

FONCIERE PARIS NORD

Société Anonyme au capital de 1 156 289,77 euros

Siège social : 15, rue de la Banque - 75002 Paris

RCS PARIS 542 030 200

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE EN DATE DU 28 DECEMBRE 2020

Exposé sommaire de la situation de la Société au cours de l'exercice

1 Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100 et L.233-26 du Code de Commerce)

L'activité

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale d'environ 52 000 m² exclusivement située en région parisienne dans le Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le bâtiment abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4 000m², appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le Groupe a une participation de 98,07%.

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 240 K€ HT. Il est composé de charges locatives refacturées pour la totalité en 2019 contre 324 K€ HT (dont loyers 22 K€ et charges locatives refacturées 302 K€) en 2018.

Au 31 décembre 2019, le Groupe poursuit la transformation du Centre des Affaires suivant le nouveau PLU adopté en 2015 et devenu définitif le 2 juillet 2016. Il ne reste plus de locataire depuis avril 2019.

L'endettement financier

Les soldes au 31 décembre 2019 et les échéances des dettes financières sont détaillés ci-après :

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Taux	Taux d'intérêts Effectif au 31/12/14	Intérêts 2019	Valeur au 31/12/2019 (en K€)			
							< 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
Taux Variables									
Crédit Foncier	mai 2019	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	3,082%		0	0		
SADE	mai 2019	Trimestriel	EURIBOR 3M + 3%	3,082%		0	0		
Actualisation intérêts ORABSA	décembre 2019	Annuel		3,082%	5	369	365	5	
Intérêts courus sur emprunts						44	44		
Dettes de Loyer IFRS 16						11	7	4	
					5	425	416	9	
FIPP						731	731		
TOTAL					5	1 156	1 147	9	

Les dettes bancaires vis-à-vis des banques BNP PARIBAS CREDIT FONCIER ont été intégralement remboursées le 15 mai 2019.

Au 31 décembre 2019, le passif financier intègre une dette de 731 K€ à l'égard de la société FIPP et une dette obligataire (ORABSA) de 369 K€ et des intérêts courus de 44 K€ ainsi qu'une dette de loyer IFRS de 11 K€.

Au 31 décembre 2019, le passif financier intègre une dette de 731 K€ à l'égard de la société FIPP et une dette obligataire (ORABSA) de 369 K€ et des intérêts courus de 44 K€.

Concernant le prêt FIPP, celui-ci a fait l'objet d'un remboursement en 2019 (12,6 M€) payé par une cession de créance que détenait FPN sur sa filiale PAMIER.

Il n'existe aucun produit dérivé.

Evaluation comptable

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 cependant pas la détermination d'une juste valeur au sens de la norme IAS 40, les caractéristiques d'une telle valeur n'étant toujours pas déterminables de façon fiable.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève donc à 17,8 M€ (prenant en compte les travaux de curage et de dépose de façades, dépenses engagées dans le cadre de la réhabilitation du site) contre 17,2 M€ au 31 décembre 2018.

Le périmètre de consolidation

Le Groupe, dont nous vous décrivons l'activité, intègre deux sociétés dont la liste figure aux paragraphes 3 « périmètre de consolidation » et 3.1 « Organigramme » de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2019.

2 Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019

2.1 Comptes sociaux

La participation dans votre filiale, après prise en compte des dépréciations liées à la situation nette de la filiale, est nulle et concerne les titres de la société PAMIER.

Les créances rattachées à des participations et autres créances sont constituées pour une valeur brute de 30 353 K€ d'avances faites à votre filiale. Ces créances sont dépréciées à hauteur à 100%.

Le poste « autres créances » comprend essentiellement une créance sur le Trésor pour un montant de 53 K€.

Les capitaux propres enregistrent une augmentation de 384 K€ correspondant au bénéfice de l'exercice 2019 pour 384 K€.

Les emprunts et dettes financières sont en forte diminution. Ils s'élèvent à 1 140 K€ contre 8 228 K€ au 31 décembre 2018, qui étaient constitués d'une dette vis-à-vis de la société FIPP d'un montant de 7 896 K€ et des intérêts courus sur ORABSA pour un montant de 332 K€.

Au cours de l'exercice, la société a cédé une créance de 12 630 K€ qu'elle détenait sur sa filiale PAMIER pour rembourser les avances consenties par la société FIPP.

Le chiffre d'affaires composé de refacturations à sa filiale s'élève à 209 K€ contre 232 K€ en 2018.

Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 614 K€ contre 514 K€ en 2018.

Le résultat d'exploitation est une perte de 405 K€ au 31 décembre 2019 contre une perte de 282 K€ au 31 décembre 2018.

Le résultat financier ressort à 624 K€ en 2019, comparé à une perte de 3 650 K€ en 2018. Il est essentiellement constitué de dotations aux provisions pour dépréciation liées aux participations pour 2 797 K€ (contre une dotation de 3 574 K€ en 2018) et d'une reprise de provision de 3 524 K€.

Le résultat exceptionnel s'élève à un profit de 165 K€ contre (27 K€) en 2018.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 384 K€ comparé à une perte de 3 963 K€ lors de l'exercice 2018.

