



RESULTATS 30 JUIN 2015

A Paris, le 29 Septembre 2015

Chiffres clefs

Patrimoine

14 Millions d'euros

Résultat net consolidé

(1 761 K€)

ANR

ANR consolidé : 868 K€

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA et exercice des BSA : 0,0345 euro

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA : 0,0044 euro

ANR consolidé par action incluant les ORA en fonds propres ; hors dilution ORA et BSA: 0,13 euro

Cours de bourse au 29 septembre 2015

0,04 euro

Faits marquants de la période :

- Un patrimoine expertisé à 14 Millions d'euros entièrement situé au Centre d'Affaires Paris-Nord (LE BLANC MESNIL), les actifs étant évalués en l'état en tant qu'actifs commerciaux et non en fonction du projet en résidentiel et/ou mixte (Cf. point Patrimoine page 3 et point Projet de redéveloppement du site page 4 et page 38 du rapport d'activité) ;
- Des progrès réalisés par la Municipalité sur le changement de PLU (Cf. point Projet de redéveloppement du site page 4 et page 38 du rapport d'activité) ;
- Deux demandes de remboursement d'ORA reçues sur le semestre générant une augmentation globale de capital social de 11 K€ pour 1 060 000 ORA remboursées ;
- Exercice sur le semestre de 597 500 BSA générant une augmentation de capital complémentaire de 12 K€ et un renforcement des fonds propres de 15 K€ ;
- Filiale PAMIER : une vérification de comptabilité concernant les années 2012 et 2013 et une vérification de la TVA pour 2014 se terminant par une absence de rectification.

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2015	Au 31/12/2014
Patrimoine immobilier à la juste valeur	14 050	14 050
Autres immobilisations corporelles	1 285	1 299
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	2 906	3 726
Total Actif	18 458	19 293
Capitaux propres (part du groupe) Dont ORA : 8 707K€	868	2 529
Passifs non courants	355	6 395
Passifs courants	17 235	10 329
Total Passif	18 458	19 293

Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2015	Au 30/06/2014 (Retraité IFRIC 21)
Loyers et charges refacturées	682	1 164
Charges locatives globales	(2 011)	(1 888)
Revenus nets de nos immeubles	(1 330)	(723)
Charges et Produits courants	(314)	81
Variation de valeur des immeubles de placement		(250)
Dotations et reprises aux autres amortissements et provisions	(18)	(564)
Résultat opérationnel	(1 662)	(1 456)
Résultat financier	(99)	(154)
Dont intérêts sur emprunts	(93)	(159)
Impôt sur les résultats		
Résultat net consolidé	(1 761)	(1 609)
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves		
Résultat global consolidé	(1 761)	(1 609)

Le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2015 s'est élevé à 682 K€ (loyers 285 K€ et charges refacturables 397 K€) contre 1 164 K€ au 1^{er} semestre 2014 (loyers 589 K€ et charges refacturables 575 K€). La baisse sensible du chiffre d'affaires s'explique par les départs et arrivées de locataires sur la période. Cette baisse est liée à la politique de la Société de libérer certains espaces afin de préparer le projet immobilier.

Patrimoine

Au 30 juin 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 m² ;
- Le bâtiment Bonaparte partiellement démoli a une SHON de 15 000 m².

Le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société DTZ.

L'expertise a été conduite, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'expertise en Evaluation Immobilière et appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées. La valeur d'expertise ressort à 14 M€. Cette évaluation ne tient pas compte du changement de PLU en cours et non validé définitivement à la date de l'expertise, les actifs restants évalués en l'état en tant qu'actifs commerciaux et non en fonction du projet en résidentiel.

Perspectives

Rappels 2014 : Protocole d'accord du 18 mars 2014 et Emission d'Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA)

La conclusion du protocole d'accord du 18 mars 2014 signé entre FONCIERE PARIS NORD, PAMIER, AD INVEST, BLANAP avec leurs principaux créanciers que sont les banques SADE et le Crédit Foncier, ainsi que FIPP et OTT PROPERTIES avait permis à la Société de pérenniser sa situation et devait faciliter la réalisation du projet de rénovation de l'ensemble du site.

Au titre du même Protocole évoqué ci-dessus, sur demande expresse des créanciers bancaires de ses filiales, le conseil d'administration du 4 décembre 2014 a mis en œuvre la délégation de pouvoir qui lui a été consentie et a immédiatement émis un emprunt obligataire d'un montant de 9.575.532,20 euros, représenté par 191.510.644 ORA émises au pair et assorties de BSA, à raison d'un BSA par ORA. Ces ORABSA ont été souscrites par compensation avec les créances non bancaires.

Cette opération a permis à la Société de convertir définitivement en capital près de 10M€ de dettes non bancaires lors du remboursement des ORA en actions, celui-ci devant intervenir au plus tard le 4 décembre 2019, étant précisé que ces instruments financiers sont comptabilisés en réserves consolidées pour l'essentiel dès leur émission, et permettent de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA.

Projet de redéveloppement du site en lien avec le projet « Grand Paris » prévu pour 2023

Le 21 avril 2015, des administrateurs de Foncière Paris Nord ont été à nouveau reçus par Monsieur le Maire de Blanc Mesnil et son équipe. Lors de cet entretien, Monsieur le Maire confirmait son intérêt pour la réhabilitation complète du centre d'Affaires Paris Nord et précisait que les équipes de la Mairie travaillaient sur un projet de réhabilitation complète du site en partenariat avec un promoteur.

