



COMMUNIQUE DE PRESSE
RESULTATS 1^{er} SEMESTRE 2014

A Paris, le 25 Novembre 2014

Chiffres clefs

Patrimoine
13,75 Millions d'euros

Résultat net consolidé
-1 116 K€

ANR
-4 737 K€

Principaux faits marquants de l'exercice :

- Un patrimoine expertisé à 13,750 Millions d'euros entièrement situé au Centre d'Affaires Paris-Nord (LE BLANC MESNIL) ;
- Restructuration des crédits bancaires finalisée le 18 mars 2014 ;
- Fusion des sociétés BLANAP et AD INVEST au sein de PAMIER, effective depuis le 21 juillet 2014 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014 ;
- Projet de capitalisation des dettes non bancaires pour près de 10 M€.

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2014	Au 31/12/2013
Patrimoine immobilier à la juste valeur	13 750	14 000
Autres immobilisations	1 292	619
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	5 283	4 292
Total Actif	20 543	19 127
Capitaux propres (part du groupe)	- 4 737	- 3 621
Dettes bancaires	6 040	6 593
Passifs courants et non courants	19 240	16 155
Total Passif	20 543	19 127

Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 30/06/2014	Au 30/06/2013
Loyers et charges refacturables	961	901
Charges locatives globales	- 1 192	- 1 413
Revenus nets des immeubles	- 230	- 512
Charges et Produits courants	80	- 592
Variation de valeur des immeubles de placements	- 250	- 168
Autres dotations et reprises	- 563	- 132
Résultat opérationnel	- 963	- 1 404
Résultat financier	- 154	- 60
Dont intérêts sur emprunts	- 159	- 60
Résultat net consolidé	- 1 116	- 1 465
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves	-	-
Résultat global consolidé	- 1 116	- 1 465

Le chiffre d'affaires au 1^{er} semestre 2014 s'est élevé à 961 K€ (dont loyers 589 K€ et charges locatives refacturées 372 K€) contre 901 K€ au 1^{er} semestre 2013 (dont loyers 641 K€ et charges locatives refacturées 260 K€).

Patrimoine

Au 30 juin 2014, 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). Les immeubles Ampère, Continental et celui des services généraux représentent une surface d'environ 39 000 M².

Le bâtiment Bonaparte partiellement démolie a une SHON de 15 000 M².

Le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société DTZ, comme pour les exercices précédents, selon les critères définis dans la Charte de l'expertise en Evaluation Immobilière et mis en application par l'ensemble des sociétés foncières cotées. La valeur d'expertise ressort à 13,75 M€.

Faits marquants

Restructuration des crédits bancaires

Le 18 mars 2014, un protocole d'accord a été signé entre FONCIERE PARIS NORD, PAMIER, AD INVEST et BLANAP avec leurs principaux créanciers, les banques SADE et Crédit Foncier.

Ce protocole d'accord, signé en présence des Sociétés FIPP et OTT PROPERTIES (créanciers non bancaires), permet de restructurer les modalités de remboursement du capital en une seule échéance in fine, soit le 18 mars 2016 (Cf. rapport d'activité 2.1).

Fusion

Le protocole d'accord stipulait l'obligation de fusionner les Sociétés AD INVEST et BLANAP dans la Société PAMIER afin d'y regrouper l'ensemble du patrimoine immobilier.

La fusion est effective depuis le 21 juillet 2014 et rétroactive à compter du 1^{er} janvier 2014. S'agissant d'une opération interne au Groupe, cette opération est sans incidence sur les comptes consolidés.

Capitalisation des créances non bancaires

L'assemblée générale mixte de la Société en date du 16 juin 2014 a décidé 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 plus tard pour la fin de l'année 2014.

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, étant précisé que ces instruments financiers sont néanmoins comptabilisés en quasi-fonds propres dès leur émission, et (ii) de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA.

Litiges taxes foncières

Plusieurs procédures relatives à la taxe foncière sont toujours en cours.

Le 6 juin 2014, la société PAMIER a saisi la Commission des Chefs des Services Financiers (CCSF) afin de sursoir à l'exigibilité de l'ensemble de ses impôts et taxes et notamment de sa taxe foncière pour les exercices 2011 et 2012.

Malgré le rejet de sa demande d'étalement le 1^{er} octobre 2014, la Société PAMIER continue ses démarches auprès de l'Administration et a ainsi obtenu, par l'intervention du maire du Blanc-Mesnil, un entretien avec le Directeur des Finances Publiques (président de la CCSF). Ce dernier ne s'oppose pas à un étalement de la dette en fonction d'un plan de règlement à soumettre par la Société en décembre 2014.

Continuité d'exploitation

Le Conseil d'Administration du 21 novembre 2014 a validé le budget de trésorerie jusqu'au 30 juin 2015. Ce budget met en évidence un besoin de financement de 850 K€ pour la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015. Les actionnaires se sont engagés à couvrir ce besoin sous déduction de 212 K€ déjà apportés depuis le 1^{er} juillet 2014.

Les principales hypothèses du budget tiennent compte d'un taux de vacance actuel du parc immobilier de 82% et de décaissements pour la taxe foncière de 20 K€ mensuels auxquels s'ajoutent 200 K€ en prévision du nouveau plan d'étalement de la taxe foncière 2011 et 2012 de PAMIER à présenter à la CCSF en décembre 2014.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre du plan de trésorerie est assuré jusqu'au 30 juin 2015.

Perspectives

Point d'avancement Projet

Un groupe d'administrateurs de Foncière Paris Nord a rencontré le 16 mai 2014, Monsieur Thierry Meignen, nouveau Maire du Blanc-Mesnil, lequel a confirmé tout son intérêt pour le projet dans son ensemble concernant le Centre d'Affaires Paris Nord. Il a d'ailleurs annoncé une évolution prochaine du zonage du PLU qui permettrait de réaliser des logements dès la première partie du projet sur l'ex immeuble Bonaparte. La révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal a été lancée lors du conseil municipal du 15 juillet 2014.

Dans le prolongement de l'étude préalable réalisée par ORCO en 2012 et 2013, un Contrat de Promotion Immobilière a été signé le 17 février 2014 entre PAMIER et une filiale française d'ORCO, la société VINOHRADY.

Ce contrat prévoyait la réhabilitation complète du bâtiment Le Bonaparte rebaptisé ARCANIA sous diverses conditions suspensives et résolutoires. Le 3 mars 2014, un permis de construire a été déposé en mairie.

Compte tenu du départ prévu de Jean-François Ott de la direction d'ORCO PROPERTY GROUP et donc de sa filiale VINOHRADY et en tenant compte des conséquences futures (principalement l'arrêt des activités en France), PAMIER a jugé bon de résilier le Contrat de promotion immobilière, le 2 mai 2014.

A ce jour, la direction étudie la possibilité de rendre mixte l'affectation de l'ARCANIA, ce qui nécessite une nouvelle autorisation d'urbanisme et un nouveau permis de construire.

Les comptes semestriels au 30 juin 2014 ont été examinés par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2014,

Conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 Février 2010, il est précisé que les procédures de revue limitée sur les comptes consolidés sont achevées et que le rapport d'examen limité a été émis par nos commissaires aux comptes.

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>