



RESULTATS 2019

A Paris, le 30 juillet 2020

Chiffres clefs

Patrimoine (au coût amorti)

17,8 Millions d'euros (y compris Restaurant Inter Entreprises)

Résultat net consolidé

(3 697) K€

Cours de bourse au 29 juillet 2020

0,030 euro

Faits marquants de l'exercice :

- PAMIER a sollicité de la part de ses deux banques, BNP PARIBAS et CREDIT FONCIER, un délai de paiement d'une durée de 5 mois assorti d'un échancier mensuel prenant fin le 15 mai 2019, prévoyant un versement mensuel de 500 K€ pour chacun des prêteurs, devant permettre ainsi de solder les encours bancaires au terme convenu.
Les échéances ont été respectées et ces deux prêts ont été soldés.
- La cession projetée du site fait toujours l'objet de négociations avec des acteurs de premier plan mais aucun engagement ferme n'a été signé à la date d'arrêtés des comptes.
Pour faciliter cette cession, les travaux 2019 ont porté sur la dépose de la totalité des façades de l'immeuble Le Continental, la société ayant obtenu un permis de démolir.
Par ailleurs, le dernier locataire du site est parti début avril 2019.
- Dans le litige opposant la filiale PAMIER au groupement LACATON & VASSAL, la cour d'appel de Paris a condamné solidairement les sociétés PAMIER et VINOHRADY au paiement de diverses factures, des indemnités de résiliation de contrat, des dommages et intérêts pour un montant de 550 K€ (intérêt compris et article 700).
La cour d'appel a également condamné PAMIER à payer à VINOHRADY la sommes de 528 K€ TTC et 1 584 K€ TTC au titre des premières et deuxièmes échéances de réalisation de l'ancien contrat de promotion immobilière conclu entre les deux sociétés et résilié en mai 2014 par PAMIER.
Post clôture, un accord a mis fin à l'ensemble de ces litiges, uniquement avec la société VINOHRADAY. L'impact sur les comptes 2019 est une charge de 700 K€ dont 450 K€ payable à la cession du site.
Le litige avec le groupement LACATON & VASSAL se poursuit.
Le pourvoi sera examiné par la Cour de Cassation le 23 novembre 2020.

- Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses pour élaborer le budget de trésorerie.

Le budget de trésorerie a été revu en fonction :

- o Des besoins de trésorerie d'exploitation pour le site ;
- o Des diverses hypothèses de cession du site ;
- o Des sursis à paiement des taxes foncières ;
- o Des probabilités de décaissements estimés sur les litiges en cours.

Les besoins de trésorerie d'exploitation restant à financer du 30 juillet 2020 au 31 décembre 2020 s'élèvent à 340 K€. En l'absence de revenus qui pourraient être perçus par le groupe d'ici le 31 décembre 2020, la société FIPP a consenti d'apporter son soutien financier au groupe FONCIERE PARIS NORD pour un montant maximum de 340 K€ jusqu'au 31 décembre 2020, et dans la limite des besoins effectifs du groupe. Ce soutien ne porte pas sur le paiement des créances actionnaires.

- Les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant dues au 31 décembre 2019 s'élèvent à 8,5 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2019. Les majorations provisionnées s'élèvent à 1 M€.

Ces dettes tiennent compte d'un crédit de TVA de 200 K€ compensé par l'administration fiscale sur les taxes foncières 2012 et 2013. Cette compensation est contestée par la société PAMIER.

Les taxes foncières ont été calculées par l'administration fiscale sur la base d'une valeur locative théorique qui ne tient pas compte de l'état des immeubles, au mépris des textes lui faisant obligation d'ajuster cette valeur en fonction notamment de leur état d'entretien.

Dès lors, la société PAMIER a engagé plusieurs procédures pour contester ces taxes.

