

Rapport
Financier
annuel
2020



SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1/ Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel	2
3/ Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé Ce rapport comprend le rapport établi par le Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur le gouvernement d'entreprise (annexe 2 du rapport de gestion)	4
3/ Comptes annuels de la société FONCIÈRE PARIS NORD au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (et leurs annexes)	51
4/ Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	67
5/ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	72



Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée. »

La société FONCIÈRE PARIS NORD
Représentée par : Alain DUMENIL
Président Directeur Général



Rapport
de Gestion
2020

Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire en date du 27 juillet 2021

FONCIÈRE PARIS NORD

Société Anonyme au capital de 1 666 289,77 euros

Siège social : 15, rue de la Banque - 75002 Paris - 542 030 200 RCS PARIS

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment (i) de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions (programme de rachat d'actions), (iv) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital

social par annulation des actions auto-détenues.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

À TITRE ORDINAIRE

- ▶ Rapport du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2020 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- ▶ Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- ▶ Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- ▶ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- ▶ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes en application de l'article L.225-42, alinéa 3, du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- ▶ Affectation du résultat ;
- ▶ Distribution de dividendes ;
- ▶ Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la rémunération des mandataires sociaux versée ou attribuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, ce en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, ce en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux, au titre de l'exercice 2021, conformément à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce ;

- ▶ Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général, au titre de l'exercice 2021, conformément à l'article L22 -10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Ratification de la cooptation de Monsieur Jean-François Ott et de Monsieur Anthony Khoi, en qualité de nouveaux administrateurs ;
- ▶ Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances ;
- ▶ Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;

À TITRE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- ▶ Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- ▶ Délégation de compétence à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression de droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- ▶ Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- ▶ Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10% du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital
- ▶ Modification de la dénomination sociale ;
- ▶ Modification corrélative de l'article 2 des statuts ;
- ▶ Pouvoirs pour formalités.

PLAN DU RAPPORT

1. Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé (articles L.22-10-34, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)	10
1.1. Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé	10
1.2. Evolution de la Société FONCIÈRE PARIS NORD au cours de l'exercice écoulé	10
2. Comptes sociaux de l'exercice clos le 31 Décembre 2020	11
2.1. Comptes sociaux	11
2.2. Engagements hors bilan de FONCIÈRE PARIS NORD (article L.225-100 du Code de Commerce)	11
2.3. Facteurs d'incertitudes	12
2.4. Facteurs de risques	12
2.5. Risque de contrepartie	13
2.6. Risque fiscal lié au statut de SIIC	13
2.7. Risque d'assurances	14
2.8. Risque de Change	14
2.9. Risque sur actions propres	14
2.10. Risque juridique	14
2.11. Risques financiers liés aux effets du changement climatique	14
2.12. Dispositif et description des procédures de contrôle interne	14
3. Informations sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)	16
4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)	16
5. Identité des actionnaires détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)	16
5.1. Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)	16
5.2. Actions d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)	17
5.3. Avis de détention et aliénation de participation croisée	17
6. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice pour la Société	17
7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir de la Société	18
8. Approbation des comptes- Affectation du résultat- Dividendes versés, quitus aux Administrateurs	19
9. Activité de la Société et du Groupe en matière de recherche développement (article L.232-1 du Code de Commerce)	19
10. Déclaration de performance extra-financière (article L.22-10-36 du Code de Commerce)	19
11. Actionnariat salarié : seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)	20

12. Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)	20
13. Situation des mandats des Administrateurs en fonction	20
14. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes	21
15. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	21
16. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	22
17. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes	22
18. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	23
19. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	24
20. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires	25
21. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	26
22. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 et suivants du Code de Travail	26
23. Plafond Global	27
24. Rapport établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce	27
25. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)	27
26. Programme de rachat d'actions (article L.22-10-62 du Code de Commerce)	28
27. État récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	28
28. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 et L.22-10-59 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186, L.22-10-56 et L.22-10-57 du Code de Commerce	28
29. Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code monétaire et financier)	29
30. Tableau des résultats	29
31. Pouvoirs en vue des formalités	29

ANNEXES 1 – Rapport complémentaire du Conseil d'Administration relatif à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (à la date d'émission d'origine du contrat le 4 décembre 2014)	30
1. Cadre de l'émission	30
1.1. Contexte de l'émission	30
1.2. Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014	30
1.3. Conseil d'Administration du 4 décembre 2014	31
1.4. Objectifs de l'émission	31
2. Principales modalités de l'émission	31
2.1. Caractéristiques des ORA	31
2.2. Caractéristiques des BSA	31
2.3. Caractéristiques des actions nouvelles résultant du remboursement des ORA ou de l'exercice des BSA	32
3. Incidence de l'émission sur les titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital	32
3.1. Incidence sur la quote-part des capitaux propres avant émission sur la base des comptes au 30 juin 2014	32
3.2. Incidence sur la situation de l'actionnaire	32
4. Incidence théorique de l'émission sur la valeur boursière de l'action Foncière Paris Nord (à la date d'émission d'origine du contrat le 4 décembre 2014)	33

ANNEXES 2 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020	34
1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises	34
2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	35
2.1. Le Conseil d'Administration	35
2.2. Comité de Direction	36
2.3. Comité d'Audit	36
2.4. Autres Comités	36
2.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes	37
3. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	37
4. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.22-10-11 du Code de Commerce)	37
5. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général	38
6. Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général	38
7. Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.22-10-10 du Code de Commerce)	39
8. Politique des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.	40
8.1. Principes de rémunération	40
8.2. Éléments individuels de rémunération	41
8.3. Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social	42
9. Informations sur les rémunérations versées aux mandataires sociaux (article L.22-10-9 du Code de Commerce)	43
9.1. Rémunérations versées à raison du mandat d'Administrateur	46
10. Information sur les conventions réglementées	46
11. Tableau récapitulatif et rapport complémentaire sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)	49
ANNEXES 3 – Tableau des cinq derniers exercices	50

1. SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

(articles L22-10-34, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)

1.1. SITUATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

L'ACTIVITÉ

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

Jusqu'au 27 octobre 2020, le patrimoine immobilier du Groupe FONCIERE PARIS NORD a représenté 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 27 octobre 2020, la société FIPP a exercé son nantissement, sur les titres de la société PAMIER, détenus par la société FONCIERE PARIS NORD.

De ce fait, la société FONCIERE PARIS NORD, qui ne détient plus de participation au sein de la société PAMIER, s'est significativement désendettée, et retrouve désormais une situation financière assainie qui lui permet d'envisager une nouvelle stratégie opérationnelle, de prospecter le marché immobilier dont certains acteurs auraient souffert de la situation pandémique, et de lever de nouveaux fonds pour se placer sur des opportunités d'investissements.

Le Groupe Foncière Paris Nord étant réduit à la seule société cotée, la société n'a plus d'obligation de présenter des comptes consolidés.

1.2. EVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE PARIS NORD AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

ADMINISTRATEURS

La société FIPP a été nommée en qualité d'Administrateur par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 28 décembre 2020, Monsieur Jean Fournier ayant été désigné comme représentant permanent.

Aucune autre modification n'est intervenue au cours de l'exercice.

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Aucune modification au cours de l'exercice.

AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Suite à la réception le 26 mai 2020, d'une demande de remboursement anticipé de 33 000 000 ORA détenues par la société Ott Partners Limited, le Conseil d'Administration,

dans sa séance du 30 juillet 2020, a constaté l'émission de 33 000 000 actions nouvelles résultant du remboursement de 33 000 000 ORA et l'augmentation du capital social de 330 000 euros, portant celui-ci de 826 289,77 euros à 1 156 289,77 euros.

La différence entre le montant issu du remboursement des 33 000 000 ORA et le montant de l'augmentation du capital, soit la somme de 1 320 000 euros a fait l'objet d'une inscription dans un compte « prime d'émission » au passif du bilan, sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux.

BUDGET DE TRÉSORERIE POUR 2021

Considérant la sortie des titres Pamier du périmètre de consolidation de la société Foncière Paris Nord le 27 octobre 2020, le budget de trésorerie couvrant la période du

1^{er} mai au 30 avril 2022 a été établi sur la seule base des besoins de la société Foncière Paris Nord.

