



## RESULTATS 2015

A Paris, le 3 octobre 2016

### Chiffres clefs

#### Patrimoine

18,5 Millions d'euros (y compris Restaurant Inter Entreprises)

#### Résultat net consolidé

829 K€

#### ANR

ANR consolidé : 3 599 K€

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA : 0,018 euro

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA et exercice des BSA : 0,039 euro

#### Cours de bourse au 3 octobre 2016

0,04 euro

### Faits marquants de l'exercice :

- La révision du PLU s'est poursuivie au cours de l'année 2015 pour aboutir le 2 mai 2016 à l'entrée en vigueur d'un nouveau PLU (purgé de tous recours le 2 juillet 2016) ;
- Les négociations avec les services fiscaux concernant les contestations des taxes foncières ont continué en 2015. Elles ont abouti le 27 juin 2016 par la conclusion avec la Commission des Chefs des Services Financiers (CCSF) de Seine Saint Denis d'un accord de règlement partiel de la dette exigible de 2 375 K€ avec mise en place d'un échéancier jusqu'en juin 2018. Un premier versement de 800 K€ est intervenu en juillet 2016 ;
- L'obtention du nouveau PLU a permis au groupe d'entrer en négociation avec ses deux banques pour reporter l'exigibilité de sa dette financière de 6 107 K€ initialement fixée au 18 mars 2016. Un accord de principe a été trouvé pour reporter, dans un premier temps, l'échéance au 31 décembre 2017. Un avenant au protocole de 2014 est en cours de rédaction ;
- Un patrimoine évalué selon la méthode du coût amorti à 18,5 Millions d'euros entièrement situé au Centre d'Affaires Paris-Nord (LE BLANC MESNIL) (changement de méthode comptable conforme aux règles d'IAS 40, la juste valeur des actifs immobiliers n'étant plus déterminable de manière fiable suivant l'entrée en vigueur du nouveau PLU) ;
- Protocole transactionnel avec Advenis (Ex litige Adyal) finalisé en janvier 2016 et générant l'encaissement de 300 K€ en février 2016 ;
- Augmentation du capital social d'un montant global de 113 K€ suivant l'exercice partiel d'ORA et de BSA au cours de l'exercice.

## Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Patrimoine immobilier	18 515	14 050
Autres immobilisations corporelles	213	1 299
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	2 989	3 726
<b>Total Actif</b>	<b>21 934</b>	<b>19 293</b>
Capitaux propres (part du groupe) Dont ORA : 8 718 K€	3 599	2 569
Passifs non courants	814	6 395
Passifs courants	17 521	10 329
<b>Total Passif</b>	<b>21 934</b>	<b>19 293</b>

## Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Loyers et charges refacturables	1 231	1 990
Charges locatives globales	- 2 727	- 2 485
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>- 1 497</b>	<b>- 495</b>
Charges et Produits courants	- 752	- 629
Variation de juste valeur des immeubles de placements	-	50
Dotations, reprises aux amort., dépréciations et provisions Immeubles	4 465	
Dotations et reprises aux autres amort., dépréciations et provisions	- 1 193	- 1 174
Résultat de cession des actifs disponibles à la vente		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1 024</b>	<b>- 2 247</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>- 195</b>	<b>- 250</b>
Dont intérêts sur emprunts	- 199	- 255
Impôts sur les résultats	-	-32
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>829</b>	<b>- 2 528</b>
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves	-	-
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>829</b>	<b>- 2 528</b>

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 1 231 K€ (dont loyers 556 K€ et charges locatives refacturées 675 K€) en 2015 contre 1 990 K€ (dont loyers 1 004 K€ et charges locatives refacturées 987 K€) en 2014.

Les revenus nets négatifs sont la conséquence d'un taux de vacance significatif au cours de l'année 2015 (82% environ au 31 décembre 2015). Cela est dû au départ de certains locataires dans le cadre de la transformation du Centre des Affaires suivant le nouveau PLU.

## Patrimoine

Au 31 décembre 2015, le patrimoine du Groupe Foncière Paris Nord est composé de 3 immeubles de bureaux et d'un Restaurant Inter-Entreprises situés au Centre d'Affaires Paris-Nord – 183 avenue Descartes au BLANC MESNIL (93) :

- Les immeubles Ampère, Continental et les services généraux 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>.

Suivant la validation du nouveau PLU purgé de tous recours 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'Affaire 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.

