

Actualité du projet immobilier

Capitalisation des créances non bancaires par émission d'ORABSA

Point sur l'avancée du projet immobilier

Le patrimoine immobilier de Foncière Paris Nord (la « **Société** ») est uniquement constitué par le Centre d'Affaires Paris Nord, représentant plus de 52 000 m² de surface locative répartie sur quatre bâtiments. Il s'agit d'immeubles vétustes, ne répondant plus aux attentes de la demande locale tant en prestation qu'en affectation, mais situés géographiquement parlant à environ 300 mètres de la nouvelle gare du Grand Paris de Blanc-Mesnil qui doit ouvrir d'ici à 2023.

Un projet de redéveloppement total du site a été élaboré depuis 24 mois par Foncière Paris Nord et ses conseils. Le projet consistait initialement en la rénovation de l'immeuble Bonaparte en bureaux modernes 'Arcania', ce pour quoi un permis de construire a été obtenu le 23 septembre 2014. Le projet s'est depuis élargi à l'ensemble du site et passe par un changement d'affectation partiel, ouvrant à terme le site à un usage plus large que purement tertiaire ainsi qu'une densification. L'objectif est de participer à la création d'un nouveau quartier au nord de la ville, en ligne avec les aspirations urbaines du projet du Grand Paris.

Pour faire suite au résultat des dernières élections municipales de la commune du Blanc Mesnil, un groupe d'administrateurs de Foncière Paris Nord a rencontré à plusieurs reprises Monsieur Thierry Meignen, nouvellement élu à la fonction de Maire, lequel a confirmé par écrit tout son intérêt pour le projet dans son ensemble concernant le centre d'Affaires Paris Nord.

Dès juillet 2014, la Mairie a initié le changement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) couvrant notamment le site de Foncière Paris Nord, ouvrant la possibilité d'un changement d'affectation partiel et de modifications des règles d'urbanisme.

L'activité de location de bureau de Foncière Paris Nord souffre en effet d'une situation concurrentielle très forte sur la zone géographique et d'un désavantage comparatif en termes de taxes foncières qui ne permet pas de rentabiliser la rénovation en seuls bureaux. Le taux de vacance ne cesse d'augmenter suite au départ des services fiscaux et atteint quasiment 80%, tandis que les pertes comptables s'accumulent (résultat consolidé de - 1.116.000 € au 30 juin 2014).

Seule la mixité du Centre d'Affaires Paris Nord entre habitations et bureaux pourrait permettre à Foncière Paris Nord de retrouver à terme un équilibre financier encore très incertain à ce jour.

Le Conseil d'Administration a donc décidé de lancer l'étude dans les meilleurs délais d'un changement de PLU sur l'ensemble du site, y compris sur l'emprise du projet 'Arcania', qui constitue la première phase de l'opération globale de réhabilitation du centre d'affaires. Si ce changement de



PLU venait à être accordé rapidement, il serait suivi d'une nouvelle demande de permis de construire en usage mixte, c'est-à-dire une occupation par des entreprises et administrations et des logements mis sur le marché en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Afin de gagner du temps au regard d'une situation de trésorerie tendue pour le groupe, la Société a demandé dès à présent à ses conseils d'étudier cette alternative en termes techniques et financiers.

Ce projet de mixité entre logements et tertiaire développé par Foncière Paris Nord entre pleinement dans la volonté du gouvernement de reconversion de bureaux vacants afin de palier à la pénurie de logements en Ile de France.

Contexte de l'opération de capitalisation des créances non bancaires

Foncière Paris Nord rappelle que ses filiales ont signé avec leurs banques un protocole d'accord en date du 18 mars 2014 (le « **Protocole** ») ayant pour objet la restructuration de leurs dettes, selon des modalités décrites dans le rapport financier 2013 publié le 29 avril 2014 :

(Extrait du rapport financier 2013) « Par ordonnance du 29 avril 2013, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a désigné Maître Laurent le Guernevé en qualité de mandataire ad hoc des sociétés Pamier, Blanap et Ad Invest, dont la mission consiste à « *assister le dirigeant des sociétés Pamier, Blanap, AD Invest, dans le cadre de leurs 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.* »

La mission du mandataire ad hoc a été prorogée pour 3 mois selon une ordonnance du 14 octobre 2013, soit du 29 août au 29 novembre 2013, puis pour 4 mois supplémentaire du 29 novembre 2013 au 29 mars 2014, par ordonnance du 2 décembre 2013.

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 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 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.

