



## Foncière Paris Nord

### RESULTATS 2012

A Paris, le 10 Juin 2013

#### Chiffres clefs

##### Patrimoine

14 Millions d'euros (y compris Restaurant Inter Entreprises)

##### Résultat net consolidé

(892 K€)

##### ANR

(1.406 K€)

#### Faits marquants de l'exercice :

- Changement de direction intervenue le 8 août 2012, confirmé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 septembre 2012,
- Changement de dénomination sociale du Groupe ADT SIIC devenue FONCIERE PARIS NORD,
- Un patrimoine expertisé à 14 Millions d'euros (soit 289 €/m<sup>2</sup>), entièrement situé au Centre d'Affaires Paris-Nord (LE BLANC MESNIL),
- Cession au profit de FIPP, de la participation détenue par FONCIERE PARIS NORD dans la société Venus pour 4,05 Millions d'euros générant une plus-value de 2,07 Millions d'euros.



## Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Patrimoine immobilier au coût amorti	13 986	
Actifs financier	217	3 934
Actifs courant et non courant	3 988	2 674
Immeubles destinés à la vente		13 966
<b>Total Actif</b>	<b>18 192</b>	<b>20 574</b>
Capitaux propres (part du groupe)	- 1 328	1 113
Endettement non courant (dont endettement financier)		5 709
Passifs courant	19 520	13 752
<b>Total Passif</b>	<b>18 192</b>	<b>20 574</b>

## Compte de résultat

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Loyers et charges refacturables	2 177	2 360
Charges locatives globales	- 2 932	- 3 118
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>- 755</b>	<b>- 758</b>
Charges et Produits courants	- 1 710	- 297
Dotations et reprises des immeubles de placements	41	- 8 076
Autres dotations et reprises	- 232	498
Résultat de cession des actifs disponibles à la vente	2 074	-
Résultat de variation de périmètre		3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 583</b>	<b>- 8 631</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>- 309</b>	<b>- 407</b>
Dont intérêt sur emprunt	- 195	- 402
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>- 892</b>	<b>- 9 038</b>
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves	-	64
Recyclage en résultat des réserves sur actifs financiers disponibles à la vente cédés	- 1 548	-
<b>Résultat global consolidé</b>	<b>- 2 440</b>	<b>- 8 974</b>

Le chiffre d'affaires annuel global s'est élevé à 2.177 K€ (dont loyers 1.322 K€ et charges locatives refacturées 855 K€) en 2012 contre 2.360 K€ (dont loyers 1.252 K€ et charges locatives refacturées 1.108 K€) en 2011.

## Patrimoine

Au 31 décembre 2012, 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), représentant une surface totale d'environ 52 000m<sup>2</sup> (dont 4.600 m<sup>2</sup> de bureaux et 370 m<sup>2</sup> de réserves et de locaux techniques font l'objet d'un financement en crédit-bail).

Le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société DTZ.

L'expertise a été réalisée, 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 14,00 M€.

A noter le reclassement comptable de l'intégralité du patrimoine immobilier, en « Immeubles de placement », ce patrimoine était classé en immeubles destinés à la vente au 31 décembre 2011.

## Actif net Réévalué

Au 31 décembre 2012, l'Actif Net réévalué est de (1.406 K€)

## Perspectives

### Changement de Direction et d'Administrateurs

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 14 septembre 2012 a ratifié les nominations aux fonctions d'administrateur de Messieurs Jean François OTT, Alain DUMENIL, Jean Jacques ROSALIA et Michaël BENMOUSSA (nommé en qualité de Président Directeur Général) en remplacement des anciens administrateurs démissionnaires, et a nommé deux nouveaux administrateurs, Messieurs Richard LONSDALE HANDS et Robert COUCKE.

La nouvelle direction œuvre activement à la valorisation du patrimoine et au règlement des litiges en cours.

### Projet de redéveloppement du site en lien avec le projet « Grand Paris » prévu pour 2020

Le nouveau conseil d'administration a pris acte, dès sa ratification par l'assemblée générale du 14 Septembre 2012, des mauvaises performances du Centre d'Affaires Paris Nord tant en termes d'occupation que de taux de recouvrement. Cet état s'explique principalement par le fait que les constructions, édifiées dans le courant des années 1970, ne sont plus adaptées aux exigences de la clientèle.

Le Groupe Foncière Paris Nord a passé avec Orco Property Group, promoteur investisseur d'envergure internationale un contrat d'étude préalable, conclu dans le but d'élaborer un projet immobilier structurant permettant le retour à l'équilibre économique.

L'affectation actuelle du site sur lequel est érigé le Centre d'Affaires Paris Nord est trop restreinte et doit être élargie. Le changement d'affectation et l'autorisation de construction de bâtiments à un usage autre que tertiaire nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville du Blanc-Mesnil. Des premiers échanges ont eu lieu, notamment le 26 mars 2013 et un prochain rendez-vous est prévu le 3 juillet 2013 avec la municipalité du Blanc Mesnil. Si un accord favorable de la Mairie était obtenu, une procédure de modification serait lancée. Cette dernière suppose une enquête publique et une délibération d'approbation du conseil municipal. Le projet de modification serait notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional et à celui du conseil général ainsi qu'aux autres personnes publiques associées.

Dans l'hypothèse où le changement de PLU serait obtenu et à l'issue des divers dépôts de permis de construire purgés de tous recours de tiers et sous réserve d'obtention des financements nécessaires, FONCIERE PARIS NORD envisage de lancer un programme de construction à usage mixte sur l'ensemble du site. Il serait envisagé de passer un contrat de Promotion Immobilière avec Orco Property Group égal à 10% du coût du projet. Ce coût est à ce jour estimé à 50 millions d'euros hors contrat de Promotion Immobilière.