Compte tenu de ces éléments nouveaux, la méthode d'évaluation du patrimoine immobilier a été modifiée. 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'est plus pertinente au regard du nouveau PLU pour les raisons suivantes :

- Le changement de destination du site (de centre d'affaire en quartier résidentiel), rendu possible par le nouveau PLU,
- La surface actuelle est de 53 000 M<sup>2</sup> 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 87500 M<sup>2</sup> d'habitations et de commerce ;
- Le quartier du Centre d'Affaire 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, doit être abandonné, la juste valeur n'étant plus déterminable de manière fiable. Au 31 décembre 2015, la méthode de valorisation retenue est celle de la méthode du coût amorti qui se justifie de la manière suivante :

- Le PLU dans sa version votée par le conseil municipal en date du 16 juillet 2015 a été refusé initialement par le Préfet en raison d'une insuffisance de densification. Dès lors, le principe de modification de PLU est acté en 2015 et la surface minimale existante du site pérennisée.

Au regard des éléments ci-dessus, il a été décidé de reprendre les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sur le patrimoine immobilier pour un total net de 4 465 K€. Au 31 décembre 2015, il ressort une valeur nette de patrimoine immobilier de 18 515 K€.

## Actif Net Réévalué

Au 31 décembre 2015, l'Actif Net Réévalué consolidé est de 3 599 K€, y compris les ORA comptabilisées en fonds propres pour un montant de 8 805 K€.

## Perspectives

La révision du PLU obtenue a déjà eu divers effets positifs pour le Groupe FPN :

- Accord avec la CCSF sur les contestations de taxes foncières :

Poursuivant ses réclamations au cours de l'exercice 2015, la société Pamier, filiale à 100% du groupe FPN, a été assignée le 21 janvier 2016 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 la taxe sur les locaux vacants 2015).

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. La conclusion de cet accord a été possible grâce au soutien des deux principaux actionnaires du Groupe FPN.

Le Trésor public a convenu d'envisager une remise de pénalités au terme de la procédure de règlement en cas de respect des échéances fixées.

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.

La taxe foncière restant donc due à ce jour s'élève à 3,1 M€ pour les années 2012 à 2015. Concernant les années 2014 et 2015, 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 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 la fin de l'année 2016 (à ce jour, aucune mise en recouvrement n'est parvenue à la Société).

- Négociation sur le report de l'exigibilité de la dette bancaire :

Suite aux perspectives ouvertes par le nouveau PLU de la ville du Blanc-Mesnil, la société a obtenu le 22 septembre 2016 l'accord de principe de ses deux banques pour reporter dans un premier temps au 31 décembre 2017, l'échéance de mars 2016 (dette bancaire de 6 M€).

Cet accord reste à formaliser par la signature d'un avenant en cours de rédaction à cette même date.

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 établi pour la période 2016 à juin 2018.

- Soutien d'un des principaux actionnaires du groupe :

Au-delà du soutien apporté au Groupe FPN par l'un de ses principaux actionnaires, la société FIPP, pour respecter l'accord conclu avec la CCSF (déjà 800 K€ apportés en juillet 2016 par FIPP), cet actionnaire s'est également engagé à apporter au Groupe FPN 1 850 K€ au cours de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 juin 2018 (dans la limite des besoins qui seront constatés). La société FIPP a déjà apportée 200 K€ en juillet 2016.

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'€	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres consolidés part du groupe	3 599	2 569
<b>ANR</b>	3 599	2 569
Nombre d'actions	15 663 784	4 344 218
<b>ANR en euro par actions</b>	0,23	0,59
<b>ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 31/12/2015 : 199 864 428)</b>	<b>0,018</b>	<b>0,013</b>
ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 31/12/2015 : 578 876 150)	0,0390	0,0375

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 184.200.644 actions dont le nombre ressortirait alors à 199.864.428, l'ANR par action dilué de cette émission d'action serait de 0,018 €.

La souscription du solde des BSA non encore exercés, effectué au prix de 0,10€ par BSA, accroîtrait la situation nette de 18.951 K€ pour l'émission de 379.011.722 actions (2 actions créées par BSA) soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de :

Actif Net Réévalué	22 550 K€
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	578.876.150
ANR par actions	0,039 €

**Autres évènements postérieurs à la clôture :**

Diverses demandes de conversion d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues postérieurement au 31 décembre 2015. Le résumé du cumul de ces opérations et de leur impact sur le capital social est présenté dans le tableau ci-dessous :

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
17 296 469	166 904 175	2 500 000	187 005 861	17 296 469	5 000 000	222 964,69	37 960 253	379 602,53

A la date d'arrêté des comptes annuels, 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.

*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>