



RESULTATS 2018

A Paris, le 25 avril 2019

Chiffres clefs

Patrimoine (au coût amorti)

17,2 Millions d'euros (y compris Restaurant Inter Entreprises)

Résultat net consolidé

(3 803) K€

Cours de bourse au 24 avril 2019

0,031 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 échéancier 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.
Au 31 décembre 2018, le capital restant dû au titre de ces deux prêts bancaires s'élève à 3,71 millions d'euros. Les échéances de 2019 ont été respectées. A la date d'arrêté des comptes, la dette en principal s'élève à 712 K€.
- La cession projetée du site fait toujours l'objet de négociations avec des acteurs de premier plan.
Pour faciliter cette cession, le curage du bâtiment Le Continental s'est poursuivi en fin d'année 2018. Par ailleurs, le dernier locataire du site est parti depuis avril 2019.
- Dans le litige opposant la filiale PAMIER au groupement LACATON & VASSAL, la Cour d'appel de Paris a condamné le 23 novembre 2018 solidairement PAMIER et la société 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 les sommes de 528 K€ TTC et 1 584 K€ TTC au titre des première et deuxième échéances de réalisation de l'ancien contrat de promotion immobilière conclu entre les deux sociétés et résilié en mai 2014 par PAMIER.
PAMIER s'est pourvu en cassation disposant de moyens importants de faire réformer ce jugement.
Dans l'attente de l'examen de son pourvoi, le Groupe considère pouvoir apporter les garanties nécessaires pour qu'aucun décaissement n'intervienne à la suite de ce jugement.
- Afin de déterminer les besoins financiers de la filiale PAMIER, différentes hypothèses de date de cession de celle-ci ont été prises en compte pour élaborer le budget de trésorerie. FONCIERE PARIS NORD reste engagée solidairement avec sa filiale PAMIER envers BNP PARIBAS ET CREDIT FONCIER pour le remboursement de ses prêts.

Le budget de trésorerie a été revu en fonction :

- Du remboursement étalé des prêts bancaires jusqu'au 15 mai 2019 ;
- Des besoins de trésorerie d'exploitation pour le site ;
- Des diverses hypothèses de cession du site ;
- Des sursis à paiement des taxes foncières ;
- Des probabilités de décaissements estimés sur les litiges en cours.

La société FIPP, par l'intermédiaire de son Président, Richard LONSDALE-HANDS, a renouvelé son soutien financier à FONCIERE PARIS NORD lors des Conseils d'Administration du 3 septembre 2018 et du 26 décembre 2018. Il s'est engagé à compléter son engagement précédent à hauteur de 6 200 K€ pour la période 2018/2019 pour le porter au maximum à 13 100 K€, dans la limite des besoins du Groupe. Ces besoins complémentaires comprenaient le remboursement des prêts bancaires pour 4 700 K€ au 26 décembre 2018.

Au 31 décembre 2018, l'avance FIPP s'élève à 7 896 K€.

Suivant l'accord intervenu avec 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 dernière échéance de 775 K€ a été versée début juillet 2018 ; la Société a ainsi respecté son échéancier par le règlement de 2,4 M€ de dettes foncières et de taxes sur les bureaux. La CCSF a demandé à l'administration fiscale la remise la plus large possible des pénalités afférentes aux taxes réglées.

- Les taxes foncières et les taxes sur les bureaux restant donc dues au 31 décembre 2018 s'élèvent à 7,3 M€, hors majorations, pour les années 2012 à 2018.
Concernant les années 2014 à 2018, les taxes foncières ne sont pas exigibles car elles font l'objet de réclamations assorties de demandes de sursis de paiement sur lesquelles l'Administration n'a pas encore statué.
La Société estime que les différentes procédures toujours en cours doivent lui permettre de rechercher une solution amiable avec l'Administration.
- Il est rappelé que PAMIER a également négocié avec la CCSF le règlement de la taxe foncière exigible due par les copropriétaires à hauteur de 314 K€ en trois paiements dont le dernier a été effectué en août 2018. Là encore, la CCSF a demandé à l'administration fiscale la remise la plus large possible des pénalités.
- Un jugement de la Cour d'appel de Paris du 14 septembre 2018 a confirmé la décision de 1^{ère} instance rendu en date du 7 juin 2016 dans le cadre d'un litige opposant la société FONCIERE PARIS NORD à MAZARS, 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 a été actualisé à 175 K€ compte tenu des intérêts.
- FONCIERE PARIS NORD a cédé la totalité des titres de sa filiale MAINTREUIL au cours du 1^{er} semestre 2018. Cette société ne fait donc plus partie du périmètre de consolidation du Groupe au 31 décembre 2018.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est donc assuré jusqu'au 31 décembre 2019 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 sursis à paiement en cours et des garanties hypothécaires prises par l'Administration fiscale.