Il est rappelé que, suivant le respect du plan de paiement accordé par la CCSF fin juin 2016 pour solder, hors majorations, une partie de la dette foncière 2010 à 2013 et la totalité de la dette sur la taxe sur les bureaux de cette période, la CCSF a demandé à l'administration fiscale la remise le plus large possible des pénalités afférentes aux taxes réglées. Un premier dégrèvement des majorations pour paiement tardif a été accordé en totalité pour 72 K€ en date du 26 mars 2019 au titre de la taxe foncière 2012 de PAMIER. Les autres dégrèvements sont attendus.

Il en est de même pour l'accord négocié avec la CCSF pour le règlement de la taxe foncière des copropriétaires (plan de paiement respecté) et pour lequel la CCSF a également demandé à l'administration fiscale la remise le plus large possible des pénalités

- Un jugement de la Cour d'appel de Paris du 14 septembre 2018 a confirmé la décision de 1^{ière} instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, et a condamné FONCIERE PARIS NORD à payer à MAZARS la somme de 149 K€. La Société avait déjà pris en compte ce risque en termes de décaissement dans son budget de trésorerie. Le risque étant devenu définitif, la provision a été reprise. Compte tenu des sommes déjà versées, la dette au 31 décembre 2019 s'élève à 110 K€.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est assuré jusqu'au 31 décembre 2020 dans le cas où la cession du site ne serait pas intervenue à cette date. Comme indiqué ci-dessus, aucun décaissement de taxes foncières n'a été pris en compte dans ce budget en raison des procédures en cours et des garanties hypothécaires prises par l'Administration fiscale (Cf. point 7 Engagements hors bilan des annexes aux comptes consolidés).

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Patrimoine immobilier	17 771	17 169
Autres immobilisations et immobilisations en cours	114	413
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	804	1 208
Total Actif	18 906	19 007
Capitaux propres (part du groupe)	- 8 033	- 4 336
Passifs non courants	849	844
Passifs courants	26 089	22 498
Total Passif	18 906	19 007

Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Loyers et charges refacturables	240	324
Charges locatives globales	- 2 133	- 2 362
Charges nettes des immeubles	- 1 893	- 2 038
Charges et Produits courants	- 1 006	- 1 263
Dotations, reprises aux amort., dépréciations et provisions Immeubles	- 583	- 673
Dotations et reprises aux autres amort., dépréciations et provisions	-110	318
Résultat opérationnel	- 3 592	- 3 656
Résultat financier	- 105	- 146
Dont intérêts sur emprunts	- 79	- 148
Résultat net consolidé	- 3 697	- 3 803
Résultat global consolidé	- 3 697	- 3 803

Le chiffre d'affaires 2019 s'est élevé à 240 K€ (charges refacturables) contre 324 K€ en 2018 (loyers 22 K€ et charges refacturables 302 K€).

Dans le cadre de la décision prise en juillet 2017 de rechercher un acquéreur pour l'ensemble immobilier situé à Blanc Mesnil, le Groupe a continué ses efforts pour rendre libre de toute location le site, ce qui explique la baisse du chiffre d'affaires. Le dernier locataire est parti début avril 2019 suite à la conclusion d'un protocole d'accord de résiliation anticipée.

L'immeuble Le Bonaparte est totalement mis à nu et le curage du Continental s'est poursuivi jusqu'à la fin de l'année 2019 avec la dépose de la totalité des façades. En août 2019, la société avait obtenu le permis de démolir l'immeuble Le Continental.

Patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine du Groupe Foncière Paris Nord est composé de 3 immeubles et de l'ancien Restaurant Inter-Entreprises situés au Centre d'Affaires Paris-Nord – 183 avenue Descartes au BLANC MESNIL (93) :

- Les immeubles Ampère, Continental et le RIE représentent une surface totale d'environ 39 000 m² ;
- Les bâtiments Bonaparte et Continental sont partiellement démolis ;
- Le bâtiment Bonaparte a une SHON de 15 000 m².