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, CFF, ainsi que FIPP sous le contrôle de Maître Laurent Le Guernevé, nommé conciliateur à cet effet. Ce protocole d'accord vise le report du remboursement anticipé des crédits bancaires de 24 mois, soit le 18 mars 2016 sous les conditions suivantes :



- Remboursement partiel de 900K€ des crédits bancaires devant intervenir au plus tard le 15 avril 2014 par les sociétés OTT Properties et FIPP,
- 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,
- 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).

Cette opération 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. »

Au titre de ce même Protocole, 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 « capitaliser » ces dernières.

Le Protocole a fait l'objet d'une constatation par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 3 avril 2014, ce qui lui donne force exécutoire conformément à l'article L. 611-8 I du Code de Commerce.

Cadre juridique de l'opération se traduisant par l'émission d'ORABSA

L'assemblée générale mixte de la Société qui s'est tenue le 16 juin 2014 (sur deuxième convocation) a décidé, au terme de sa dixième résolution, 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.

Au cours de sa réunion en date du 4 décembre 2014, le conseil d'administration de Foncière Paris Nord, faisant usage de la délégation de pouvoirs conférée par l'assemblée générale mixte du 16 juin 2014, a décidé d'émettre 191.510.644 ORABSA d'une valeur nominale de 0,05 euro, étant précisé que la même assemblée a procédé à une réduction du capital social par apurement des pertes sociales et réduction de la valeur nominale des actions de la Société.

Les ORABSA ont été souscrites par des créanciers non bancaires de la Société par compensation avec leurs créances représentant un montant total de 9.575.532,20 euros, soit 37,88% de la dette consolidée de Foncière Paris Nord au 30 juin 2014, et 69,32% des dettes consolidées non bancaires et non fiscales.

Objectifs de l'opération

Cette opération permettra donc à la Société (i) 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 néanmoins comptabilisés en quasi-fonds propres dès leur émission (le traitement comptable de l'opération ayant été validé en amont avec les commissaires aux comptes de la Société), et (ii) de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA.

Il est précisé que l'émission des ORA ne permet pas de financer le projet immobilier (au contraire des exercices de BSA), mais a pour vocation d'assainir le bilan de la Société, préalable nécessaire à la recherche de financement.

Il faut rappeler qu'au 30 juin 2014, l'Actif Net Réévalué (ANR) est négatif de 1,09 €, soit une valeur unitaire de zéro euro par action de Foncière Paris Nord (celle-ci ne pouvant pas être négative). Par l'effet des augmentations de capital résultant soit du remboursement des ORA, soit de l'exercice des BSA, cette valeur unitaire pourra donc redevenir positive.

Caractéristiques des ORABSA

Chaque ORA est assortie d'un BSA. Les ORA et les BSA ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris et ne seront par conséquent pas cotés.

- **Principales caractéristiques des ORA**

Les 191.510.644 ORA sont émises au pair, soit 0,05 euro par ORA, payable en une seule fois par compensation avec toute créance non bancaire détenue à l'égard de la Société, soit un prix total d'émission de 9.575.532,20 euros.

Les ORA ont une maturité de 5 ans. Elles portent intérêt au taux nominal annuel de 1,00%.

Les ORA sont remboursables en actions à tout moment, au gré de leur porteur, à raison d'une (1) action Foncière Paris Nord par ORA, sous réserve d'ajustements éventuels. A titre indicatif, le remboursement de l'intégralité des ORA en actions donnerait lieu à l'émission de 191.510.644 actions nouvelles (représentant une dilution de 97,78% sur la base d'un nombre actuel de 4.344.218 actions) correspondant à une augmentation de capital de 9.575.532,20 euros.

En cas de liquidation judiciaire de la Société, et seulement dans ce cas, les titulaires d'ORA sont autorisés à demander le paiement de la valeur nominale des ORA en numéraire. En cas de liquidation conventionnelle de la Société, chaque titulaire d'ORA est autorisé à choisir entre (i) le remboursement des ORA en actions nouvelles selon la parité de remboursement ou (ii) le remboursement des ORA en numéraire.

- **Principales caractéristiques des BSA**

Les 191.510.644 BSA sont immédiatement détachés des ORA et sont cessibles dès leur émission. Ils sont exerçables à compter de leur émission et jusqu'au 5^{ème} anniversaire de leur date d'émission, soit du 4 décembre 2014 au 4 décembre 2019 inclus (la « **Période d'Exercice** »). Les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 4 décembre 2019 deviendront automatiquement caducs et perdront toute valeur.

