



RESULTATS 2014

A Paris, le 29 Mai 2015

Chiffres clefs

Patrimoine

14 Millions d'euros (y compris Restaurant Inter Entreprises)

Résultat net consolidé

(2 528 K€)

ANR

ANR consolidé : 2.569 K€

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA : 0,013 euro

ANR consolidé dilué par action après conversion des ORA et exercice des BSA : 0,0375 euro

ANR consolidé par action incl ORA en fonds propres ; hors dilution ORA et BSA: 0,59 euro

Cours de bourse au 28 mai 2015

0,16 euro

Faits marquants de l'exercice :

- Restructuration des crédits bancaires finalisée le 18 mars 2014 à l'issue du mandat ad hoc ouvert le 29 avril 2013 ;
- Un patrimoine expertisé à 14 Millions d'euros entièrement situé au Centre d'Affaires Paris-Nord (LE BLANC MESNIL) ;
- Fusion des sociétés BLANAP et AD INVEST au sein de PAMIER. Le traité de fusion a été déposé le 10 juin 2014 au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. La fusion est effective depuis le 21 juillet 2014 ;
- Restructuration d'une majorité des dettes non bancaires par l'émission d'Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions ;
- Réduction du capital social depuis l'AGE du 16 juin 2014.

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Patrimoine immobilier à la juste valeur	14 050	14 000
Autres immobilisations corporelles	1 299	618
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	3 726	4 292
Total Actif	19 293	19 127
Capitaux propres (part du groupe) Dont ORA : 8 718 K€	2 529	- 3 621
Passifs non courants	6 395	
Passifs courants	10 329	22 748
Total Passif	19 293	19 127

Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Loyers et charges refacturables	1 990	1 882
Charges locatives globales	- 2 485	- 2 290
Revenus nets des immeubles	- 495	- 408
Charges et Produits courants	- 629	- 890
Variation de juste valeur des immeubles de placements	50	-241
Dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	- 1 174	- 435
Résultat de cession des actifs disponibles à la vente		
Résultat opérationnel	-2 247	- 1 975
Résultat financier	- 250	- 335
Dont intérêts sur emprunts	- 255	- 335
Impôts sur les résultats	-32	
Résultat net consolidé	- 2 528	- 2 311
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves	-	
Résultat global consolidé	- 2 528	- 2 311

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 1 990 K€ (dont loyers 1 004 K€ et charges locatives refacturées 987 K€) en 2014 contre 1 882 K€ (dont loyers 1 196 K€ et charges locatives refacturées 686 K€) en 2013.

Patrimoine

Au 31 décembre 2014, 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€.

Actif Net Réévalué

Au 31 décembre 2014, l'Actif Net Réévalué consolidé est de 2 569 K€, y compris les ORA comptabilisées en fonds propres pour un montant de 8 718 K€.

Perspectives

Mandat ad hoc

Le 18 mars 2014, un protocole d'accord a pu être 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 sous le contrôle de Maître Laurent Le Guernevé, nommé conciliateur à cet effet. Le Protocole a fait l'objet d'une constatation en date du 3 avril 2014 par le Président du Tribunal de Commerce de Paris, conformément à l'article L. 611-8 I du Code de Commerce.

Ce protocole d'accord permet de restructurer les modalités de remboursement du capital des prêts bancaires en une seule échéance in fine, soit le 18 mars 2016, sous les conditions suivantes :

- Apport par les sociétés FIPP et OTT PROPERTIES de 900 K€ permettant de rembourser en partie les arriérés en capital ainsi que la totalité des intérêts échus. Cet apport de 900 K€ a été réalisé ;
- Conversion de la totalité de la dette FIPP en instrument financier donnant exclusivement accès au capital de la société FONCIERE PARIS NORD ;
- Fusion de BLANAP, PAMIER et AD Invest au plus tard le 31 décembre 2014 (fusion réalisée) ;
- Majoration des taux d'emprunt à compter du 1er janvier 2014 : Euribor 3 mois+3% (contre Euribor 3 mois +1,25%, 1,30% ou 1,88% précédemment).

