



## Foncière Paris Nord

# RESULTATS 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2013

A Paris, le 25 Octobre 2013

### Chiffres clefs

#### Patrimoine

14 Millions d'euros (y compris RIE)

#### Résultat semestriel net consolidé

(1.465 K€)

#### Actif Net Réévalué au 30.06.2013

(2 792 K€)

- Un patrimoine entièrement situé au Centre d'Affaires Paris-Nord (LE BLANC MESNIL),
- Valeur expertisée de 14 Millions d'euros (soit 289 €/m<sup>2</sup>) du patrimoine,
- Les comptes semestriels au 30 juin 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 24 Octobre 2013,
- Filiales sous mandat ad hoc afin d'accélérer la renégociation de la dette bancaire en cours de finalisation,
- Une étude pour réhabilitation du bâtiment Le Bonaparte en bureaux avec transfert des locataires,
- Les procédures de revue limitée sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle est en cours d'émission.

## Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2013	Au 31/12/2012
Patrimoine immobilier au coût amorti	14 005	13 986
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	4 204	3 988
<b>Total Actif</b>	<b>18 426</b>	<b>18 192</b>
Capitaux propres (part du groupe)	- 2 792	- 1 328
Endettement non courant (dont endettement financier)		
Passifs courants	21 219	19 520
<b>Total Passif</b>	<b>18 426</b>	<b>18 192</b>

## Compte de résultat

(En milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012
Loyers et charges refacturables	901	975
Charges locatives globales	- 1 413	- 1 604
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>512</b>	<b>629</b>
Charges et Produits courants	- 593	- 226
Autres dotations et reprises	- 299	- 152
Reprise des dépréciations des immeubles destinés à la vente		86
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 1 404</b>	<b>- 922</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>- 61</b>	<b>- 231</b>
Dont intérêt sur emprunt		- 233
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>- 1 465</b>	<b>- 1 153</b>
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves		525
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>- 1 465</b>	<b>- 627</b>

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2013 s'est élevé à 901 K€ (loyers 641 K€ et charges refacturables 260 K€) contre 975 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2012 (loyers 663 K€ et charges refacturables 312 K€).

## Patrimoine

Au 30 juin 2013, le patrimoine de Groupe Foncière Paris Nord est composé des 3 immeubles de bureaux et d'un RIE situés au Centre d'Affaires Paris-Nord – 183 avenue Descartes au BLANC MESNIL (93), représentant une surface totale de 52 600 m<sup>2</sup>.

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

L'expertise a été réalisée, 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 14,00 M€.

A noter que le 19 avril 2013, la SARL AD INVEST a levé l'option sur le crédit-bail, qui portait sur l'immeuble « AMPERE », auprès de son crédit bailleur pour un montant de 1 170 750 €, avant déduction de l'avance crédit preneur de 125 798 €.

## Actif net Réévalué

Au 30 juin 2013, l'Actif Net réévalué hors droits se monte à (2 792 K€).

## Perspectives

### Mandat ad hoc

Le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, le 29 avril 2013, nommé Maître Laurent Le Guernevé, administrateur judiciaire, en qualité de mandataire ad hoc, avec la mission d'assister le dirigeant des sociétés SARL PAMIER, SCI BLANAP et SARL AD INVEST dans le cadre des discussions avec le Crédit Foncier, la Sade et FIPP et toute autre partie afin de parvenir à la formalisation de l'accord permettant le financement et le bon déroulement du projet de restructuration immobilière envisagé et d'assurer la pérennité de leurs activités. Le Président du Tribunal de Commerce a fixé la durée de la mission du mandataire à quatre mois qui, en cas de besoin justifié, pourra être prorogée sur demandes des dirigeants légaux. Une réunion a eu lieu avec des représentants du Crédit Foncier le 11 juillet.

Au terme de la première phase de quatre mois, les négociations n'ont pas abouti à la signature d'un accord. Le représentant légal des sociétés PAMIER, AD INVEST et BLANAP a sollicité auprès du Président du Tribunal de Commerce de Paris le renouvellement de la mission de Maître Laurent Le Guernevé, pour une durée de quatre mois.

Le 14 octobre 2013, la prolongation a été obtenue pour 3 mois à compter du 29 août 2013.

Le mandataire ad hoc Maître Laurent Le Guernevé avait tout d'abord formulé au Crédit Foncier une demande de report de 30 mois des échéances d'amortissement de prêt. Cette offre ayant été rejetée, Messieurs Jean-François Ott et Alain Dumenil ont alors conjointement formulé une offre de rachat de la créance du Crédit Foncier de France (CFF) qui a elle aussi été refusée.

La dernière réunion du 22 Octobre 2013, où étaient présents des représentants du CFF et de la SADE a permis d'aboutir à un accord de principe visant au rééchelonnement de la dette bancaire pour 24 mois, en contrepartie d'un remboursement partiel. Cet accord devrait être formalisé dans les prochaines semaines. Cette restructuration facilitera les opérations de redéveloppement actuellement à l'étude sous réserve d'un accord définitif des autorités bancaires.

### Rachat de créance

Dans le cadre de la restructuration de la dette du groupe, Foncière Paris Nord, a fait l'acquisition de créances détenues par certains de ses fournisseurs dans les filiales et au niveau des deux Syndicats de copropriété.

### Internalisation des services aux utilisateurs

Le 29 mars 2013, FONCIERE PARIS NORD a fait l'acquisition de la société ARADIA, employeur de deux hôtesses d'accueil et d'un agent de maintenance. Ce rachat s'inscrit dans le processus de ré-internalisation des services généraux et de rationalisation des coûts d'exploitation.