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Patrimoine immobilier	17 169	17 843
Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	413	247
Actifs financiers	217	217
Actifs courants et non courants	1 208	831
Total Actif	19 007	19 138
Capitaux propres (part du groupe) Y compris ORABSA : 9 810 K€	- 4 336	- 607
Passifs non courants	844	770
Passifs courants	22 498	18 975
Total Passif	19 007	19 138

Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Loyers et charges refacturables	324	630
Charges locatives globales	- 2 362	- 2 748
Revenus nets des immeubles	- 2 038	- 2 119
Charges et Produits courants	- 1 263	- 1 134
Dotations, reprises aux amort., dépréciations et provisions Immeubles	- 673	- 686
Dotations et reprises aux autres amort., dépréciations et provisions	318	729
Résultat opérationnel	- 3 656	- 3 209
Résultat financier	- 146	- 162
Dont intérêts sur emprunts	- 148	- 188
Résultat net consolidé	- 3 803	- 3 363
Résultat global consolidé	- 3 803	- 3 363

Le chiffre d'affaires 2018 s'est élevé à 324 K€ (loyers 22 K€ et charges refacturables 302 K€) contre 630 K€ en 2017 (loyers 166 K€ et charges refacturables 464 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.

A la date d'arrêté des comptes, il ne reste plus aucun locataire, le dernier locataire de l'immeuble Ampère étant sorti début avril 2019 à la suite de 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 2018.

Patrimoine

Au 31 décembre 2018, 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 ;
- Le bâtiment Bonaparte partiellement démoli a une SHON de 15 000 m².

Au 31 décembre 2018, la valeur du patrimoine, selon la méthode du coût amorti (soit la valeur nette comptable), s'élève à 17,2 M€ (prenant en compte 0,67 M€ de dotation nette aux amortissements) contre 17,8 M€ au 31 décembre 2017.

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 a poursuivi la restructuration du site en effectuant le curage de l'immeuble Le Continental et en finalisant le départ du dernier locataire.

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

Le développement du Grand Paris Express, avec la desserte de la ville du Blanc Mesnil par deux nouvelles stations de métro (lignes 16 et 17), augmente l'attractivité du site tout comme l'attribution des Jeux Olympiques (2024), redynamisant ainsi la rénovation urbaine.

La gare de la ligne 16 se situera en lisière du Parc Jean Duclos, face au Centre d'Affaires Paris Nord. Elle donnera un accès direct au centre-ville.

Le calendrier de mise en service en 2024 a été confirmé en février 2018 par le gouvernement.

L'entreprise en charge de la construction de la gare s'installe depuis début 2019, les premières machines sont acheminées sur le chantier. La prochaine grande phase de travaux concernera la réalisation des parois qui forment l'enveloppe souterraine de la future gare.

Projet de redéveloppement du site en lien avec le projet « Grand Paris » prévu pour 2024

Le Conseil d'Administration précise à nouveau que les perspectives très favorables offertes par le nouveau PLU doivent faire face à la lourdeur de la procédure administrative d'approbation du nouveau projet d'aménagement du site qui ne permet pas à Foncière Paris Nord d'avoir une vision précise du calendrier de décisions prises par la Mairie et par le préfet qui valide ce projet.

Evènements postérieurs à la clôture :

Le dernier locataire a quitté le site en avril 2019.

Le mandat exclusif de cession signé avec Catella en mars 2018 est arrivé à son terme le 31 janvier 2019 et n'a pas été reconduit.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 31 décembre 2018.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010, il est précisé que les procédures d'examen d'audit par les commissaires aux comptes sont achevées. Leurs rapports sont en cours d'émission.

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>