La conclusion de ce protocole nécessaire à la pérennité de la société va permettre de faciliter la réalisation du projet de rénovation de l'ensemble du site actuellement à l'étude.

Fusion

Le traité de fusion par lequel la société PAMIER a absorbé les sociétés BLANAP et AD INVEST a été déposé le 10 juin 2014 au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris. La fusion est effective depuis le 21 juillet 2014. Cette opération n'a aucune incidence sur les comptes consolidés de l'exercice.

A l'issue de ces opérations de restructuration par concentration des activités et de simplification du schéma Groupe, la société PAMIER est propriétaire de la quasi-totalité des immeubles composant le centre d'affaire PARIS NORD. Enfin, cette fusion rentre également dans une politique globale de rationalisation des coûts sur l'ensemble de la société FONCIERE PARIS NORD.

Emission d'Obligations Remboursables en Actions assorties de Bons de Souscription d'Actions (ORABSA)

Au titre du même Protocole évoqué ci-dessus, sur demande expresse des créanciers bancaires de ses filiales, la Société s'était engagée à convoquer une assemblée générale extraordinaire pour décider d'une émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à son capital et à laquelle devaient souscrire plusieurs de ses créanciers non bancaires (notamment la société FIPP qui

s'y était d'ailleurs engagée dans le cadre du Protocole) par compensation avec les créances qu'ils détiennent sur la Société, ce qui revient à terme à « capitaliser » ces dernières.

L'assemblée générale mixte de la Société du 16 juin 2014 a décidé le principe d'une émission d'obligations remboursables en actions (les « ORA ») assorties de bons de souscription d'actions (les « BSA »), (les ORA et les BSA ensemble, les « ORABSA »), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société, et a délégué au conseil d'administration les pouvoirs à l'effet de fixer les caractéristiques définitives des ORABSA et de mettre en œuvre cette émission.

Le conseil d'administration du 4 décembre 2014 a décidé de mettre 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 permet donc 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 de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA.

Actif Net réévalué (ANR) :

En milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux propres consolidés part du groupe (incl.ORA en fonds propres)	2 569	(3 621)
Valeur Nette Comptable des immeubles	(14 050)	(14 000)
Juste Valeur des immeubles	14 050	14 000
ANR consolidé	2 569	(3 621)
Nombre d'actions	4 344 218	4 344 218
ANR en euro par action	0,59	-

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA (nombre d'actions : 195 854 862)	0,013
---	--------------

ANR consolidé dilué en euro par action après conversion des ORA et exercice des BSA (nombre d'actions : 578 876 150)	0,0375
---	--------

Au 31 décembre 2014, après souscription des ORABSA, l'ANR ressort à 0,59 € par action.

Le remboursement des ORA sur la base d'une action à émettre par ORA accroîtrait le nombre d'actions de 191 510 644 actions dont le nombre ressortirait alors à 195 854 862. L'ANR par action dilué de cette émission d'action serait de 0,013 €.

La souscription de l'ensemble des BSA, effectuée au prix de 0,10 € par BSA, accroîtrait la situation nette de 19 151 K€ par l'émission de 383 021 288 actions (2 actions créées par BSA), soit un ANR dilué par action après ORA et BSA de 0,0375 €.

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

Des administrateurs de FONCIERE PARIS NORD ont rencontré, en mai 2014, le Maire nouvellement élu du Blanc Mesnil où se situe l'actif. Ce dernier a confirmé et a précisé son intérêt pour le projet de réhabilitation dans son ensemble du Centre d'Affaires Paris Nord. Le principe de mixité bureaux, commerces et une majorité de logements du site est bien intégré comme étant le seul moyen d'assurer la viabilité économique du site et, en conséquence, sa pérennité et son succès urbain.