Parallèlement, la résolution des litiges avec certains locataires présents ou partis a été poursuivie et a permis d'entamer la régularisation de loyers non payés.

Les négociations précédemment entamées avec les administrations notamment le Pôle Emploi et le Conseil Général de Seine Saint-Denis sont toujours en cours. Pôle Emploi a adressé à FONCIERE PARIS NORD une lettre d'intérêt pour la signature d'un bail portant sur 700 m<sup>2</sup> dans le bâtiment « Le Bonaparte » entièrement réhabilité et qui serait livré fin 2014 sous réserve d'éventuels retards découlant de l'obtention des diverses autorisations administratives et financements.

### Continuité de l'exploitation :

Les comptes ont été établis dans une hypothèse de continuité d'exploitation sur la base des éléments suivants :

- Aucun remboursement d'emprunt en principal dus aux banques Crédit Foncier et Sade n'a été pris en compte. Des réunions ont eu lieu en juillet 2012 avec les banques à qui il a été demandé de façon formelle un nouveau report de 30 mois des échéances d'amortissement de prêt (capital total restant dû au 31 décembre 2012 : 6.593 K€). Bien qu'aucun accord écrit n'ait été abouti à ce jour, la Sade a confirmé, par courriel, que le gel d'amortissement du capital a été accepté, en son temps sur demande de la société et du mandataire ad hoc alors en fonction. Contacté, le Crédit Foncier a confirmé l'origine de ce gel d'amortissement du capital. La Sade, afin de favoriser la conclusion d'un accord amiable de restructuration de la dette a arrêté un rendez-vous avec la direction de Foncière Paris Nord qui s'est tenu le 21 décembre 2012 et a confirmé le gel du remboursement du principal jusqu'au 31 décembre 2012. Le Crédit Foncier de France qui avait accepté l'organisation d'une réunion pour le mois de janvier 2013 n'a pas donné suite à la tenue de cette réunion.
- Désirant sortir de cette situation de non discussion avec les divers créanciers à la demande des dirigeants des filiales, et avis du conseil d'administration, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, le 29 avril 2013, nommé Maître Laurent Le Guernevé, administrateur judiciaire, en qualité de mandataire ad hoc, avec la mission d'assister le dirigeant des sociétés SARL PAMIER, SCI BLANAP et SARL AD INVEST dans le cadre des discussions avec le Crédit Foncier, la Sade et FIPP et tout autre partie afin de parvenir à la formalisation de l'accord permettant le financement et le bon déroulement du projet de restructuration immobilière envisagé et d'assurer la pérennité de leurs activités. Et dans la recherche de toute solution permettant de mettre fin aux difficultés des sociétés et d'assurer leur pérennité. Le Président du Tribunal de Commerce a fixé la durée de la mission du mandataire à quatre mois qui, en cas de besoin justifié, pourra être prorogée sur demandes des dirigeants légaux.
- Au 31 décembre 2012, l'ensemble des créances détenues par FIPP sur les sociétés du groupe FONCIERE PARIS NORD s'élevait à 3 828 K€. A ce montant est venu s'ajouter, depuis le 1er janvier 2013, le loyer de crédit-bail du 1er trimestre 2013 ainsi que le prix d'acquisition des lots faisant l'objet du contrat de crédit-bail pour lesquels FONCIERE PARIS NORD a souhaité lever de façon anticipée l'option de rachat. La créance s'élève donc à fin avril 2013 à 5 233 K€. Des discussions sont actuellement en cours entre les deux groupes et il devrait prochainement être proposé à la société FIPP, sous l'égide du mandataire ad hoc, de capitaliser l'ensemble des créances.
- Pour assurer l'équilibre de trésorerie du groupe, les principaux actionnaires se sont engagés lors du Conseil d'Administration du 30 janvier 2013 à apporter en compte courant une somme de 500 000 euros au fur et à mesure des besoins – engagement réitéré lors des Conseils d'administration des 28 mai et 7 juin 2013.
- Le groupe qui avait négocié pour une de ses filiales, la société BLANAP (immeuble Ampère), un étalement de la dette de taxe foncière jusqu'à fin mars 2013 contre paiement d'un montant mensuel de 20 000 euros s'est vu accorder par le Centre des Finances Publiques du Blanc-Mesnil un prolongement de cet accord jusqu'à fin décembre 2013. Par ailleurs, des recours ont été déposés par l'ensemble des filiales du groupe contre le montant jugé excessif de ces taxes foncières, ils ont pour effet de bloquer en état l'exigibilité immédiate des taxes foncières dues et à venir jusqu'au règlement de cette problématique. La direction des impôts de Seine Saint-Denis saisie de ces recours a été rencontrée le 8 novembre 2012.

### Décision de la Commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 :

Foncière Paris Nord a pris connaissance de la décision de la commission des sanctions de l'AMF du 5 juin 2013 qui prononce à son encontre une pénalité de 50 000 euros.

Les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2012 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 7 juin 2013.

Conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010, il est précisé que les procédures d'audit ont été effectuées et que les rapports de certification sont en cours d'émission.

*Foncière Paris Nord, foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris. La société est présidée par Monsieur Michael BENMOUSSA, Président Directeur Général*

*Code ISIN : 0000064594*

*Pour plus d'informations sur le groupe, <http://www.fonciere-parisnord.com>*