Chaque BSA donne droit à son porteur, pendant la Période d'Exercice, de souscrire deux (2) actions nouvelles de la Société pour un prix de 0,10 € par BSA, soit 0,05 € par action souscrite représentant une décote de 64,29% par rapport au dernier cours coté de l'action de la Société le 3 décembre 2014, sous réserve d'ajustements éventuels.

A titre indicatif, l'exercice de la totalité des BSA donnerait lieu à l'émission de 383.021.288 actions nouvelles (représentant une dilution de 98,88% sur la base d'un nombre actuel de 4.344.218 actions) correspondant à une augmentation de capital de 19.151.064,40 euros.

L'opération permettra à la Société de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA afin notamment de faciliter les opérations de redéveloppement immobiliers actuellement à l'étude.

- **Actions nouvelles résultant du remboursement des ORA ou de l'exercice des BSA**

Les actions nouvelles émises sur remboursement des ORA ou sur exercice des BSA porteront jouissance courante. Elles auront les mêmes droits que ceux attachés aux actions ordinaires existantes de la Société et feront l'objet d'une admission sur le marché Euronext Paris sur la même ligne de cotation (code ISIN : FR0011277391).

Dilution

A titre indicatif, l'incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant actuellement 1% du capital social de Foncière Paris Nord serait la suivante :

Après émission de 191.510.644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA	0,02 %
Après émission de 191.510.644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA et 383.021.288 actions nouvelles résultant de l'exercice de la totalité des BSA	0,01 %

Créanciers non bancaires et dérogation d'OPA

La liste des créanciers non bancaires de la Société ayant accepté de souscrire les ORABSA par compensation avec les créances qu'ils détenaient sur la Société, ainsi que le montant de ces créances et le nombre d'ORABSA souscrites par compensation, sont indiqués ci-après :

Créancier	Montant des créances	Nombre d'ORABSA
Mala Strana	528.000,00 €	10.560.000
Ott Properties	829.228,75 €	16.584.575
Vivaro	202.511,00 €	4.050.220
FIPP	7.161.335,90 €	143.226.718
PBI	209.097,30 €	4.181.946
MOA2C	231.775,60 €	4.635.512
155 Malesherbes	3.583,65 €	71.673
EuropeOffering	410.000,00 €	8.200.000



Ces différents éléments ont été arrêtés par le conseil d'administration du 4 décembre 2014, lequel a notamment statué au vu du rapport établi par la société Paper Audit & Conseil en date du 30 novembre 2014, relatif à :

- l'évaluation multicritères de la société Foncière Paris Nord ; et
- la détermination du nombre d'actions à émettre consécutivement à la capitalisation de créances non bancaires détenues sur Foncière Paris Nord.

Par souci de transparence et afin d'illustrer les impacts de cette opération, la Société a décidé de mettre ce rapport à la disposition du public, en le rendant accessible sur son site internet (<http://www.fonciere-parisnord.com>).

Au vu des chiffres figurant dans ce tableau, il suffit que n'importe lequel de ces porteurs d'ORA (à l'exception de 155 Malesherbes) demande le remboursement de l'intégralité de ses ORA (en supposant qu'aucun autre créancier n'ait préalablement ou concomitamment demandé le remboursement de ses propres ORA), pour que cela lui fasse franchir le seuil de 30% en capital et/ou en droits de vote l'obligeant en principe à devoir lancer une OPA obligatoire sur l'ensemble des titres donnant accès au capital de la Société. Il en va de même pour l'exercice des BSA attachés aux ORA.

Compte tenu de cette situation particulière et de la situation avérée de difficulté financière de la Société, le représentant de la masse des porteurs d'ORABSA a indiqué à la Société qu'il envisageait de demander à l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») une dérogation collective à l'obligation de déposer une OPA, et ce pour l'ensemble des porteurs d'ORABSA, sur le fondement de l'article 234-9 (2°) du règlement général de l'AMF.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord constitutif d'une action de concert ni aucun pacte d'actionnaires entre les porteurs d'ORABSA, puisque ceux-ci n'ont effectué aucune déclaration en ce sens auprès de la Société.

Opération ne donnant pas lieu à la publication d'un prospectus

Conformément aux dispositions du règlement général de l'AMF, cette émission d'ORABSA ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF.

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 : FR0011277391

Pour plus d'informations sur le groupe, <http://www.fonciere-parisnord.com>

Nous contacter : contact@fonciere-parisnord.com