Le budget de trésorerie ainsi établi pour la société Foncière Paris Nord s'élève à 705 K€. La société FIPP a accepté d'apporter son soutien dans les conditions suivantes :

- Le soutien de FIPP portera au maximum à 705 K€, limité aux besoins réels de la société Foncière Paris Nord sur la période et en l'absence d'entrée de fonds non budgétée ;

- Ce soutien ne porte en aucune façon sur le remboursement de dettes actionnaires des sociétés liées directement ou indirectement à M. Ott ;

- Il prendra fin en cas de changement de majorité au Conseil d'Administration de Foncière Paris Nord.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est assuré jusqu'à l'arrêté des comptes du 31 décembre 2021, soit le 30 avril 2022.

2. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

2.1. COMPTES SOCIAUX

La participation dans PAMIER a été transférée à FIPP le 27 octobre 2020, suite à l'activation du nantissement des titres par cette dernière. Les titres étant intégralement dépréciés, leur sortie n'a pas eu de conséquences négatives sur le résultat.

Le poste « autres créances » comprend essentiellement des créances de TVA pour un montant de 38,2 K€.

Les capitaux propres enregistrent une augmentation de 4 609 K€ correspondant à l'exercice d'ORA (+1 650 K€), et au bénéfice de l'exercice 2020 (+2 959 K€).

Les emprunts et dettes financières sont en diminution. Ils s'élèvent à 147 K€ contre 1 140 K€ au 31 décembre 2019. La dette FIPP s'élève à 59 K€ (contre 731 K€ en 2019), et les intérêts courus sur ORA représentent 88 K€ (contre 407 K€ en 2019).

Au cours de l'exercice, la société a cédé une créance de 3 005 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 son ex filiale s'élève à 134 K€ contre 209 K€ en 2019.

Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 393 K€ contre 614 K€ en 2019.

Le résultat d'exploitation est une perte de 259 K€ au 31 décembre 2020 contre une perte de 405 K€ au 31 décembre 2019.

Le résultat financier fait ressortir une perte de 730 K€ en 2020, comparé à un bénéfice de 624 K€ en 2019. Il est essentiellement constitué de dotations aux provisions pour dépréciation de BSA 664 K€, et d'une charge d'intérêts pour 66 K€.

Le résultat exceptionnel s'élève à +4 267 K€ contre +165 K€ en 2019, dont +4 518 K€ correspondant à l'impact net de la sortie de l'ex filiale Pamier.

L'impôt de l'exercice s'élève à 319 K€ après imputation des déficits reportables.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 2 959 K€ comparé à un bénéfice de 384 K€ lors de l'exercice 2019.

2.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN DE FONCIÈRE PARIS NORD

(article L.225-100 du Code de Commerce)

Néant.

2.3. FACTEURS D'INCERTITUDES

Incertitudes liées au marché

La société FONCIÈRE PARIS NORD étant dans une situation de prospection et de redéploiement de ses activités, elle est exposée à l'évolution du marché immobilier.

2.4. FACTEURS DE RISQUES

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

RISQUES LIÉS À LA PANDÉMIE COVID-19

La société n'ayant plus de portefeuille immobilier, depuis le 27 octobre 2020, elle n'est plus soumise, à court terme, aux aléas que fait peser la crise sur le secteur immobilier.

Toutefois, en ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs font 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.

La possible remontée des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — étaient à des niveaux inconnus (-0,34 %). 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.

RISQUES LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIFS IMMOBILIERS

Tant que la Société n'aura pas procédé à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, aucun risque n'est identifiable de ce fait.

RISQUES LIÉS AUX RENOUVELLEMENTS DE BAUX ET À LA LOCATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Tant que la Société n'aura pas procédé à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, en vue de leur mise en valeur et/ou exploitation, aucun risque n'est identifiable de ce fait.

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

Dans le cadre de son redéploiement, et de la poursuite corrélative de son exploitation, la Société est soumise à une forte pression concurrentielle.

RISQUES LIÉS À L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

Tant que la Société n'aura pas procédé à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, aucun risque n'est identifiable de ce fait.

RISQUES DE LIQUIDITÉ

La stratégie de Foncière Paris Nord dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses projets futurs ainsi que son activité courante. Il est possible, en cas par exemple d'événements affectant le marché de l'immobilier ou de crise internationale affectant les marchés financiers, que la société ne dispose pas à un moment de l'accès souhaité aux liquidités dont elle aurait besoin pour de nouvelles acquisitions ou lors de la mise en place du nouveau projet de développement et de restructuration et ait ainsi des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires ou à les obtenir à des conditions intéressantes.

RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Tant que la Société n'aura pas procédé à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, aucun risque n'est identifiable de ce fait.

RISQUE SPÉCIFIQUE LIÉ AUX DISPOSITIONS LÉGALES OU RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX BAUX

Tant que la Société n'aura pas procédé à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, aucun risque n'est identifiable de ce fait.

2.5. RISQUE DE CONTREPARTIE

Le risque de contrepartie désigne le risque que la contrepartie ne soit pas en mesure d'exécuter ses obligations financières selon les termes du contrat ou de la transaction à laquelle elle participe ; le risque de contrepartie concerne les créances clients, les autres créances liées à l'activité.

Valeur brute (en milliers d'euros)	31/12/2020						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total	Total	Total	
Créances clients						71	71
Autres créances							
Total						71	71

Valeur brute (en milliers d'euros)	31/12/2019						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total	Total	Total	
Créances clients	110			110		141	251
Autres créances							
Total	110			110		141	251

En l'absence d'obligation d'établissement de comptes consolidés au 31/12/2020, le tableau ci-dessus a été retraité des créances relatives à la société PAMIER, et ce dans un objectif de comparabilité.

2.6. RISQUE FISCAL LIÉ AU STATUT DE SIIC

FONCIÈRE PARIS NORD avait opté, à effet au 1^{er} janvier 2004, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle était exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote

de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations.

Une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 11 décembre 2012, réunie sur deuxième convocation a réduit le capital social à un montant inférieur à 15 000 000 euros.

Cette diminution a eu pour conséquence la sortie du régime SIIC à compter du 1^{er} janvier 2013.

La Société conserve néanmoins une obligation distributive de 993 K€, mais il n'existe pas d'échéance pour procéder à cette distribution ; celle-ci sera réalisée lorsque la Société aura recouvré une capacité distributive comptable.

2.7. RISQUE D'ASSURANCES

FONCIÈRE PARIS NORD a souscrit en 2012 une assurance couvrant la responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux. Ce contrat est effectif depuis le 8 août 2012 et se poursuit en 2020.

Tant que la Société n'aura pas procédé à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, aucun risque n'est identifiable de ce fait.

2.8. RISQUE DE CHANGE

La société entend poursuivre son exploitation uniquement en zone Euro, aucun risque de change ne pèse sur elle de ce fait.

2.9. RISQUE SUR ACTIONS PROPRES

Au 31 décembre 2020, la société FONCIÈRE PARIS NORD ne détient aucune actions propres.

2.10. RISQUE JURIDIQUE

La société n'a plus de litige en cours.

2.11. RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Tant que la Société n'aura pas procédé à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, aucun risque n'est identifiable de ce fait.

2.12. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les opérations concourant à l'exercice de l'activité sociale de la Société comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité de la Société.

Le dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés ainsi qu'à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIFS

Depuis le 27 octobre 2020, la Société n'est plus propriétaire, ni n'exploite, directement ou indirectement, d'actifs immobiliers.

Le cas échéant, la Société souscrira une police PNO (propriétaire non occupant) pour les immeubles dont elle sera propriétaire. Pour les immeubles qui seront acquis en copropriété, la Société s'assurera que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic.

Dans l'hypothèse d'opérations de promotion, lors de la réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, la Société souscrira une assurance dommage ouvrage.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA GESTION LOCATIVE ET COMMERCIALE DES ACTIFS

Depuis le 27 octobre 2020, aucun risque n'est identifiable de ce fait, la Société n'ayant pas encore procédé à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers.