### Préavis de départ locataire

Fin mars 2013, deux sociétés locataires du bâtiment Ampère ont signifié à la société BLANAP leur préavis de départ par acte extrajudiciaire pour la fin du mois de septembre 2013.

La direction de FONCIERE PARIS NORD s'est rapprochée de ces deux sociétés afin de mieux comprendre les raisons de leur départ. Les négociations enclenchées avec un de ces deux locataires ont abouti et permis la signature d'un bail dérogatoire pour une durée de 23 mois.

Le second locataire (qui occupait 300 m<sup>2</sup>) a, quant à elle ; quitté les locaux le 30 septembre 2013.

Hormis ce départ et quelques expulsions, il n'est à signaler aucune modification majeure sur l'état locatif au cours du premier semestre.

## Décision de la Commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 :

Foncière Paris Nord a pris connaissance de la décision de la commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 qui prononce à son encontre une amende de 50 000 euros. Cette décision pénalisant les actionnaires de la Société a fait l'objet d'un recours en annulation.

## Regroupement des actions et réduction de capital

Une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2012 a approuvé à l'unanimité des actionnaires présents ou représentés la réduction du capital social. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le capital de FPN est désormais de 564 748,24 €, divisé en 4 344 218 actions ordinaires entièrement libérées.

Cette diminution a eu pour conséquence la sortie du régime SIIC à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. La Société garde une obligation distributive de 993 K€. Il n'existe pas d'échéance pour procéder à cette distribution, celle-ci sera réalisée lorsque la Société aura recouvré un résultat suffisant.

## Continuité d'exploitation

### A – Budget de trésorerie

Les comptes semestriels ont été établis dans une hypothèse de continuité d'exploitation sur la base d'un budget de trésorerie permettant d'assurer l'équilibre financier de la société.

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 août 2014 a été établi sur la base des éléments suivants :

L'apport au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014 se fera pour 300 000 € (en plus des 240 000€ prévus déjà en novembre 2013) par les sociétés Ott Properties et FIPP. Les représentants de ces sociétés, Jean-François Ott et Richard Lonsdale-Hands, siégeant tous deux au Conseil d'Administration, ont renouvelé leur soutien financier à Foncière Paris Nord lors du Conseil d'Administration s'étant tenu le 3 octobre 2013.

Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été planifié avant la fin de la négociation avec les banques en cours.

Les décaissements de taxe foncière sont limités :

- à 20 000 € par mois pour BLANAP (conformément aux accords en cours avec l'administration fiscale),
- à 19 125 € par mois pour PAMIER .

### B- Point d'avancement Projet

L'affectation actuelle du site sur lequel est érigé le Centre d'Affaires Paris Nord est trop restreinte et doit être élargie. Le changement d'affectation et l'autorisation de construction de bâtiments à un usage autre que tertiaire nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Blanc-Mesnil. Des échanges ont eu lieu, notamment les 26 mars 2013, 3 juillet 2013 et 22 octobre 2013 avec la municipalité du Blanc Mesnil. Ces échanges ont permis à Orco Property Group de présenter le projet qu'il projette de réaliser pour son client FPN.

La municipalité accueille de manière favorable ce projet. Le principe de la mixité du site est bien intégré comme étant le seul moyen d'assurer la pérennité et la viabilité économique du site. L'obstacle imprévu a été le blocage de la révision du PLU au début du mois de juin et ce suite à une décision préfectorale au regard d'une zone à risque identifiée aux alentours de la gare du Blanc Mesnil (qui existe depuis 150 ans).

Le maire, en signe de protestation de cette décision préfectorale a décidé de suspendre le processus de révision sur l'ensemble de la commune afin de ne pas défavoriser les propriétaires des terrains situés dans ladite zone à risque.

De ce fait, bien que le site du centre d'affaires soit hors du périmètre, les moyens d'action sont en l'état gelés. Afin de sortir au plus vite de cette situation de blocage, le Maire a évoqué la possibilité de déclencher une procédure de Déclaration de Projet.

Cette décision semble donc démontrer l'intérêt et le soutien de la municipalité à ce projet à pouvoir éventuellement contourner le gel de la révision du PLU sur la parcelle du Centre d'Affaires Paris Nord.

Un avenant au contrat d'études préalable (dont les principales caractéristiques ont été décrites dans l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012 paragraphe 1.5) a été signé le 4 juin 2013 entre la FONCIERE PARIS NORD et la société ORCO PROPERTY GROUP. Celui-ci augmente le périmètre contractuel initialement prévu en y ajoutant l'immeuble Le Bonaparte et prolonge le contrat d'une durée de 6 mois. Le montant des honoraires facturés à ce jour s'élève à 675 K€ TTC.

A l'heure actuelle, ORCO fait préparer par les soins d'une équipe d'architectes et de maîtrise d'œuvre un dossier de demande de permis de construire complet sur l'immeuble Le Bonaparte, dont le formalisme respectera la réglementation en vigueur et répondra aux attentes des services instructeurs.

## **Evènements postérieurs à la clôture**

### **Capitalisation de créances**

Le Conseil d' Administration du 3 octobre a validé une opération visant la capitalisation de certaines créances (dont celles de FIPP et ORCO) représentant un montant d'environ 7 000 K€ qui permettra le désendettement partiel de la société. L'opération a été présentée par le conseil financier de Foncière Paris Nord à l'Autorité des Marchés Financiers le 8 Octobre 2013.

*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>*