Dans un courrier en date du 10 juillet 2014, la municipalité a notamment annoncé une évolution prochaine du zonage du PLU pour la commune qui semble être très prometteur et qui entraînerait pour le département de Seine Saint Denis et la ville du Blanc Mesnil probablement la même dynamique que celle qu'ont connu de nombreuses communes de l'ouest parisien. La modification du PLU a été lancée lors du conseil municipal du 15 juillet 2014, et ouvre la porte à une possible réalisation de logements dès la première phase du projet de FPN.

PAMIER a résilié le Contrat de promotion immobilière qui la liait à son prestataire le 2 mai 2014.

Dans le cadre du changement de PLU et à l'issue d'un appel d'offres, la mairie de Blanc Mesnil a confié, fin 2014, la mission d'étude de ce changement global à l'Atelier d'Urbanisme et d'Environnement du Groupe Synthèse. Le 31 mars 2015, le bureau d'étude du Cabinet Synthèse a rendu un diagnostic urbain de la ville du Blanc du Mesnil qui a été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Le 21 avril 2015, des administrateurs de FONCIERE PARIS NORD ont été 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. Cet avant-projet s'articulerait autour d'une démolition totale des immeubles existants et de la création d'immeubles et de pavillons résidentiels.

FONCIERE PARIS NORD a proposé d'étudier en étroite collaboration avec la municipalité plusieurs scénarii d'aménagement global s'articulant autour des grandes lignes du projet soutenu par la Mairie qui pourraient être effectués soit directement par la Foncière soit en partenariat avec un ou plusieurs promoteurs de renom. Le Conseil d'administration de FONCIERE PARIS NORD est convaincu de l'aspect stratégique de ce projet privé dans le cadre du Grand Paris.

Cependant, le Conseil d'administration précise que la lourdeur de la procédure administrative de changement d'un PLU ne permet pas à FONCIERE PARIS NORD d'avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide le changement de PLU.

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.

Taux d'occupation (par immeuble)

- Continental : 23% (3 248 m² / 13 916 m²) ;
- Ampère : 13% (2 954 m² / 21 103 m²) ;
- Restaurant Inter-Entreprises : 45% (1 839 m² / 4 014 m²) ;
- Bonaparte (structure) : 0% (15 000 m² SHON)

Soit un taux d'occupation global de 20,6 % hors Bonaparte.

Réduction du capital social

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, conformément aux dispositions de l'article L.225-204 du Code de Commerce, a décidé de réduire le capital social d'un montant de 521 306,16 euros pour le porter de 564 748,34 euros à 43 442,18 euros par apurement des pertes comptabilisées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et régulièrement approuvés.

Le capital social au 31 décembre 2014 est fixé à la somme de 43 442,18 euros divisé en 4.344.218 actions ordinaires entièrement libérées.

Saisine de la Commission des Chefs de Services Financiers (CCSF)

La société PAMIER – venant aux droits des sociétés AD INVEST et BLANAP – a engagé un certain nombre de procédures et de contentieux pour contester les taxes foncières afférentes aux immeubles Bonaparte, Continental et Ampère. Les montants de taxe foncière mis à la charge de la Société ont été calculés par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état de ces immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction, notamment, de leur état d'entretien.

Suite au rejet par le Tribunal Administratif des demandes d'abattement de taxe foncières afférentes à l'immeuble Bonaparte formulées par la société PAMIER pour les années 2011 et 2012, un pourvoi en cassation a été engagé. Deux arrêts rendus le 16 février 2015 par le Conseil d'Etat dans des affaires similaires marquent une évolution favorable de la jurisprudence confortant le bien fondé des demandes de la Société, le Conseil d'Etat ayant estimé que la taxe foncière ne peut être appliquée à des immeubles « délabré et en ruine ». L'issue du contentieux reste néanmoins tributaire de l'appréciation par le juge, nécessairement subjective, de l'état de l'immeuble à l'époque du fait générateur de l'impôt.