Le cas échéant :

La gestion locative courante sera confiée à des gérants d'immeubles. Les décisions seront prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions hebdomadaires entre les *Assets Managers* et la Direction Générale de la Société.

La commercialisation des actifs sera réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) seront définis en collaboration avec la Direction Générale et, en tant que de besoin, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location seront étudiées par des *Assets Managers*. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Président Directeur Général.

Enfin, un contrôle trimestriel du compte de résultat sera réalisé, permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES FINANCIERS

Toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée par le Président Directeur Général qui fait un point régulier sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES JURIDIQUES ET CONTENTIEUX

La continuité d'exploitation de la société FONCIERE PARIS NORD implique la signature dans un premier temps, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété puis de contrats de location.

Les risques juridiques sont suivis au sein du Conseil d'Administration qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société.

Tous ces actes, ainsi que la majorité des baux, seront notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasite) sera également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Les données comptables liées à l'activité immobilière de la Société sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du Service du Contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes, puis en Conseil d'Administration.

3. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

(article L.441-6-1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture de l'exercice, du solde des dettes à l'égard des clients et des fournisseurs, par date d'échéance, en K€ :

Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
Nombre de factures concernées	1					
Montant total (TTC en K€) des factures concernées	70					70
% du montant de achats de l'exercice						
% du CA HT de l'exercice	43,83 %					43,83 %

Aucune factures n'ont été exclues.

Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
Nombre de factures concernées	1					22
Montant total (TTC en K€) des factures concernées	1	16	4	3	9	32
% du montant de achats de l'exercice	0,35 %	4,34 %	1,11 %	0,77 %	2,32 %	8,53 %
% du CA HT de l'exercice						

Aucune facture n'a été exclue.

4. PRISES DE PARTICIPATIONS ET/OU DE CONTRÔLE DANS DES SOCIÉTÉS AYANT LEUR SIÈGE EN FRANCE

(articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

La Société n'a pris aucune participation dans une autre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

5. IDENTITÉ DES ACTIONNAIRES DÉTENANT DES ACTIONS AU-DELÀ D'UN CERTAIN SEUIL

(articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

5.1. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

(article L.233-13 du Code de Commerce)

Sur la base des dernières déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant

directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2020 plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33,33 %, 50 %, 66,6 %, 90 % et 95 % du capital social ou des droits

de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

Le 8 juin 2020, la société OTT PARTNERS LIMITED a déclaré à l'AMF avoir franchi les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 % et 25 % en détenant individuellement 29,83 % du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS NORD après avoir demandé le remboursement de 33 millions d'obligations remboursables en action, entraînant une augmentation de capital de 33 000 000 actions de valeur nominale de 0,01 € (Cf. point 6 rapport de gestion). La société OTT PARTNER LIMITED a déclaré détenir 57 715 849 ORA dans sa déclaration à l'AMF.

Consécutivement, la société FIPP a franchi un seuil à la baisse et détient désormais 21,04 %

du capital, et des droits de vote, de la Société, et est ainsi devenu le second actionnaire de référence après OTT PARTNER LIMITED.

Le 12 juin 2020, les sociétés OTT PARTNERS LIMITED, OTT VENTURES S.R.O et OTT HOLDINGS LIMITED ont déclaré à l'AMF intervenir de concert en détenant 29,92 % du capital et des droits de vote de la société FONCIERE PARIS NORD et détenir ensemble 117 715 849 obligations remboursables en actions.

D'autres variations sur le capital social sont intervenues postérieurement à la clôture de l'exercice 2020 et sont mentionnées comme événements postérieurs à la clôture.

5.2. ACTIONS D'AUTOCONTRÔLE

(article L.233-13 du Code de Commerce)

Il n'existe aucune action d'autocontrôle de la Société.

5.3. AVIS DE DÉTENTION ET ALIÉNATION DE PARTICIPATION CROISÉE

Il n'y a eu aucune aliénation d'actions intervenue à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 alinéa 2 du Code de Commerce.

6. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE POUR LA SOCIÉTÉ

COVID-19

La société n'a pas de salarié (hormis son Dirigeant). L'impact de l'épidémie à court terme est faible.

Toutefois, la Direction suit avec attention l'évolution de la situation.

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs feront preuve de prudence dans cet environnement incertain. L'activité du marché devrait diminuer au 1^{er} semestre 2021, notamment en raison de la difficulté à matérialiser concrètement les transactions dans un contexte de confinement ou à lancer de nouvelles opérations. 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 OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont à des niveaux inconnus (-0,34 % fin 2020). 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 l'activité future de portefeuille et ses investissements immobiliers.

OPÉRATIONS EN CAPITAL

- Exercices de 2 000 000 de BSA :
 - 200 000 BSA le 26 janvier 2021
 - 400 000 BSA le 3 février 2021
 - 400 000 BSA le 2 mars 2021
 - 500 000 BSA le 5 mars 2021
 - 500 000 BSA le 18 mars 2021

Représentant une augmentation de capital de 40 000 euros et l'émission de 4 000 000 d'actions nouvelles.

- Demande de remboursement de 17 000 000 d'ORA par la société OTT PARTNERS le 1^{er} avril 2021 représentant une augmentation de capital de 170 000 euros
- Demande de remboursement de 30 000 000 d'ORA par la société Globaltech Opportunities 2 le 29 avril 2021 représentant une augmentation de capital de 300 000 euros.

Consécutivement à ces opérations post clôture, la société FIPP a déclaré avoir franchi deux seuils à la baisse et détient désormais 14,60 % du capital, et des droits de vote, de la Société.

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

DIVERS

Le 9 juin 2021, le Président a présenté la démission de la société FIPP de son poste d'administrateur. Le Conseil, à l'unanimité, a coopté Monsieur Jean-François Ott en remplacement de la société FIPP pour la durée restante à courir du mandat de FIPP, soit jusqu'à l'Assemblée devant approuver les comptes clos le 31 décembre 2025. Cette cooptation sera soumise à l'approbation de la prochaine assemblée.

Le 9 juin 2021, Monsieur Richard Lonsdale-Hands a présenté sa démission de son poste de Président Directeur Général et de son poste d'administrateur de la société considérant que la société a maintenant besoin d'une direction renouvelée pour mener le redéploiement de son activité. La démission est effective immédiatement. Le Conseil en prend acte et remercie M. Richard Lonsdale-Hands pour son travail et d'avoir exercé son mandat tout au long de ces années. Il lui souhaite le meilleur pour ses nouvelles activités.

Les membres du Conseil ont décidé de coopter Monsieur Anthony Khoi, partenaire associé du fonds Aerium, spécialisé dans la gestion d'actifs, pour la durée restante à courir du mandat de Monsieur Richard Lonsdale-Hands, soit jusqu'à l'Assemblée devant approuver les comptes clos le 31 décembre 2023. Cette cooptation sera soumise à l'approbation de la prochaine assemblée.

7. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ

Au 31 décembre 2020, la société ne détient plus aucun actif mobilier et/ou immobilier :

- La Société recherche activement, et entend saisir, toute opportunité afin de développer son activité d'investissement et de gestion immobilière et vise notamment à devenir un véhicule d'investissement de type « SPAC ».

8. APPROBATION DES COMPTES- AFFECTATION DU RÉSULTAT- DIVIDENDES VERSÉS, QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons d'approuver les comptes et d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soit la somme de deux millions neuf cent cinquante huit mille neuf cent trois euros et soixante quatorze centimes (2 958 903,74 €) de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice clos
le 31/12/2020 : 2 958 903,74 €

Report à nouveau débiteur
au 31/12/2020 : (15 348 977,60) €

Affectation

En totalité, au poste
« report à nouveau » : 2 958 903,74 €

Solde du poste « report
à nouveau » après affectation
du résultat : (12 390 073,86) €

Compte tenu de cette affectation, le solde du poste « report à nouveau » serait débiteur de (12 390 073,86 euros) et le résultat de l'exercice ne permettrait pas de reconstituer les capitaux propres de la société, qui demeureraient donc inférieurs à la moitié du capital social.

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

(Code Général des Impôts 39-4)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2020 ne font apparaître aucune charge ni dépenses visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts.

DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES DE DIVIDENDES

(article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

Nous vous rappelons en outre qu'au cours des trois derniers exercices, la Société n'a procédé à aucune distribution exceptionnelle.

QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de donner quitus à vos Administrateurs.

9. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE EN MATIÈRE DE RECHERCHE DÉVELOPPEMENT

(article L.232-1 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions de l'article L.232-1 du Code de Commerce que votre Société n'a engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche développement.

10. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

(article L.22-10-36 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons que l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, modifié par l'ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017, a remplacé l'ancien rapport dit « RSE » par une déclaration de performance extra-financière.

La Société n'ayant pas dépassé les seuils prévus par l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, elle n'a pas à établir cette déclaration de performance extra-financière.

11. ACTIONNARIAT SALARIÉ : SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

(article L.225-102 du Code de Commerce)

À la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article 225-102 du Code de Commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

12. INFORMATION RELATIVE À LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

(article L.225-211 du Code de Commerce)

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 28 décembre 2020 dans sa 10^{ème} résolution et portant sur la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions pour une durée de 18 mois.

Ce programme arrivant à échéance fin juin 2022, il sera proposé à la présente assemblée la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions annulant et remplaçant l'ancien.

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par les Assemblées Générale du 19 juin 2019 et du 28 décembre 2020, la Société a procédé, au cours de l'exercice 2020, aux opérations suivantes :

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société figure dans le rapport spécial, mentionné au point 15 du présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 alinéa 2 du Code de Commerce, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.22-10-62 du Code de Commerce.

Au cours de l'exercice écoulé	
Nombre d'actions propres rachetées	0
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	
Cours moyen des actions vendues	
Montant global des frais de négociation :	
Actions propres inscrites au nom de la société au 31/12/2020	
Nombre	0
Fraction du capital qu'elles représentent	0
Valeur globale évaluée au cours d'achat	0

13. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS EN FONCTION

Aucun mandat d'Administrateur n'arrive à échéance à la présente assemblée.

Le conseil d'administration a pris acte, en séance, de la démission de la société FIPP de ses fonctions d'administrateur, ainsi que de celle de Monsieur Richard Lonsdale-Hands de

ses fonctions de Président Directeur Général et d'administrateur.

Monsieur Jean-François Ott a été coopté en qualité de nouvel administrateur de la Société en remplacement de la société FIPP. Il exercera ses fonctions pour la durée restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à la présente Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Monsieur Anthony Khoi a été coopté en qualité de nouvel administrateur de la Société en remplacement de Monsieur Richard

Lonsdale-Hands. Il exercera ses fonctions pour la durée restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à la présente Assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur Alain Duménil a été nommé Président Directeur Général en lieu et place de Monsieur Richard Lonsdale-Hands.

Nous vous demandons de bien vouloir ratifier la cooptation de Messieurs Jean-François Ott et Anthony Khoi en qualité de nouveaux administrateurs.

14. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

15. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE METTRE EN PLACE UN NOUVEAU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 28 décembre 2020 a autorisé, dans sa seizième résolution, le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en juin 2022, il sera proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectuées, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 2 € par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.22-10-62 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution

d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation,

- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur,

- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Cette nouvelle autorisation annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 28 décembre 2020.

16. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTO-DÉTENUES

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 28 décembre 2020 a autorisé, dans sa seizième résolution, pour une période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.22-10-62 et suivants du Code de Commerce.

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la

présente autorisation est de 10 % des actions composant le capital social par périodes de vingt-quatre mois, étant précisé que cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera à échéance en juin 2022. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

17. DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES, BÉNÉFICES OU PRIMES

Nous vous demandons de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pendant une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions

gratuites ou/et d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Nous vous proposons de limiter le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond global fixé au

point n°23 sur lequel il s'impute, afin qu'il ne soit pas supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-50 du Code de Commerce, que les droits formant rompus ne soient pas négociables et que les titres correspondants soient vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

18. DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL PAR ÉMISSION, AVEC MAINTIEN DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION, D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT DROIT À L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CRÉANCE

Nous vous demandons de conférer au Conseil d'Administration :

Une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n° 23 du présent rapport ci-après.

Les actionnaires disposeraient, proportionnellement au montant de leurs actions, d'un droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières dont l'émission serait décidée en vertu de la présente délégation de compétence.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Si les souscriptions des actionnaires et, le cas échéant, du public n'ont pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à

émettre, le Conseil d'Administration aura la faculté, dans l'ordre qu'il déterminera, soit de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, soit de répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous demandons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

19. DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL PAR ÉMISSION, AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION, D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT DROIT À L'ATTRIBUTION DE TITRES DE CRÉANCE

Nous vous proposons également de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger par voie d'offre au public de titres financiers, d'actions ordinaires de la Société libellées en euros ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société à émettre ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou une unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, dont la souscription pourra être libérée soit en espèces soit par compensation de créances dans les conditions légales, avec suppression du droit préférentiel de souscription et ce, afin

d'assurer le financement des activités et des investissements du Groupe.

Conformément à l'article L.22-10-54 du Code de Commerce, les actions nouvelles pourront être émises à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange ou d'une offre publique mixte sur des actions d'une autre société dont les actions sont soumises aux négociations sur un marché réglementé, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soulte en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires

aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire et d'en fixer la durée, en application des dispositions de l'article L.22-10-51 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre de manière immédiate ou différée sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

Le prix d'émission des actions résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.22-10-52 du Code de Commerce.

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, conformément à l'article L.225-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.22-10-52 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités

suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90 % de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emportera de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n°23 du présent rapport ci-après.

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de la présente délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

20. AUTORISATION D'AUGMENTER LE MONTANT DES ÉMISSIONS EN CAS DE DEMANDES EXCÉDENTAIRES

Nous vous proposons pour chacune des délégations ci-dessus proposées d'autoriser le Conseil d'Administration, lorsqu'il constate une demande excédentaire d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions fixées par l'article L.225-135-1 du Code de Commerce.

21. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL, DANS LA LIMITE DE 10 % DU CAPITAL EN VUE DE RÉMUNÉRER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES DE CAPITAL OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10 % de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois. Elle annulerait et

remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 28 décembre 2020 en sa vingtième résolution.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n°23.

22. DÉLÉGATION DE POUVOIRS À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL PAR ÉMISSION D' ACTIONS RÉSERVÉES AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE ÉTABLIS EN APPLICATION DES ARTICLES L.225-129-6 DU CODE DE COMMERCE ET L.3332-18 ET SUIVANTS DU CODE DE TRAVAIL

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours

cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n° 23.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule

initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

23. PLAFOND GLOBAL

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues aux points n°17, 18, 19, 20, et 21 du présent rapport, serait fixé à un montant nominal total

maximal de 500 000 000 (cinq cents millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

24. RAPPORT ÉTABLI EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 DU CODE DE COMMERCE

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous vous rendrons notamment compte dans un rapport joint (i) de la composition du conseil, (ii) une description de (a) la politique de diversité appliqués aux membres du conseil au regard des critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications et l'expérience professionnelle, (b) et les objectifs de cette politique, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, (iii) des conditions de

préparation et d'organisation des travaux du conseil, (iv) des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, (v) des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, (vi) des mandats et (vii) des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux, et (viii) de la manière dont la Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de Direction et sur les résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus fortes responsabilités.

25. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL

(articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration du 4 décembre 2014 a utilisé la délégation de compétence qui lui avait été conférée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014 à l'effet de procéder à l'émission d'obligations remboursables en actions assorties de bons de souscription

d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société. Pour votre parfaite information, nous vous rendons compte de l'usage qui a été fait de cette délégation de pouvoirs en annexe 1.

Il est précisé que les conditions d'exercices ont été modifiées par la suite comme suit :

- L'Assemblée Générale des obligataires du 3 décembre 2019 a approuvé la prorogation de quatre ans de la durée d'exercice des Obligations Remboursables en Actions (ORA), dont l'échéance est désormais fixée au 04 décembre 2023. La parité de remboursement demeure inchangée : une ORA donne droit à une action nouvelle.