A l'issue de la seconde réunion publique d'information sur l'avancée des travaux d'étude du changement de PLU qui s'est tenue le 26 mai 2015, la Mairie du Blanc Mesnil a mis en ligne la dernière version du projet de nouveau PLU.

Le nouveau PLU pourrait être approuvé, selon les informations publiques mises en ligne par la Municipalité, en Conseil Municipal à la fin de l'année 2015.

Le Conseil d'Administration de FPN se félicite des progrès réalisés par la Municipalité sur le changement de PLU et espère que la finalisation de ce changement permettra à la foncière, sous réserve d'évolutions futures et d'approbation finale, de se redynamiser en utilisant au mieux ces

nouvelles perspectives d'exploitation. A ce stade, le Conseil d'Administration ne croyant pas au redéveloppement en tout bureaux du site, plusieurs scénarii sont à l'étude, soit mixte pour permettre le relogement de plusieurs locataires, soit purement résidentiel par démolition et reconstruction à neuf ou de transformation de tout ou partie des immeubles de bureaux existants en immeubles d'habitations comme le prévoit la loi dite « Alur ».

En cas d'issue défavorable de ces différentes actions pour la Société, l'application des principes comptables généralement admis dans un contexte normal de continuité d'exploitation, concernant notamment l'évaluation des actifs et des passifs, pourrait s'avérer non-appropriée.

Le projet de redéveloppement est détaillé au point 2.5, B du rapport d'activité.

Actif Net réévalué (ANR)

En milliers d'€	30/06/2015	31/12/2014
Capitaux propres consolidés part du groupe	868	2 569
Valeur Nette Comptable des immeubles	(14 050)	(14 050)
Juste Valeur des immeubles	14 050	14 050
ANR	868	2 569
Nombre d'actions ordinaires à la clôture	6 599 218	4 344 218
ANR en euro par action	0,13	0,59

ANR consolidé dilué en euro par action conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions au 30/06/2015 : 578 876 150)	0,0345	0,0375
---	---------------	---------------

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions au 30/06/2015 : 197 049 862)	0,0044	0,0131
---	---------------	---------------

Au 30 juin 2015, l'ANR ressort à 0,13 € par action.

Le remboursement des ORA sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 190.450.644 actions dont le nombre ressortirait alors à 197.049.862, l'ANR par action dilué de cette émission d'actions serait de 0,0044 €.

La souscription de l'ensemble des BSA, effectué au prix de 0,10€ par BSA donnant droit à la souscription de 2 actions, accroîtrait la situation nette de 19.091 milliers d'euros pour l'émission de 381.826.288 actions.

Taux d'occupation (par immeuble)

- Continental : 21% (2 984 m² / 13 916 m²) ;
- Ampère : 16% (3 375 m² / 21 103 m²) ;
- Restaurant Inter-Entreprises : 0% (0 m² / 4 014 m²) ;
- Bonaparte (structure) : 0% (15 000 m² SHON)

Soit un taux d'occupation global de 16 % hors Bonaparte.

Augmentations de capital

Sur le semestre écoulé, différentes demandes de remboursement d'ORA ont été reçues (1 060 000 ORA remboursées) ainsi que des demandes d'exercice de BSA (597 500 BSA donnant droit à 1 195 000 actions). Ces opérations, détaillées au point 2.3 du rapport d'activité, ont porté le capital social à 65 992,18 euros, divisé en 6 599 218 actions.

D'autres demandes de remboursement d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues postérieurement au 30 juin 2015 (Cf. paragraphe Evènements postérieurs au 30 juin 2015 ci-après).

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.

La Société a confié à son conseil, le cabinet de Gaulle et Fleurance, la défense de ses intérêts.

Les différentes procédures et réclamations se poursuivent et sont détaillées dans le rapport d'activité (page 30, point 10.2 de l'annexe des comptes consolidés semestriels).

Continuité de l'exploitation

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016 a été établi sur la base d'hypothèses détaillées au point 2.5 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 précédemment. Aussi, les sociétés OTT PROPERTIES et FIPP par l'intermédiaire de leurs représentants respectifs, Jean-François Ott et Richard Lonsdale-Hands, ont renouvelé leur soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 29 septembre 2015 et se sont engagés à apporter 1 153 000 euros au cours des 12 prochains mois, dans la limite des besoins de la Société.

Sur la base des hypothèses retenues, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 30 juin 2016, à condition que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué au tableau récapitulatif au paragraphe 10.2 « Litiges » dans l'annexe des comptes consolidés semestriels, non pris en compte dans ce budget, puisse faire l'objet d'un étalement à plus long terme et que la Société puisse obtenir, avant le 18 mars 2016, le prolongement de l'accord signé avec les banques le 18 mars 2014.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Opérations sur le capital

Diverses demandes de remboursements d'ORA et d'exercice de BSA ont été reçues postérieurement au 30 juin 2015.

A la date d'arrêté des comptes semestriels, le capital social s'élève à 146 187,84 € et est composé de 14 618 784 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 185 245 644 ORA non converties et 189 505 861 BSA non exercés donnant droit respectivement à 185 245 644 et à 379 011 722 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 30 juin 2015.

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>