



## RESULTATS 30 JUIN 2016

A Paris, le 21 décembre 2016

### Chiffres clefs

#### Patrimoine

18,1 Millions d'euros

#### Résultat net consolidé

(2 490 K€)

#### ANR

ANR consolidé : 1 359 K€

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA et exercice des BSA : 0,0347 euro

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

### Cours de bourse au 21 décembre 2016

0,04 euro

### Faits marquants de la période :

- Le nouveau PLU est entré en vigueur le 2 mai 2016. Le centre 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 ;
- Le patrimoine est évalué à 18,1 Millions d'euros selon la méthode du coût amorti retenue depuis le 31 décembre 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 prolongeant dans un premier temps à fin décembre 2017 le remboursement en principal de ses 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<sup>ère</sup> échéance de 800 K€ est intervenu début juillet 2016 ;
- La société FIPP, par l'intermédiaire de son représentant, 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. FIPP a déjà apporté une avance de 200 K€ en juillet 2016 puis 320 K€ en octobre 2016 et 200 K€ en décembre 2016.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 30 juin 2018, à condition que la Société respecte ses échéances auprès de la CCSF dans le cadre de l'accord de juin 2016, que 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, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme ;

- Demandes de remboursement d'ORA reçues sur le semestre générant une augmentation globale de capital social de 169 K€ pour 16 881 469 ORA remboursées ;
- Exercice sur le semestre de 2 500 000 BSA générant une augmentation de capital complémentaire de 50 K€ ;
- Le service des impôts du Blanc Mesnil a renoncé à sa procédure 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 30/06/2016	Au 31/12/2015
Patrimoine immobilier (au coût amorti)	18 129	18 515
Autres immobilisations corporelles	199	213
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	2 960	2 989
<b>Total Actif</b>	<b>21 505</b>	<b>21 934</b>
Capitaux propres (part du groupe) Dont ORA : 8 718 K€	1 359	3 599
Passifs non courants	6 975	814
Passifs courants	13 171	17 521
<b>Total Passif</b>	<b>21 505</b>	<b>21 934</b>

### Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2016	Au 30/06/2015 (retraité au coût amorti)
Loyers et charges refacturées	710	682
Charges locatives globales	( 2 166 )	( 2 011 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>( 1 457 )</b>	<b>( 1 330 )</b>
Charges et Produits courants	( 294 )	( 314 )
Dotations et reprises aux amortissements et provisions des immeubles de placement	( 385 )	0
Dotations et reprises aux autres amortissements et provisions	( 296 )	( 18 )
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>( 2 430 )</b>	<b>( 1 662 )</b>
<b>Résultat financier</b>	( 60 )	( 99 )
Dont intérêts sur emprunts	( 90 )	( 93 )
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>( 2 490 )</b>	<b>( 1 761 )</b>
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves		
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>( 2 490 )</b>	<b>( 1 761 )</b>

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2016 s'est élevé à 710 K€ (loyers 258 K€ et charges refacturables 452 K€) contre 682 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015 (loyers 285 K€ et charges refacturables 397 K€).

Au 30 juin 2016, le Groupe poursuit la transformation du Centre des Affaires suivant le nouveau PLU, ce qui entraîne un taux de vacance élevé (supérieur à 80%). Les locataires occupant précédemment l'immeuble Le Continental ont été transférés (ou sont en cours de transfert) dans l'immeuble Ampère ou ont (ou vont) quitté le Centre d'Affaires.

### Patrimoine

Au 30 juin 2016, 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), appartenant au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,07% :

- 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>.

Le patrimoine est désormais évalué à 18,1 Millions d'euros compte tenu du changement de méthode intervenu lors de l'exercice clos le 31 décembre 2015. En effet, la méthode d'évaluation basée sur la juste valeur n'était plus applicable en raison notamment du changement de destination du site (Cf. point 2 B Point d'avancement du projet du rapport d'activité). La méthode de valorisation retenue depuis le 31 décembre 2015 est celle du coût amorti.

### Perspectives

Le Groupe poursuit 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 nouveau PLU est entré en vigueur le 2 mai 2016. La période des recours a pris fin le 2 juillet 2016. Le centre a été classé en zone UAb et fait partie des projets urbains de la Ville du Blanc-Mesnil. La transformation du site en un nouveau quartier de ville comprenant logements, activités tertiaires et équipements est néanmoins dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global : le site fait partie d'un des périmètres de gel, servitude consistant à bloquer toute construction pour une durée maximale de 5 ans.

Le projet de redéveloppement est détaillé au point 2.1, B du rapport d'activité.

