



## COMMUNIQUE DE PRESSE RESULTATS 2013

A Paris, le 17 Avril 2014

### Chiffres clefs

#### Patrimoine

14 Millions d'euros

#### Résultat net consolidé

-2 293 K€

#### ANR

-3 621 K€

### Principaux 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
- Projet de restructuration de la majorité des dettes non bancaires soumis à Assemblée Générale Extraordinaire permettant de retrouver une situation nette positive
- Changement de Président Directeur Général intervenu le 3 Octobre 2013
- Un patrimoine expertisé à 14 Millions d'euros entièrement situé au Centre d'Affaires Paris-Nord (LE BLANC MESNIL),
- Levée d'option du crédit-bail intervenue le 19 avril 2013 portant sur 4 970 m<sup>2</sup> de lots de copropriété sur le bâtiment Ampère.
- Congés délivrés par plusieurs locataires
- Permis de construire déposé en la municipalité du Blanc-Mesnil le 3 mars 2014 pour la première phase du projet d'ensemble de réhabilitation et de redéveloppement à l'étude.
- Le Conseil d'Administration du 17 avril 2014 a arrêté les comptes annuels de la société au 31 décembre 2013.

### Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Patrimoine immobilier au coût amorti	14 005	13 986
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	4905	3 988
Immeubles destinés à la vente		
<b>Total Actif</b>	<b>19 127</b>	<b>18 192</b>
Capitaux propres (part du groupe)	- 3 621	- 1 328
Passifs courants	22 748	19 520
<b>Total Passif</b>	<b>19 127</b>	<b>18 192</b>

## Compte de résultat

<b>Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2013</b>	<b>Au 31/12/2012</b>
Loyers et charges refacturables	1 882	2 177
Charges locatives globales	- 2 290	- 2 932
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>-408</b>	<b>-755</b>
Charges et Produits courants	- 890	- 1 710
Dotations et reprises des immeubles de placements	-225	41
Autres dotations et reprises	- 435	- 232
Résultat de cession des actifs disponibles à la vente		2 074
Résultat de variation de périmètre		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 1 958</b>	<b>- 583</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>- 335</b>	<b>- 309</b>
Dont intérêts sur emprunt	- 335	- 195
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>- 2 293</b>	<b>- 892</b>
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves	-	-
Recyclage en résultat des réserves sur actifs financiers disponibles à la vente cédés		- 1 548
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>- 2 293</b>	<b>- 2 440</b>

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 1 882 K€ (dont loyers 1 196 K€ et charges locatives refacturées 686 K€) en 2013 contre 2 177 K€ (dont loyers 1 322 K€ et charges locatives refacturées 855 K€) en 2012.

Par ailleurs, la baisse des charges locatives globales provient notamment de la comptabilisation en 2013 des redditions de charges de copropriété sur exercices antérieurs, de l'internalisation du personnel et de l'incidence de la TVA sur charges locatives.

## Patrimoine

Au 31 décembre 2013, le patrimoine du Groupe Foncière Paris Nord est composé de 4 immeubles situés au Centre d'Affaires Paris-Nord – 183 avenue Descartes au BLANC MESNIL (93) :

-Les immeubles Ampère, Continental et celui des services généraux représentent une surface totale d'environ 39 000 m<sup>2</sup>, valorisée à 305€ le m<sup>2</sup>. (Les 4.600 m<sup>2</sup> de bureaux et 370 m<sup>2</sup> de réserves et de locaux techniques qui faisaient l'objet d'un financement en crédit-bail ont été acquis via une levée d'option intervenue le 19 avril 2013 pour un montant de 1 171K€, avant déduction de l'avance crédit preneur de 126 K€).

-Le bâtiment Bonaparte partiellement démoli a une SHON de 15 000 m<sup>2</sup> et a été évalué par la méthode de comparaison de la charge foncière à 140€ le m<sup>2</sup>.