Au 31 décembre 2019, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève à 17,8 M€ (prenant en compte 0,66 M€ de dotation nette aux amortissements) contre 17,2 M€ au 31 décembre 2018.

La filiale PAMIER a mis en œuvre dans ses comptes sociaux les possibilités de réévaluation libre de l'article L123-18 du Code de commerce.

L'ensemble immobilier a ainsi été évalué dans les comptes sociaux de la filiale à 22 000 K€ à la suite d'une réévaluation de 4 229 K€ (comptabilisée par le biais des réserves) qui se base sur une fourchette basse du prix au mètre carré d'un terrain nu situé dans la même zone géographique, soit environ 485 €/M².

Cette réévaluation ne constitue pas la détermination d'une juste valeur au sens de la norme IAS 40, les caractéristiques d'une telle valeur présentées ci-après ne sont toujours pas déterminables de façon fiable pour les raisons suivantes :

- la surface actuelle construite est d'environ 53 000 M² en l'état. La surface constructible n'est pas arrêtée à ce jour et ne peut être estimée de manière suffisamment fiable car dépendante du permis de construire délivrable par la Mairie. En l'état, le nouveau PLU pourrait permettre la construction d'au moins 80 000M² d'habitations et de commerce ;
- le quartier du Centre d'Affaires fait partie d'un des périmètres de gel ;
- la durée maximale d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global est de 5 ans.

Pour ces raisons, l'ensemble immobilier reste évalué dans les comptes consolidés selon la méthode du coût amorti.

Perspectives

Pour préparer au mieux la cession du site (ou de sa filiale PAMIER) autorisée par l'Assemblée Générale du 20 juillet 2017, le Groupe, ayant obtenu un permis de démolir, a poursuivi la restructuration du site en effectuant les travaux portant sur la dépose de la totalité des façades de l'immeuble Le Continental.

Par ailleurs, le dernier locataire du site est parti début avril 2019.

L'étude du dossier de cession par des acteurs de premier plan se poursuit, toujours très intéressés par ce grand projet de réhabilitation.

Evènements postérieurs à la clôture :

Les sociétés VINOHRADY et PAMIER se sont rapprochées en 2020 et ont réglé à l'amiable leur différend.

Il est prévu au terme de cet accord notamment le désistement de toutes les instances et actions opposant les sociétés PAMIER et VINOHRADY, dont la procédure de mise en liquidation judiciaire de PAMIER engagée en février 2020.

Une augmentation de capital est intervenue le 5 juin 2020 par remboursement de 33.000.000 ORA. Le nouveau capital social s'élève ainsi à 1 159 289,77 € et est composé de 115 928 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune. La modification statutaire sera faite dans les délais légaux.

La société Ott Partners Limited a déclaré à l'AMF le 8 juin 2020 détenir 29,83% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS NORD ainsi que 57.715.849 ORA après remboursement de 33.000.000 ORA.

Les sociétés Ott Partners, Ott Ventures SRO et Ott Holding Limited ont déclaré à l'AMF le 17 juin 2020 détenir de concert 29,92% du capital social et des droits de votes de la société ainsi que 117.715.849 ORA.

Le remboursement demandé par Ott Partners de 33.000.000 d'ORA début juin 2020 a dilué l'actionnaire FIPP qui a déclaré à l'AMF le 9 juin 2020 détenir 21,04% du capital social et des droits de votes de la société FONCIERE PARIS NORD.

La société n'a pas de salarié (hormis son Dirigeant). L'impact de l'épidémie de la COVID 19 à court terme est donc faible. Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir les mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

L'épidémie de COVID 19 a également retardé la finalisation des comptes qui ont cependant été arrêtés dans les délais légaux.

Le Conseil d'Administration a arrêté le 30 juillet 2020 les comptes du 31 décembre 2019.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 17 juin 2020, il est précisé que les procédures d'examen d'audit par les commissaires aux comptes sont en cours de finalisation.

*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>*