## Actif Net réévalué (ANR)

### Calcul de l'Actif Net Réévalué

En milliers d'€	30/06/2016	31/12/2015
Capitaux propres consolidés part du groupe	1 359	3 599
<b>ANR</b>	1 359	3 599
Nombre d'actions	37 545 253	15 663 784
<b>ANR en euro par actions</b>	0,04	0,23

<b>ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 30/06/2016 : 204 864 428)</b>	<b>0,007</b>	<b>0,018</b>
---	--------------	--------------

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 30/06/2016 : 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 167.319.175 actions dont le nombre ressortirait alors à 204.864.428 ; l'ANR par action dilué de cette émission d'actions 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	20 060 K€
Nombre d'actions après conversion des ORA et exercice des BSA	578.876.150
ANR par actions	0,0347 €

## Augmentations de capital

Date	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
20/01/2016	2 281 469	181 919 175		189 505 861	2 281 469	0	22 814,69	17 945 253	179 452,53
29/02/2016		181 919 175	1 250 000	188 255 861	0	2 500 000	25 000,00	20 445 253	204 452,53
02/03/2016		181 919 175	1 250 000	187 005 861	0	2 500 000	25 000,00	22 945 253	229 452,53
12/04/2016	8 000 000	173 919 175		187 005 861	8 000 000	0	80 000,00	30 945 253	309 452,53
15/04/2016	4 000 000	169 919 175		187 005 861	4 000 000	0	40 000,00	34 945 253	349 452,53
27/05/2016	1 000 000	168 919 175		187 005 861	1 000 000	0	10 000,00	35 945 253	359 452,53
03/06/2016	1 600 000	167 319 175		187 005 861	1 600 000	0	16 000,00	37 545 253	375 452,53

Date	ORA exercées	Solde ORA	BSA exercés	Solde BSA
30/06/2016	16 881 469	167 319 175	2 500 000	187 005 861

Augmentation capital social	Nombre d'actions	Capital social à date
218 814,69 €	37 545 253	375 452,53 €

Au 30 juin 2016, le capital social s'élève à 375 452,53 € et est composé de 37 545 253 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 167 319 175 ORA non converties et 187 005 861 BSA non exercés donnant droit respectivement à 167 319 175 et à 374 011 722 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

### Litige taxes foncières

La société PAMIER – venant également aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – a engagé un certain nombre de procédures et contentieux visant à contester les taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère.

Après l'accord conclu en juin 2016 avec les services fiscaux du 93 permettant le paiement étalé de la dette exigible de 2,4 M€ (taxes foncières 2010 à 2013 et taxes sur les bureaux 2012 à 2015) sur 2 ans (avec l'abandon possible des majorations), la Société poursuit avec son conseil, le cabinet de Gaulle et Fleurance, la défense de ses intérêts avec différentes procédures et réclamations détaillées au point 10.2 de l'annexe des comptes consolidés semestriels.

### Continuité de l'exploitation

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 30 juin 2018 a été établi sur la base d'hypothèses détaillées au point 2.1 A du rapport d'activité.

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, dont celles de taxes foncières énoncées. Aussi, la société FIPP par l'intermédiaire de son représentant, Richard Lonsdale-Hands, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration du 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. FIPP a déjà apporté une avance de 200 K€ en juillet 2016 puis 320 K€ en octobre 2016 et 200 K€ en décembre 2016.

Sur la base des hypothèses retenues, l'équilibre de trésorerie est assuré jusqu'au 30 juin 2018, à condition que la Société respecte ses échéances auprès de la CCSF dans le cadre de l'accord de juin 2016, que 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, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme.

### Evènements significatifs postérieurs à la clôture

#### **Opérations sur le capital**

Faisant suite à une nouvelle demande de remboursement d'ORA émanant de la Société OTT PARTNERS en date du 19 septembre 2016, la Société a procédé à la création de 415 000 actions nouvelles.

A la date de l'arrêté des comptes semestriels, 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.

## **Assignation en référé devant le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris**

Par courriers en date des 27 septembre 2016 et 15 novembre 2016, la Société a sollicité auprès de l'AMF un report jusqu'au 31 décembre 2016 en vue du dépôt du rapport financier semestriel. L'AMF a néanmoins assigné la Société devant le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris le 13 décembre 2016 afin qu'il prenne acte de l'engagement de la Société de publier son rapport financier semestriel au 30 juin 2016 avant le 31 décembre 2016, ordonne à FPN et son Président Directeur Général de publier le rapport financier semestriel au plus tard le 31 décembre 2016, sous astreinte de 2 000 euros par jour de retard, condamne FPN et Monsieur Richard Lonsdale-Hands à verser chacun la somme de 2 000 euros à l'AMF et les condamne aux dépens. Le délibéré sera rendu le 3 janvier 2017.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2016.

*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>*