



RESULTATS 2016

A Paris, le 27 avril 2017

Chiffres clefs

Patrimoine

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

Résultat net consolidé

- 2 442 K€

ANR

ANR consolidé : 1 407 K€

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA : 0,007 euro

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA et exercice des BSA : 0,0347 euro (sachant que les BSA, s'ils étaient exercés, créeraient une trésorerie complémentaire de 18,7 M€)

Cours de bourse au 27 avril 2017

0,04 euro

Faits marquants de l'exercice :

- Le nouveau PLU est entré définitivement en vigueur le 2 juillet 2016. 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 18,5 Millions d'euros, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable) depuis 2015;
- 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 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^{ère} échéance de 800 K€ est intervenu début juillet 2016 ;
- 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.

Sur l'année 2016, la Société 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. « 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 173 K€ pour 17 296 469 ORA remboursées et ayant donné lieu à l'émission de 17 296 469 actions ;
- Exercice de 2 500 000 BSA générant une augmentation de capital complémentaire de 50 K€ et l'émission de 5 000 000 actions ;
- Le service des impôts du Blanc Mesnil a renoncé à sa demande de mise en liquidation judiciaire à l'encontre de la filiale Pamier à la suite de l'accord de règlement partiel de la dette conclu avec la CCSF. La procédure est close.

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Patrimoine immobilier	18 529	18 515
Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	271	213
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	2 267	2 989
Total Actif	21 284	21 934
Capitaux propres (part du groupe) Dont ORA : 8 832 K€	1 407	3 599
Passifs non courants	996	814
Passifs courants	18 881	17 521
Total Passif	21 284	21 934

Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Loyers et charges refacturables	1 181	1 231
Charges locatives globales	- 2 578	- 2 727
Revenus nets des immeubles	- 1 396	- 1 497
Charges et Produits courants	- 1 271	- 752
Dotations, reprises aux amort., dépréciations et provisions Immeubles	14	4 465
Dotations et reprises aux autres amort., dépréciations et provisions	368	- 1 193
Résultat de cession des actifs disponibles à la vente		
Résultat opérationnel	- 2 284	1 024
Résultat financier	- 158	- 195
Dont intérêts sur emprunts	- 194	- 199
Impôts sur les résultats	-	-
Résultat net consolidé	- 2 442	829
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves	-	-
Résultat global consolidé	- 2 442	829

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 1 181 K€ (dont loyers 496 K€ et charges locatives refacturées 685 K€) en 2016 contre 1 231 K€ (dont loyers 556 K€ et charges locatives refacturées 675 K€) en 2015.

Les revenus nets négatifs sont la conséquence d'un taux de vacance structurellement élevé, accentué par le départ de nombreux locataires décidé par le Groupe dans le cadre de la transformation du Centre d'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.

Patrimoine

Au 31 décembre 2016, 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 2016, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève à 18,5 M€ (prenant en compte 1,1 M€ de dotation aux amortissements et provisions et la reprise d'une provision sur mali de fusion antérieur de 1,1 M€) contre 18,5 M€ au 31 décembre 2015.

Actif Net Réévalué

Au 31 décembre 2016, l'Actif Net Réévalué consolidé est de 1 407 K€, y compris les ORA comptabilisées en fonds propres pour un montant de 8 832 K€.

Perspectives

Le Groupe finalise au cours de l'année ses efforts pour réduire l'impact de sa charge foncière en regroupant ses locataires sur un seul immeuble (Ampère). Le Groupe a entrepris en décembre 2016 le démontage de l'ensemble des installations et agencements intérieurs du Continental.

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.

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) :

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 action	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>