- L'Assemblée Générale des titulaires des Bons de Souscription d'Actions (BSA) du 3 décembre 2019 a approuvé la modification du prix d'exercice des BSA, qui s'élève désormais à 0,05 € par BSA, la parité demeure inchangée : un BSA donne droit à deux actions nouvelles. Elle a, également, approuvé la prorogation de quatre ans de la durée d'exercice des BSA, dont l'échéance est désormais fixée au 4 décembre 2023.

26. PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

(article L.22-10-62 du Code de Commerce)

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020, en vertu de l'autorisation conférée par les Assemblées Générales Ordinaires Annuelles et Extraordinaires du 19 juin 2019 et 20 décembre 2020, conformément à l'article L.22-10-62 du Code de Commerce.

Comme indiqué au point 15 de ce présent rapport, il n'y a eu au cours de l'exercice aucune opération d'achat ou de vente d'actions propres.

27. ÉTAT RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS VISÉES À L'ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

(article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice 2020.

28. OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS RÉALISÉES EN VERTU DES ARTICLES L.225-197-1 À L.225-197-3 ET L.22-10-59 DU CODE DE COMMERCE ET OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L.225-177 À L.225-186, L.22-10-56 ET L.22-10-57 DU CODE DE COMMERCE

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186, L.22-10-56 et L.22-10-57 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-1 à L.225-197-3 et L.22-10-59 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.

29. PRÊTS INTERENTREPRISES

(article L.511-6 du Code monétaire et financier)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, aucun prêt à moins de deux ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

30. TABLEAU DES RÉSULTATS

Au présent rapport est joint conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

31. POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la Loi.

CONCLUSION

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 1 - RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION RELATIF À L'ÉMISSION DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES (À LA DATE D'ÉMISSION D'ORIGINE DU CONTRAT LE 4 DÉCEMBRE 2014)

Chers Actionnaires,

Nous vous rendons compte, en application des dispositions des articles L.225-129-5 et R.225-116 du Code de Commerce, de l'usage qui a été fait de la délégation de pouvoirs consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 16 juin 2014, réunie sur deuxième convocation, aux termes de sa 10^{ème} résolution, qui a permis à FONCIÈRE PARIS NORD (la « **Société** ») de procéder à l'émission d'obligations remboursables en actions assorties de bons de souscription d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de titulaires de créances non bancaires sur la Société.

1. CADRE DE L'ÉMISSION

1.1. Contexte de l'émission

Les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST, filiales de la Société, ont signé le 18 mars 2014 avec leurs banques, Crédit Foncier et SADE, en présence de leur mandataire *ad hoc*, un protocole d'accord ayant pour objet la modification des contrats de prêts afin de restructurer les modalités de remboursement du principal (le « **Protocole** »).

Sur demande expresse des créanciers bancaires de ses filiales, la Société s'est engagée dans le cadre de ce Protocole à convoquer une assemblée générale extraordinaire pour décider d'une émission de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à son capital et à laquelle devaient souscrire plusieurs de ses créanciers non bancaires (parmi lesquels la société FIPP, qui s'y est engagée dans le cadre du Protocole) par compensation avec les créances qu'ils détiennent sur la Société, ce qui revient à « capitaliser » ces dernières.

Le Protocole a fait l'objet d'une constatation par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 3 avril 2014, ce

qui lui donne force exécutoire conformément à l'article L.611-8 I du Code de Commerce.

Conformément aux engagements pris par la Société dans le Protocole, le Conseil d'Administration a convoqué l'Assemblée Générale des actionnaires le 4 juin 2014. Celle-ci n'ayant pas obtenu le *quorum* requis, les actionnaires se sont réunis sur deuxième convocation le 16 juin 2014.

1.2. Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires réunie le 16 juin 2014 sur deuxième convocation a décidé, aux termes de sa 10^{ème} résolution, 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.

L'Assemblée Générale a également décidé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées par exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation de pouvoirs ne pourrait excéder :

- s'agissant des augmentations de capital résultant du remboursement des ORA, la somme de 2 400 000 euros ;
- s'agissant des augmentations de capital résultant de l'exercice des BSA, la somme de 4 800 000 euros.

1.3. Conseil d'Administration du 4 décembre 2014

Le Conseil d'Administration, au cours de sa réunion en date du 4 décembre 2014, a décidé de faire usage de la délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2014 aux termes de sa 10^{ème} résolution pour mettre en œuvre l'émission des ORABSA et fixer les caractéristiques définitives des ORABSA, au vu d'un rapport d'évaluation établi par le cabinet Paper Audit & Conseil.

Le Conseil d'Administration, constatant que le montant total des dettes non bancaires s'élevait à 9 575 532,20 euros, a décidé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 9 575 532,20 euros, représenté par 191 510 644 ORA émises au pair et assorties de BSA, à raison d'un BSA par ORA. Il a arrêté la liste des créanciers non bancaires de la Société au profit desquels l'émission était réservée et a précisé que les ORABSA seraient souscrites par compensation avec les créances non bancaires qu'ils détenaient.

Les créanciers non bancaires de la Société ayant souscrit les ORABSA par compensation avec les créances qu'ils détenaient sur la Société sont les suivants :

Créancier	Montant des créances	Nombre d'ORABSA
Mala Strana	528 000,00 €	10 560 000
Ott Properties	829 228,75 €	16 584 575
Vivaro	202 511,00 €	4 050 220
FIPP	7 161 335,90 €	143 226 718
PBI	209 097,30 €	4 181 946
MOA2C	231 775,60 €	4 635 512
155 Malesherbes	3 583,65 €	71 673
EuropeOffering	410 000,00 €	8 200 000

1.4. Objectifs de l'émission

L'émission des ORABSA permettra à la Société (i) de convertir définitivement en capital près de 10 millions d'euros de dettes non bancaires lors du remboursement des ORA en actions, celui-ci devant intervenir au plus tard le 4 décembre 2019, étant précisé que ces instruments financiers sont néanmoins comptabilisés en quasi-fonds propres dès leur émission (le traitement comptable de l'opération ayant été validé en amont avec les Commissaires aux Comptes de la Société), et (ii) de lever des fonds propres complémentaires lors de l'exercice des BSA attachés aux ORA afin notamment de faciliter les opérations de redéveloppement immobiliers actuellement à l'étude.

Il est précisé que l'émission des ORA ne permet pas de financer le projet immobilier du Blanc Mesnil (contrairement aux exercices de BSA), mais a pour vocation d'assainir le bilan de la Société, préalable nécessaire à la recherche de financement.

Il faut rappeler qu'au 30 juin 2014, l'Actif Net Réévalué (ANR) était négatif de 1,09 €, soit une valeur unitaire de zéro euro par action de FONCIÈRE PARIS NORD (celle-ci ne pouvant pas être négative). Par l'effet des augmentations de capital résultant soit du remboursement des ORA, soit de l'exercice des BSA, cette valeur unitaire pourra donc redevenir positive.

2. PRINCIPALES MODALITÉS DE L'ÉMISSION

Chaque ORA est assortie d'un BSA. Les ORA et les BSA n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché Euronext Paris et ne seront par conséquent pas cotés.

2.1. Caractéristiques des ORA

Les 191 510 644 ORA ont été émises au pair le 4 décembre 2014, soit 0,05 euro par ORA, payable en une seule fois par compensation avec toute créance non bancaire détenue à l'égard de la Société, soit un prix total d'émission de 9 575 532,20 euros.

L'exercice des ORA d'une maturité initiale de 5 ans, a été prorogé de quatre ans, soit jusqu'au 4 décembre 2023. Elles portent intérêt au taux nominal annuel de 1,00 %.

Les ORA sont remboursables en actions à tout moment, au gré de leur porteur, à raison d'une (1) action FONCIÈRE PARIS NORD par ORA, sous réserve d'ajustements éventuels.

En cas de liquidation judiciaire de la Société, et seulement dans ce cas, les titulaires d'ORA seront autorisés à demander le paiement de la valeur nominale des ORA en numéraire. En cas de liquidation conventionnelle de la Société, chaque titulaire d'ORA sera autorisé à choisir entre (i) le remboursement des ORA en actions nouvelles selon la parité de remboursement ou (ii) le remboursement des ORA en numéraire.