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 2013, l'Actif Net réévalué est de (3 621 K€)

## Perspectives

### Aboutissement du 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, CFF, ainsi que FIPP et OTT PROPERTIES sous le contrôle de Maître Laurent Le Guernevé, nommé conciliateur à cet effet. Ce protocole d'accord permet de restructurer les modalités de remboursement du capital en une seule échéance in fine, soit le 18 mars 2016 sous les conditions suivantes :

- Apport par les sociétés FIPP et OTT PROPERTIES de 900K€ au plus tard le 15 avril 2014 permettant de rembourser en partie les arriérés en capital ainsi que la totalité des intérêts échus
- Conversion de la dette FIPP à un montant minimum de 5 800 K€ en instrument financier donnant exclusivement accès au capital de la société FONCIERE PARIS NORD
- Fusion de BLANAP, PAMIER et AD Invest
- Nouveaux taux à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2014 : EURIBOR 3M + 300bp

Cette opération nécessaire à la pérennité de la société devrait permettre de faciliter la réalisation du projet de rénovation de l'ensemble du site actuellement à l'étude.

### Restructuration du passif non bancaire

FONCIERE PARIS NORD convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider d'une émission de valeurs mobilières donnant, immédiatement ou à terme, accès au capital.

L'objectif est notamment de permettre à FIPP, ainsi qu'à plusieurs créanciers non bancaires, de « capitaliser » leurs créances en souscrivant à l'augmentation de capital par voie de compensation de créances.

### Congés délivrés par plusieurs locataires

Au cours de l'année écoulée, plusieurs locataires ont souhaité mettre fins à leur baux. Début décembre 2013, PAMIER a notamment reçu le préavis de départ de la direction des finances publiques, occupant une surface supérieure à 2 600 m<sup>2</sup>. Le locataire prendra congé le 16 juin 2014 de la surface du rez-de-chaussée et du 6<sup>ème</sup> étage et il prendra congé le 31 juillet 2014 de son bail sur la surface du 7<sup>ème</sup> étage.

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

Le Conseil d'Administration du 28 Mai 2013 a décidé la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation et de restructuration du site du Blanc-Mesnil.

Ce dernier devrait consister en :

- La livraison en 2015 de l'immeuble Le Bonaparte après sa complète réhabilitation. Ce bâtiment conserverait son affectation tertiaire.
- La commercialisation des immeubles Ampère et Continental après leur changement d'affectation partiel dont le préalable est l'obtention d'un changement ou d'une modification de PLU.

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 a augmenté le périmètre contractuel initialement prévu en y ajoutant l'immeuble Le Bonaparte et a prolongé le contrat d'une durée de 6 mois.

### Contrat de Promotion Immobilière et Dépôt de Permis de Construire

Dans le prolongement de l'étude préalable réalisée par ORCO en 2012 et 2013 et de ses conclusions, en accord avec les préconisations du conseil d'administration s'étant tenu le 23 Janvier 2014, un Contrat de Promotion Immobilière a été signé le 17 février 2014 entre PAMIER et VINOHRADY. Ce contrat prévoit la réhabilitation complète du bâtiment Le Bonaparte rebaptisé ARCANIA, sous diverses conditions suspensives et résolutoires. C'est ainsi que le 3 mars 2014, un permis de construire a pu

être déposé aux services techniques de la municipalité du Blanc-Mesnil. Il est actuellement en cours d'instruction.

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

Le Conseil d'Administration du 28 mars 2014 a validé la saisine de la CCSF. Cela aura pour premier intérêt de sursoir à l'exigibilité de l'ensemble des impôts et taxes directes, notamment la taxe foncière de PAMIER pour les exercices 2011 et 2012.

#### Continuité de l'exploitation :

Un budget de trésorerie couvrant la période du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2014 a été établi sur la base des principales hypothèses suivantes :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal du aux banques, Crédit Foncier et Sade, n'a été pris en compte dans le budget de trésorerie compte tenu du protocole d'accord signé avec les banques le 18 mars 2014
- Les décaissements de taxe foncière sont limités à 20 K€ par mois pour PAMIER (jusqu'en novembre 2015).
- Les performances économiques actuelles du site du fait d'un taux de vacance de plus de 80% 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, 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 23 janvier 2014.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré.

*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>*