



RESULTATS SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2018

A Paris, le 26 septembre 2018

Chiffres clefs

Patrimoine (au coût amorti)

17,5 Millions d'euros (y compris Restaurant Inter Entreprises)

Résultat net consolidé

(2 702) K€

Cours de bourse au 25 septembre 2018

0,040 euro

Faits marquants du semestre :

- PAMIER a conclu avec ses deux banques, BNP PARIBAS et CREDIT FONCIER, un nouveau report de l'exigibilité de ses deux prêts bancaires de fin juin 2018 au 20 décembre 2018 avec un remboursement partiel auprès de la banque BNP PARIBAS de 347 K€ prévu le 30 septembre 2018.
Au 30 juin 2018, le capital restant dû au titre de ces deux prêts bancaires s'élève à 5,06 millions d'euros.
- Le mandat exclusif de cession du site immobilier situé à Blanc Mesnil, signé en mars 2018 avec la société Catella, a permis 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.
Les négociations se poursuivent avec les potentiels acquéreurs.
- 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. FONCIERE PARIS NORD reste engagée solidairement avec sa filiale PAMIER envers BNP PARIBAS ET CREDIT FONCIER pour le remboursement de ces prêts.
- 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 présentait 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 engagée 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.
A la date d'arrêté des comptes semestriels, l'avance FIPP s'élève à 5 068 K€ hors échéanciers CCSF. Il reste 864 K€ de financement FIPP disponibles d'ici le 31 décembre 2018.

- Si la société PAMIER ne réalisait pas la vente définitive de son ensemble immobilier au 20 décembre 2018 rendant ainsi exigible le remboursement de ses prêts bancaires pour un montant de 4,7 M€, la société FIPP s'est engagée à apporter son soutien à FONCIERE PARIS NORD. Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2018.
- Au-delà et jusqu'au 30 juin 2019, le Groupe FPN sera amené à demander à la Société FIPP un soutien complémentaire pour financer son exploitation courante pour un montant d'environ 950 K€ dans l'hypothèse où la cession de l'ensemble immobilier ne serait pas dénouée. La Société FIPP s'est engagée à assurer ce financement.
- 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 17,5 Millions d'euros, selon la méthode du coût amorti appliquée depuis 2015 (soit la valeur nette comptable) ;
- L'actionnaire de référence, la société FIPP, détient 29,44% du capital social de la société Foncière Paris Nord.
Si l'ensemble des ORA avait été remboursé au 30 juin 2018, le pourcentage de droits au capital détenus par FIPP se serait élevé à 75,01% à cette même date.
L'avance en compte courant de FIPP en faveur de Foncière Paris Nord s'élève à 5 012 K€ au 30 juin 2018. 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 82,52% au 30 juin 2018 (y compris remboursement des ORA).
- Suivant l'accord intervenu avec la CCSF fin juin 2016 pour solder, hors majorations, une partie de la dette foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux de cette période, la dernière échéance de 775 K€ a été versée début juillet 2018 ; La Société a ainsi respecté son échéancier par le règlement de 2,4 M€ de dettes foncières et de taxes sur les bureaux.
- Hors protocole, les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 30 juin 2018 s'élèvent à 6,7 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.
Concernant la taxe foncière 2018, elle n'est pas encore exigible au 30 juin 2018 ni à la date de l'arrêté des comptes semestriels.
La Société estime que les différentes procédures toujours en cours doivent lui permettre de rechercher une solution amiable avec l'Administration et 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.
- Exercice de 750 000 BSA au cours de la période générant une augmentation de capital de 15 K€ et l'émission de 1 500 000 actions nouvelles ;
- FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des titres de sa filiale MAINTREUIL au cours du 1^{er} semestre 2018. Cette société ne fait donc plus partie du périmètre de consolidation du Groupe au 30 juin 2018. Le résultat de cession est de - 1 K€.

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2018	Au 31/12/2017
Patrimoine immobilier	17 506	17 843
Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	232	247
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	789	831
Total Actif	18 744	19 138
Capitaux propres (part du groupe) Y compris ORA: 8 718 K€, dont 6 861 K€ appartenant à FIPP	- 3 234	- 607
Passifs non courants	770	770
Passifs courants	21 208	18 975
Total Passif	18 744	19 138

Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2018	Au 30/06/2017
Loyers et charges refacturées	160	284
Charges locatives globales	(1 964)	(2 093)
Revenus nets de nos immeubles	(1 804)	(1 810)
Charges et Produits courants	(844)	(883)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions des immeubles de placement	(337)	(343)
Dotations et reprises aux autres amortissements et provisions	365	669
Résultat opérationnel	(2 620)	(2 367)
Résultat de variation de périmètre	(1)	8
Résultat financier	(81)	(68)
Dont intérêts sur emprunts	(79)	(94)
Impôt sur les résultats		
Résultat net consolidé	(2 702)	(2 427)
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves		
Résultat global consolidé	(2 702)	(2 427)

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2018 s'est élevé à 160 K€ (loyers 22 K€ et charges refacturables 138 K€) contre 284 K€ au 1^{er} semestre 2017 (loyers 117 K€ et charges refacturables 167 K€).

Dans le cadre de la décision prise en juillet 2017 de rechercher un acquéreur pour l'ensemble immobilier situé à Blanc Mesnil, le Groupe a continué ses efforts pour rendre libre de toute location le site, ce qui explique la baisse du chiffre d'affaires.

A ce jour, il ne reste qu'un locataire (fin de bail en mars 2020) dans le bâtiment Ampère dont les plateaux supérieurs ont été démontés au cours du premier semestre 2018. L'immeuble Le Bonaparte est totalement mis à nu et les plateaux intérieurs de l'immeuble Le Continental sont déstructurés depuis le premier semestre 2017.

Patrimoine

Au 30 juin 2018, 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 démolit a une SHON de 15 000 m².

Au 30 juin 2018, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève à 17,5 M€ (prenant en compte 0,3 M€ de dotation nette aux amortissements contre 17,8 M€ au 31 décembre 2017).

Perspectives

Pour préparer au mieux la cession de sa filiale Pamier autorisée 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 30 juin 2018 ;
- Les plateaux intérieurs de l'immeuble Continental sont démontés ;
- Le démontage des plateaux supérieurs de l'immeuble Ampère a été réalisé au cours du semestre écoulé.

Le mandat exclusif de cession de la filiale Pamier (ou de son foncier) signé avec Catella a permis de sélectionner les meilleurs dossiers présentés par les acquéreurs potentiels. Les négociations se poursuivent.

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 :

A la suite du départ à la retraite de Monsieur Patrick Engler, le Conseil d'Administration du 31 juillet 2018 a pris acte de sa démission de sa fonction d'administrateur.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2018.

En conformité avec la recommandation de l’Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010, il est précisé que les procédures d’examen limité par les commissaires aux comptes sont achevées. Leur rapport est 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>