2.2. Caractéristiques des BSA

Les 191 510 644 BSA ont été immédiatement détachés des ORA et sont cessibles depuis leur émission.

Ils sont exerçables à compter de leur émission et jusqu'au 5^{ème} anniversaire de leur date d'émission, soit du 4 décembre 2014 au 4 décembre 2019 inclus (la « **Période d'exercice** »), cette durée d'exercice initiale a été prorogée de 4 ans soit jusqu'au 4 décembre 2023. Les BSA qui n'auront pas été exercés au plus tard le 4 décembre 2023 deviendront automatiquement caducs et perdront toute valeur.

Chaque BSA donne droit à son porteur, pendant la Période d'Exercice, de souscrire deux (2) actions nouvelles de la Société pour un prix de 0,10 € par BSA, soit 0,05 € par action souscrite représentant une décote de 64,29 % par rapport au dernier cours coté de l'action de la Société le 3 décembre 2014, sous réserve d'ajustements éventuels, alors que l'ANR au 31 décembre 2014, après conversion des ORA ce qui portera le nombre des actions à 195 854 862, sera de 0,013 euro par action, sans aucune comparaison avec le cours de bourse. Le prix d'exercice a été modifié en 2019 permettant de souscrire deux (2) actions nouvelles de la Société pour un prix de 0,05 € par BSA, soit 0,025 € par action souscrite.

2.3. Caractéristiques des actions nouvelles résultant du remboursement des ORA ou de l'exercice des BSA

Les actions nouvelles émises sur remboursement des ORA ou sur exercice des BSA portent jouissance courante.

Elles ont les mêmes droits que ceux attachés aux actions ordinaires existantes de la Société et font l'objet d'une admission sur le marché Euronext Paris sur la même ligne de cotation (code ISIN : FR0011277391).

3. INCIDENCE DE L'ÉMISSION SUR LES TITULAIRES DE TITRES DE CAPITAL ET DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

À titre indicatif, le remboursement de l'intégralité des ORA en actions donnerait lieu à l'émission de 191 510 644 actions nouvelles (représentant une dilution de 97,78 % sur la base d'un nombre de 4 344 218 actions au 4 décembre 2014) correspondant à une augmentation de capital de 9 575 532,20 euros.

À titre indicatif, l'exercice de la totalité des BSA donnerait lieu à l'émission de 383 021 288 actions nouvelles (représentant une dilution de 98,88 % sur la base d'un nombre de 4 344 218 actions au 4 décembre 2014) correspondant à une augmentation de capital de 19 151 064,40 euros.

3.1. Incidence sur la quote-part des capitaux propres avant émission sur la base des comptes au 30 juin 2014

A titre indicatif, l'incidence de l'émission, du remboursement de la totalité des ORA et de l'exercice de l'intégralité des BSA sur la quote-part des capitaux propres consolidés (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2014 et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 4 décembre 2014) est la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros)
Avant émission	- 1,090
Après émission de 191 510 644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA	0,024
Après émission de 191 510 644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA et 383 021 288 actions nouvelles résultant de l'exercice de la totalité des BSA	0,025

3.2. Incidence sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'émission, du remboursement de la totalité des ORA et de l'exercice de l'intégralité des BSA sur la participation d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de la Société préalablement à l'émission (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 4 décembre 2014) est la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)
Après émission de 191 510 644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA	0,022
Après émission de 191 510 644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA et 383 021 288 actions nouvelles résultant de l'exercice de la totalité des BSA	0,008

4. INCIDENCE THÉORIQUE DE L'ÉMISSION SUR LA VALEUR BOURSIÈRE DE L'ACTION FONCIÈRE PARIS NORD (À LA DATE D'ÉMISSION D'ORIGINE DU CONTRAT LE 4 DÉCEMBRE 2014)

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission, du remboursement de la totalité des ORA et de l'exercice de l'intégralité des BSA sur la valeur boursière de l'action FONCIÈRE PARIS NORD, soit 0,16 euro (moyenne des cours de clôture des vingt séances de bourse précédant l'émission), serait la suivante :

	Valeur boursière de l'action (en euros)
Après émission de 191 510 644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA	0,052
Après émission de 191 510 644 actions nouvelles en remboursement de la totalité des ORA et 383 021 288 actions nouvelles résultant de l'exercice de la totalité des BSA	0,051

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions des articles L.225-129-5 et R.225-116 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à leur connaissance lors de la prochaine Assemblée générale.

Le Conseil d'Administration

ANNEXE 2 - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport en conformité avec les dispositions issues de la loi 2019-744 du 19 juillet 2019 et les dispositions des articles, L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de commerce.

Ce rapport rend compte (i) de la composition du conseil, (ii) de (a) la politique de diversité appliqués aux membres du conseil au regard des critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications et l'expérience professionnelle, et des (b) objectifs de cette politique, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus, (iii) des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, (iv) des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, (v) des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, (vi) des mandats, (vii) des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux, et (viii) de la manière dont la Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de Direction et sur les résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus forte responsabilité.

Le rapport contient désormais le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat et d'échange, en application des articles L.225-37-4 et L.225-37-5 du Code de Commerce.

Le Conseil d'Administration, ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 30 juillet 2020.

Dans le souci de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise, nous vous soumettons les informations suivantes :

1. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ÉLABORÉ PAR LES ORGANISATIONS REPRÉSENTATIVES DES ENTREPRISES

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlenext).

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

Notre Société qui ne dispose que d'un personnel réduit n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. Néanmoins, la structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque Administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres Administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1. Le Conseil d'Administration

Missions

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Composition

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'Administration :

- Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général,
- Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur,
- Madame Valérie GIMOND DUMENIL, Administrateur,
- Mademoiselle Laurence DUMENIL, Administrateur,

- La société FIPP, ayant pour représentant permanent Monsieur Jean Fournier, désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 28 décembre 2020.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs figure au point 7 du présent rapport.

Par ailleurs, aucun membre du Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 impose une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'Administration. L'article L.225-18-1 du Code de Commerce prévoit que la proportion des Administrateurs de chaque sexe ne peut pas être inférieure à 40 %. La Société compte deux femmes sur les cinq membres de son Conseil d'Administration, elle respecte donc le seuil de 40 % de représentation des Administrateurs de chaque sexe.

Politique de diversité du Conseil d'Administration

Le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2020 :

Critères	Objectifs	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2020 (*)
Composition du Conseil	Représentation équilibrée des hommes et des femmes.	2 Administrateurs parmi 4 sont des femmes soit 50 % des Administrateurs
Age des Administrateurs	Pas plus de 3/5 ^{ème} des Administrateurs ayant plus de 70 ans.	2 Administrateurs sur 4 ont moins de 50 ans.
Ancienneté moyenne au sein du conseil	Absence d'objectifs compte tenu de la structure de l'actionariat de la Société.	2 Administrateurs ont un mandat de plus de 6 ans

(*) Afin de donner une image la plus proche possible de l'organisation du Conseil au titre de l'exercice 2020, le Conseil ne s'étant pas réuni postérieurement à l'Assemblée Générale du 28 décembre 2020, date de désignation de la société FIPP, comme Administrateur, ayant pour représentant permanent Monsieur Jean Fournier, ces informations sont arrêtées préalablement à la date de désignation de la société FIPP, comme Administrateur. Postérieurement à cette nomination, les objectifs sont respectés.

Organisation

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels, ainsi, le cas échéant qu'à toute réunion du Conseil où leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable.

La programmation des dates du Conseil d'Administration est faite suffisamment tôt pour

assurer une bonne et complète information des Administrateurs, étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

À cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis ou mis à disposition des Administrateurs huit jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Les réunions se tiennent au siège social.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions ou par voie téléphonique.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu des principales actions majeures conduites en 2020, tant sur le plan externe (périmètre du Groupe) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (financement de l'activité, prêt et constitution de garantie, modification des conditions d'exercice de valeurs mobilières).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'Administrateurs.