2.2 Comptes consolidés

Les actifs non courants s'élèvent au 31 décembre 2019 à 18 102 K€ contre 17 799 K€ au 31 décembre 2018. Ils comprennent notamment les immeubles de placement évalués au coût amorti pour 17 771 K€ (contre 17 169 K€ au 31 décembre 2018).

Les capitaux propres consolidés sont en diminution de 3 697 K€, la seule variation de la période étant la perte de l'exercice.

Au 31 décembre 2019, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 1 155 K€ contre 11 939 K€ au 31 décembre 2018.

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour (2 133 K€), les charges nettes de vos immeubles constituent une perte de (1 893 K€) contre (2 038 K€) lors de l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant ressort à (3 592 K€) en 2019 contre une perte de 3 657 K€ au 31 décembre 2018.

Les autres éléments constituant le résultat proviennent du coût de l'endettement net lié au financement des immeubles et de l'exploitation qui fait ressortir une perte de 104 K€.

Le résultat consolidé de l'exercice se solde par une perte de 3 697 K€ contre une perte de 3 803 K€ l'exercice précédent.

3 Risques liés à la pandémie Covid-19

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme.

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs feront preuve de prudence dans cet environnement incertain. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

La possible remontée des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les taux d'intérêt étaient à fin 2019 à un plancher à peine supérieur à 1%. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont également descendus à des niveaux inconnus. Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront bien après la fin du Covid-19 permettent d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

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.

4 Evènement survenu postérieurement à la clôture de l'exercice

En l'absence de financement bancaire comme d'apports par d'autres actionnaires, la société FIPP, actionnaire de la société FONCIERE PARIS NORD (FPN), assurait depuis plusieurs années le financement de la société PAMIER, unique filiale de FONCIERE PARIS NORD, en conditionnant ses prêts par l'octroi de garanties fortes, notamment un nantissement sur les titres de PAMIER.

Le 27 octobre dernier, au regard de l'incapacité de la société PAMIER comme celle de son actionnaire FONCIERE PARIS NORD à rembourser ses dettes vis-à-vis de FIPP, à financer la lourde restructuration du site immobilier situé à Blanc-Mesnil (Centre d'Affaires Paris Nord) ou même à financer les dépenses nécessaires pour permettre la cession du site en l'état (travaux de désamiantage notamment), la société FIPP a décidé d'exercer son nantissement sur les titres PAMIER.

FONCIERE PARIS NORD rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) entré en vigueur début juillet 2016 a changé la destination du site d'implantation du Centre d'Affaires Paris Nord en zone résidentielle. FPN avait soumis à l'Assemblée mixte du 20 juillet 2017 une résolution portant sur la cession du principal actif, résolution approuvée à une très large majorité. Ce projet de cession était absolument nécessaire compte tenu des besoins de financement très importants et des coûts de portage (en particulier la taxe foncière) qu'engendrait une telle restructuration.

Le mandat de cession confié à la société CATELLA en mars 2018 n'a débouché sur aucune offre ferme, un actif détenu en copropriété et un montant exorbitant annuel de taxe foncière de 1,2 M€ rebutant les Investisseurs. Le remembrement de la propriété était d'un coût trop élevé pour FPN, mettant en évidence la position de force des copropriétaires dans la mise en œuvre d'un projet de cession. Quant à l'intransigeance de l'Administration fiscale à revoir ses bases locatives, elle ne pouvait que décourager les investisseurs.

Fort de son mandat reçu de l'Assemblée mixte, FPN a néanmoins continué à négocier des financements auprès de son actionnaire FIPP pendant cette période afin de poursuivre son travail de démolition et de désamiantage du site.

FIPP a toutefois considéré que les nouveaux investissements à réaliser sur le site faisaient couvrir un risque de ne pas pouvoir recouvrer ses créances.

FONCIERE PARIS NORD a pris connaissance des diverses stratégies de transformation alternatives du site en plateforme logistique, avec des bureaux ou diverses activités tertiaires, proposées publiquement par des investisseurs. Elle observe que ces projets ont été diffusés sur la base d'expertises ne tenant compte ni du PLU, ni de la volonté de la mairie et de la préfecture, ni du pouvoir de blocage des copropriétaires qui ne peuvent qu'être associés à la vente du site.

Elle relève en outre que les initiateurs de ces diffusions n'ont jamais présenté d'offre d'acquisition, encore moins d'offre ferme de rachat du site, leurs projets, se heurtant tout simplement à la réalité du dossier explicitée ci-avant.

La société FONCIERE PARIS NORD relève également que des évaluations du titre FPN ont été diffusées par un cabinet d'analyse financière, en étant présentées comme « commandée et financée » par la société elle-même.

La société FONCIERE PARIS NORD tient à préciser qu'elle n'a ni commandé ni financé ces expertises. Au contraire, elle estime que ces expertises, manifestement inspirées par les promoteurs des stratégies alternatives exposées ci-dessus, donnent une information erronée au marché en laissant croire à tort que la société a le pouvoir de faire à nouveau modifier le PLU pour accueillir des activités tertiaires et d'ignorer les aspirations de la mairie du Blanc-Mesnil, qui dispose d'un droit de préemption urbain.