Les demandes de dégrèvements initiées par AD INVEST, copropriétaire de l'immeuble Ampère, au titre de la taxe foncière 2013 font l'objet d'une requête pendante devant le Tribunal Administratif, suite au rejet de la réclamation par l'administration.

Des demandes portant sur les taxes foncières 2013 et 2014 afférentes aux immeubles Ampère et Bonaparte ont été déposées ou le seront prochainement.

Par ailleurs, la société a saisi la Commission des Chefs des Services Financiers (CCSF) compétente pour accorder des délais de paiement pour les dettes fiscales et sociales. Cette demande a été rejetée le 29 septembre 2014.

Le 13 novembre 2014, suite à l'intervention du maire du Blanc-Mesnil, un entretien a eu lieu avec le Directeur des Finances Publiques, président de la CCSF de Seine Saint Denis. Ce dernier ne s'opposant pas à un étalement de la dette, un Conseil d'Administration du 12 décembre 2014 a validé une proposition de règlement des taxes foncières exigibles en ce qui concerne les années 2010, 2011, 2012 d'un montant de 2,1 M€. La société a donc proposé à la CCSF un étalement sur 36 mois non linéaires du remboursement de cette dette, la mise en place d'une hypothèque sur les lots de copropriété de l'Ampère et une priorité de second rang sur les ventes du Bonaparte derrière la banque prêteuse qui financerait les travaux.

Par courrier du 22 janvier 2015, PAMIER a été informée du rejet de sa proposition, au motif notamment que « *cette proposition diffère sensiblement de celle émise lors de notre réunion du 8 décembre dernier, dans la mesure où le produit des ventes de immeuble devait être affecté en premier rang au remboursement du passif public* » et que l'administration se réserve désormais tous droits de collecte des taxes qu'elle considère comme dues.

Afin de défendre au mieux leurs intérêts, la Société a sollicité l'assistance du cabinet De Gaulle Fleurance & Associés pour poursuivre les contentieux en cours et lancer les actions nécessaires.

Continuité de l'exploitation :

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015 a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie compte tenu de l'accord conclu le 18 mars 2014 ;
- Aucun décaissement de taxes foncières ni de taxes sur les bureaux pour PAMIER n'a été prévu dans le budget de trésorerie en raison des discussions non abouties avec la CCSF qui a pris sa décision en retenant notamment un montant de financement bancaire correspondant au montant des travaux nécessaires à la réalisation du projet de 30 M€ alors qu'il ne s'élève qu'à 17 M€ ;
- La dette nette du Groupe sur les différents syndicats de copropriété, qui gèrent les immeubles de PAMIER, sera apurée sur 2015. En effet, les dettes de PAMIER au 31/12/2014 envers les syndicats de copropriété seront compensées avec les différentes créances envers ces dernières au 31/12/2014 des autres sociétés du Groupe, à savoir FONCIERE PARIS NORD et Aradia ;
- Aucun décaissement de TVA n'est prévu, le groupe devant être constamment en crédit de TVA en 2015 ;
- Aucun encaissement n'a été prévu en 2015 concernant le litige ADYAL ;
- 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. 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 mai 2015 et se sont engagés à apporter 1.160.000 euros au cours de l'année 2015.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2015, à condition que le solde de dette relative à la taxe foncière, indiqué au tableau récapitulatif au paragraphe 9.2 « 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 postérieurs à la clôture :

Conformément aux termes et conditions des ORABSA émis le 4 décembre 2014, en application de la délégation de créance accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014, la société OTT PROPERTIES a adressé à la Société une demande de remboursement de 500 000 ORA. La Société a donc procédé à la création de 500 000 actions nouvelles le 27 février 2015. Le capital social est passé de 43 442,18 euros à 48 442,18 euros, divisé en 4 844 218 actions.

Faisant suite à une nouvelle demande de remboursement d'ORA émanant de la Société OTT PROPERTIES en date du 14 avril 2015, la Société a procédé à la création de 560 000 actions nouvelles. Le capital s'élève donc à 54 042,18 euros, divisé en 5 404 218 actions.

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>