2.2. Comité de Direction

Le Comité de Direction a pour finalité d'aider les membres du Conseil d'Administration. Il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions.

Composition

Le Comité de Direction est composé d'au moins deux Administrateurs de la Société sur les quatre composant le Conseil d'Administration.

Missions

Il a pour missions principales de procéder à l'examen :

- des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d'entreprises, des permis (de démolir et construire),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et de toutes les cessions,
- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

Organisation

Le Comité de Direction se réunit au moins une fois par mois selon un calendrier et un ordre du jour fixés par le Président Directeur Général en fonction des disponibilités.

Participent au Comité de Direction :

- Le Président Directeur Général, Monsieur Richard LONSDALE-HANDS,
- Un Administrateur.

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

A l'occasion de la réunion de ce Comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du Comité de Direction qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

2.3. Comité d'Audit

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 14 de l'Ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'Administration.

2.4. Autres Comités

Compte tenu de la taille de FONCIÈRE PARIS NORD, il n'a pas été mis en place à ce jour de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

FONCIÈRE PARIS NORD poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

2.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes

Le Conseil d'Administration a mis en place une procédure d'évaluation des conventions courantes décrite ci-dessous :

Lors de la conclusion, du renouvellement ou de la modification des transactions auxquelles la Société est partie, l'appréciation et l'identification par la Direction Financière de la notion d'opération courante et des conditions normales sont retenues au regard, notamment :

- de la conformité à l'objet social de la société,
- de l'importance juridique ou les conséquences économiques, voire la durée de la convention s'y rapportant,
- de l'activité de la société et de ses pratiques habituelles, la répétition et/ou l'habitude constituent une présomption du caractère courant mais ne sont pas à elles seules déterminantes,
- des conditions usuelles de place.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

En cas de doute, la Direction Financière est autorisée à recourir à la consultation éventuelle des Commissaires aux Comptes de la société.

Le Conseil d'Administration procédera à un examen annuel des conventions libres qui auront été conclues au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Dans le cadre de cet examen, le Conseil revoit notamment la qualification et, le cas échéant, procédé au reclassement ou déclassement de toute convention avec des parties intéressées (en convention règlementée ou libre, selon le cas) au vu des critères de qualification décrit ci-dessus.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

3. MODALITÉS PARTICULIÈRES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de Commerce, le présent rapport indique que les modalités de

participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 29 à 43 des statuts de la Société.

4. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE (article L.22-10-11 du Code de Commerce)

1° Structure du capital de la société

Au 31 décembre 2020, le capital social est fixé à la somme de 1 156 289,77 euros. Il est divisé en 115 628 977 actions ordinaires entièrement libérées.

2° Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce

Néant.

3° Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L. 233-12

Cf. point 4 du rapport de gestion.

4° Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5° Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6° Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7° Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les Administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les

révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'Administrateurs devient inférieur à trois, le ou les Administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. L'Administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Par dérogation à la compétence exclusive de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le Conseil d'Administration.

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins un quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier *quorum*, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, le *quorum* du cinquième étant à nouveau exigé. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

8° Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses

délibérations les affaires qui la concernent. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait ignorer compte tenu des circonstances. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque Administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes les composant.

Cf. points 12, 15 et 21 du rapport de gestion.

9° Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10° Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

5. DISSOCIATION/CUMUL DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Il est rappelé que le Conseil d'Administration en date du 31 octobre 2006 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue.

6. LIMITATION DES POUVOIRS DU PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes

circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2020, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Président Directeur Général.

7. INFORMATION SUR LES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.22-10-10 du Code de Commerce)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Richard LONSDALE-HANDS	Administrateur	14/09/2012 renouvelé le 19/06/2018	AGOA 2023	Président Directeur Général	Cf. liste ci-après
Alain DUMENIL	Administrateur	08/08/2012 renouvelé le 14/09/2012 et le 19/06/2018	AGOA 2023	Néant	Cf. liste ci-après
Valérie GIMOND DUMENIL	Administrateur	20/07/2017	AGOA 2022	Néant	Cf. liste ci-après
Laurence DUMENIL	Administrateur	20/07/2017	AGOA 2022	Néant	Cf. liste ci-après
Jean FOURNIER	Représentant permanent de la société FIPP, Administrateur	28/12/2020	AGOA 2026	Néant	Cf liste ci-après

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge fixée par l'article 18 des statuts de la Société.

Nous vous listons, par ailleurs, les autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société, en application des dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de Commerce :

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur et Président Directeur Général de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés FIPP, FONCIÈRE PARIS NORD ;

Président du Conseil d'Administration et Administrateur de la société Foncière 7 Investissement (jusqu'au 11 juin 2020) ;

Administrateur Directeur de la société Hillgrove Ltd ;

Administrateur des sociétés Ardor Investment SA, Ortac Resources PLC ;

Président de la société Laurean ;

Gérant des sociétés Geober, Haussmann 51, Haussmann 78, Saudade.

Monsieur Alain DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration des sociétés Acanthe Développement et Smalto ;

Directeur Général de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT depuis le 31 juillet 2018 ;

Administrateur des sociétés : Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, Dual Holding, Foncière 7 Investissement, FONCIÈRE PARIS NORD, Gepar Holding, Smalto, Zenessa ;

Administrateur et Président de la société Agefi devenue Publications de l'Économie et de la Finance AEF SA ;

Administrateur Délégué des sociétés Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC), Design & Création, Ingéfin, Védran ;

Gérant des sociétés : Editions de l'Herne, GFA du Haut Béchnol, Padir, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor.

Madame Valérie GIMOND-DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société : CiCom ;

Administrateur des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Alliance Développement Capital S.I.I.C. (ADC SIIC), Ardor Capital SA, Cadanor, CiCom, Gépar Holding, Dual Holding, FIPP, FONCIÈRE PARIS NORD, Zenessa SA.

Madame Laurence DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2020 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, Dual Holding, FIPP, Foncière 7 Investissement, FONCIÈRE PARIS NORD, Smalto, Zenessa SA et Ci Com.

Monsieur Jean Fournier

Administrateur des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC), Linguistique et Intelligence Artificielle ;

Représentant permanent de la société : FIPP, Administrateur de la société Foncière Paris Nord (depuis le 28 décembre 2020).

8. POLITIQUE DES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX.

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale la politique de rémunération des mandataires sociaux, Président, Directeur Général et Administrateurs, en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2020.

Dans ce cadre, la politique de rémunération des mandataires sociaux présentée ci-dessous a été définie par le Conseil d'Administration.

Cette politique est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cas de vote négatif, le Conseil d'Administration se réunira dans un délai raisonnable et, dans l'intervalle, les principes mis en œuvre en 2019 continueront à s'appliquer.

En application de l'article L.22-10-34 du Code de Commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de cette politique seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020. Nous vous proposons d'approuver cette politique telle que présentée dans ce rapport. Ainsi, depuis l'année 2018, aucune rémunération variable, annuelle ou exceptionnelle, n'est versée avant d'obtenir l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

8.1. Principes de rémunération

Principes collectifs de rémunération

En application de l'article L.22-10-34 du Code de Commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2020. Nous vous proposons d'approuver cette politique telle que présentée dans ce rapport.

Principes collectifs de rémunération

Le Conseil d'Administration estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société. Elle contribue à sa pérennité et à sa stratégie commerciale car elle repose sur une recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération et des actionnaires tout en assurant la fidélisation de l'équipe dirigeante. La détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli des mandataires sociaux et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil d'Administration (détermination de la rémunération des membres du Conseil, de la rémunération du Président du Conseil d'Administration et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil d'Administration). Toutes les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts sont et seront prises en fonction des cas échéants.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est fondée sur des critères de performance appréciés sur une période de trois ans et possiblement pondérés selon l'évolution de la situation macro économique. La structure de la rémunération des mandataires sociaux peut être synthétiser de la manière suivante :

- Performance absolue du groupe FPN
- Performance relative par rapport à un panel de groupe comparable
- Performance interne d'évolution de la valeur des immeubles
- Performance sur les plus-values de cession d'immeubles
- Performance sur l'organisation interne et la maîtrise des coûts

La rémunération du Président et des membres du Conseil d'Administration comprend trois éléments principaux :

Rémunération fixe

Actuellement, les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient pas d'une rémunération fixe annuelle. Toutefois, une rémunération fixe des membres du Conseil peut être décidée sur une base individuelle par le Conseil d'Administration en fonction des responsabilités exercées. Une révision annuelle peut être proposée par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice concerné.

