunts en principal, soit 6 M€, dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie. Des avenants ont été signés en octobre 2016, prolongeant dans un premier temps à fin décembre 2017 le remboursement en principal de ces deux emprunts ;
- 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 (2012 à 2014) 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 1<sup>ère</sup> échéance de 800 K€ est intervenu début juillet 2016, le second début juillet 2017 ;
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 30 juin 2017 s'élèvent à 5,9 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2017. 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. Concernant l'année 2017, la taxe foncière fera également l'objet d'une réclamation dès lors qu'elle sera émise.

- La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2016 et s'est engagée à apporter 1 850 000 euros jusqu'en juin 2018 (hors échéances relatives au plan de règlement conclu avec la CCSF pour lequel elle s'est déjà engagée à apporter les fonds), dans la limite des besoins de la Société. Le Président de la Société FIPP, M. Richard Lonsdale-Hands, a renouvelé cet engagement dans les mêmes termes lors du Conseil d'arrêté des comptes 2016 qui s'est tenu le 27 avril 2017. A la date d'arrêté des comptes semestriels, la Société FIPP a déjà apporté une avance de 1 008 K€ (hors accord CCSF).  
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 10.2. « Litiges » de l'annexe des comptes consolidés, non pris en compte dans ce budget, devrait faire l'objet d'un étalement à plus long terme ;
- Demandes de remboursement d'ORA reçues 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 11 532 995 BSA générant une augmentation de capital complémentaire de 230 K€ et l'émission de 23 045 550 actions ;
- FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des titres de sa filiale ARADIA au cours du 1er 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

| <b>Bilan Consolidé synthétique<br/>(En milliers d'euros)</b>   | <b>Au<br/>30/06/2017</b> | <b>Au<br/>31/12/2016</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Patrimoine immobilier  | 18 186                   | 18 529                   |
| Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours | 259                      | 271                      |
| Actifs financiers  | 217                      | 217                      |
| Actifs courants et non courants                                | 703                      | 2 267                    |
| <b>Total Actif</b>   | <b>19 365</b>            | <b>21 284</b>            |
| Capitaux propres (part du groupe)<br>Dont ORABSA : 9 593 K€    | 133                      | 1 407                    |
| Passifs non courants   | 840                      | 996                      |
| Passifs courants   | 18 392                   | 18 881                   |
| <b>Total Passif</b>  | <b>19 365</b>            | <b>21 284</b>            |

## Compte de résultat

| <b>Compte de résultat Consolidé synthétique<br/>(En milliers d'euros)</b>            | <b>Au<br/>30/06/2017</b> | <b>Au<br/>30/06/2016</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Loyers et charges refacturées  | 284                      | 710                      |
| Charges locatives globales   | ( 2 093 )                | ( 2 166 )                |
| <b>Revenus nets de nos immeubles</b>   | <b>( 1 810 )</b>         | <b>( 1 457 )</b>         |
| Charges et Produits courants   | ( 883 )                  | ( 294 )                  |
| Dotations et reprises aux amortissements et provisions des<br>immeubles de placement | ( 343 )                  | ( 385 )                  |
| Dotations et reprises aux autres amortissements et provisions                        | 669                      | ( 296 )                  |
| <b>Résultat opérationnel</b>   | <b>( 2 367 )</b>         | <b>( 2 430 )</b>         |
| Résultat de variation de périmètre   | 8                        | -                        |
| <b>Résultat financier</b>  | <b>( 68 )</b>            | <b>( 60 )</b>            |
| Dont intérêts sur emprunts   | ( 94 )                   | ( 90 )                   |
| Impôt sur les résultats  |                          |                          |
| <b>Résultat net consolidé</b>  | <b>( 2 427 )</b>         | <b>( 2 490 )</b>         |
| Ecart de valorisation des participations imputé en réserves                          |                          |                          |
| <b>Résultat global consolidé</b>   | <b>( 2 427 )</b>         | <b>( 2 490 )</b>         |

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2017 s'est élevé à 284 K€ (loyers 117 K€ et charges refacturables 167 K€) contre 710 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2016 (loyers 258 K€ et charges refacturables 452 K€).

Les revenus nets négatifs sont la conséquence des décisions antérieures 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 des locataires dont les baux, essentiellement précaires, se terminent principalement en 2017.

### Patrimoine

Au 30 juin 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 m<sup>2</sup> ;
- Le bâtiment Bonaparte partiellement démoli a une SHON de 15 000 m<sup>2</sup>.

A cette même date, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève à 18,2 M€ (prenant en compte 0,34 M€ de dotation nette aux amortissements et provisions).

### Actif Net Réévalué

Au 30 juin 2017, l'Actif Net Réévalué consolidé est de 133 K€, y compris les ORABSA comptabilisées en fonds propres pour un montant de 9 593 K€.

## Perspectives

Le Conseil d'Administration de FPN étudie les offres de rachat reçues pour sa filiale Pamier dont le principe de cession a été autorisé par l'Assemblée générale du 20 juillet 2017 et pour laquelle il a reçu tous pouvoirs de négociation, et ce au mieux des intérêts de la Société.

Le Groupe finalise la transformation du Centre des Affaires avec le non-renouvellement des baux : il reste une quinzaine de locataires à la date d'arrêté des comptes semestriels. De nouveaux départs auront lieu d'ici fin 2017.

Les accords signés, d'une part, avec les banques pour repousser dans un premier temps à fin décembre 2017 le remboursement de la dette bancaire de 6 M€ et, d'autre part, avec les services fiscaux sur le paiement étalé des dettes de taxes foncières et de bureaux exigibles de 2,4 M€ sur 2 ans, permettent au Groupe de se consacrer à la recherche de la meilleure valorisation du site dans le cadre du nouveau PLU.

Le Conseil d'Administration se rapprochera de ses banques au cours du quatrième trimestre 2017 pour voir les possibilités de report des échéances de fin décembre 2017.

## 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.

### Actif Net réévalué (ANR) :

| En milliers d'€  | 30/06/2017   | 31/12/2016   |
|--|--------------|--------------|
| Capitaux propres consolidés part du groupe (y compris ORABSA pour 9 593 K€)  | 133          | 1 407        |
| <b>ANR</b>   | 133          | 1 407        |
| <b>ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA<br/>(nombre d'actions au 30/06/2017 : 227 930 418)</b>          | <b>0,001</b> | <b>0,007</b> |
| ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 30/06/2017 : 578 876 150) | 0,0305       | 0,0347       |

### Evènements postérieurs à la clôture :

Néant

*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>