Rémunération variable annuelle

Les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil d'Administration peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Conseil de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

Autres avantages de toute nature

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'un véhicule de fonction.

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'attribuer des actions gratuites.

L'enveloppe globale de rémunération des Administrateurs est déterminée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Sa répartition est ensuite fixée par le Conseil d'Administration selon différents critères. Tout d'abord, l'assiduité aux différentes séances du Conseil est naturellement prise en considération. Par ailleurs, il est également tenu compte de leur niveau de responsabilité et du temps consacré à leurs fonctions. Les rémunérations au titre du mandat sont également attribuées au regard des travaux effectués par les Administrateurs au sein du Comité des Comptes. Ce comité prépare les comptes annuels en vue de leur examen et arrêté par le Conseil d'Administration, contrôle les méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, analyse les documents financiers, évalue la pertinence des choix et la bonne application des méthodes comptables et apprécie le traitement comptable de toute opération significative. Il examine également les travaux, les honoraires, les mandats et l'indépendance des Commissaires aux Comptes et met en œuvre les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

8.2. Éléments individuels de rémunération

En application de l'article *R 22-10-14* du Code de Commerce adopté en application de l'article *L.22-10-34 II* du Code de Commerce, nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, mentionnés à l'article *L 22-10-34 II* pour le Président Directeur Général.

Nous vous rappelons, en effet, que le Conseil d'Administration du 8 juin 2011 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

La rémunération du Président Directeur Général est constituée d'une rémunération fixe. Elle a été déterminée par le Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2011 et a été revalorisée par le Conseil d'Administration du 21 décembre 2017. Le Président Directeur Général perçoit également une rémunération fixe de la société FONCIÈRE PARIS NORD, société contrôlée.

Ces critères d'attribution dépendent de l'implication du Président Directeur Général dans la politique de la Société et de son rôle opérationnel dans la gestion de cette dernière. En effet, le Président Directeur Général assume à la fois les fonctions dévolues au Président et

celles qui le sont en principe au Directeur Général. Il organise et dirige donc notamment les travaux du Conseil, dont il rend compte à l'Assemblée. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission. Il est également investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'Administration.

Sa rémunération fixe annuelle s'apprécie donc au regard du cumul de ces deux fonctions.

A titre indicatif, nous vous rappelons ainsi que le Président Directeur Général de la Société perçoit une rémunération brute mensuelle de 3 000 euros, sur 12 mois, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 21 décembre 2017.

Il a également droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

Le Président Directeur Général ne perçoit pas de jetons de présence, ni de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre ; il ne lui est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites. Il n'a perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de sa prise de fonction. La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce. Il ne perçoit aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant.

L'enveloppe globale de rémunération des Administrateurs est déterminée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Sa répartition est ensuite fixée par le Conseil d'Administration selon différents critères. Tout d'abord, l'assiduité aux différentes séances du Conseil est naturellement prise en considération. Par ailleurs, il est également tenu compte de leur niveau de responsabilité et du temps consacré à leurs fonctions. Les jetons de présence sont également attribués au regard des travaux effectués par les Administrateurs au sein du

Comité des Comptes. Ce comité prépare les comptes annuels en vue de leur examen et arrêté par le Conseil d'Administration, contrôle les méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, analyse les documents financiers, évalue la pertinence des choix et la bonne application des méthodes comptables et apprécie le traitement comptable de toute opération significative. Il examine également les travaux, les honoraires, les mandats et l'indépendance des Commissaires aux Comptes et met en œuvre les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

8.3. Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social

De façon générale, les composantes de rémunération ainsi que sa structure décrite dans cette politique de rémunération s'appliqueront également à tout nouveau dirigeant mandataire social qui serait nommé durant la période d'application de cette politique, prenant en compte son périmètre de responsabilité et son expérience professionnelle. Ce principe s'appliquera également aux autres avantages offerts aux dirigeants mandataires sociaux, le cas échéant.

Ainsi, il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des dirigeants mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur.

Conformément aux dispositions de l'article L22-10-8 du Code de commerce, nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération du Président Directeur Général dans les termes suivants :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par l'article L 22-10-8 du Code de commerce présenté au paragraphe 8 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de son mandat au Président Directeur Général. »

9. INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.22-10-9 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

Nous vous rappelons qu'il a été versé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, à Monsieur Richard LONSDALE-HANDS au titre de son mandat de Président Directeur Général de la Société FONCIÈRE PARIS NORD la somme brute de 36 000 euros.

Tableau de synthèse des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Exercice 2020	Exercice 2019
Rémunérations brutes attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	36 000 €	36 000 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0 €	0 €
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0 €	0 €
Total	36 000 €	36 000 €

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) de chaque dirigeant mandataire social

Il n'y a pas de salaire variable. La proportion en est donc de 100 % de salaires fixes et de 0 % de salaires variables.

M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général	Montants au titre de l'exercice 2020		Montants au titre de l'exercice 2019	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe brute	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0 €	0 €	0 €	0 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €

Tableau sur les rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés en 2020	Montants versés en 2019
M. Alain DUMENIL		
Rémunérations (fixe, variable)	0	0
Autres rémunérations	0	0
Total	0	0
Mme Valérie GIMOND DUMENIL, Administrateur		
Rémunérations (fixe, variable)	0	0
Autres rémunérations	0	0
Total	0	0
Melle Valérie DUMENIL, Administrateur		
Rémunérations (fixe, variable)	0	0
Autres rémunérations	0	0
Total	0	0

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par la Société et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant			

Actions de performance attribuées gratuitement à chaque dirigeant mandataire social par la société ou par toute société du Groupe

Actions gratuites attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant						

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social

N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant		

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

Information sur les options de souscription ou d'achat
Néant

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre de d'attribution des options, aux 10 salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	0
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les 10 salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	0

Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance attribuées

Néant

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
M. Richard LONSDALE-HANDS, Président Directeur Général		X		X		X		X

Mandataire social	Ratio « RMO » Rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux	Ratio « RME » Rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux
Richard LONSDALE-HANDS	N/A	N/A

Tableau d'évolution annuelle des rémunérations et de performances

Ce tableau est construit avec les rémunérations des salariés du groupe travaillant en France. Les montants retenus sont sur une base annuelle pour un équivalent temps plein. Les salaires des salariés à temps partiel sont donc recalculés sur la base d'un temps plein pour être comparables aux autres salaires. Les éléments de rémunération exceptionnels liés aux départs de certains

salariés ne sont pas pris en compte. Pour le salaire médian les salaires des salariés qui ont quittés la société sont retraités pour être en base annuelle. Pour le calcul de la moyenne des salaires, l'effectif retenu au dénominateur est l'effectif moyen présent au début de chaque mois. Les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées au cours de l'exercice en question.

	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
1 - Rémunération globale allouée par l'Assemblée générale aux membres du Conseil d'Administration et répartie par le Conseil d'Administration					
Richard LONSDALE-HANDS	0	0	0	0	0
Alain DUMENIL	0	0	0	0	0
Jean François OTT	0	0	N/A	N/A	N/A
Patrick ENGLER	0	0	0	N/A	N/A
Nicolas TOMMASINI	0	0	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	N/A	0	0	0	0
Valérie GIMOND-DUMENIL	N/A	0	0	0	0
2 - Rémunération du Président du Conseil d'Administration et Directeur Général					
Richard LONSDALE-HANDS	12 000	12 000	36 000	36 000	36 000
3 - Performance consolidée de la société					
Résultat net consolidé - part du groupe (en K€)	(2 442)	(3 363)	(3 803)	(3 697)	2 959 ⁽¹⁾
ANR par action (en €)	0,018	(0,003)	(0,019)	(0,034)	(0,007) ⁽²⁾
4 - Rémunération moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des salariés du groupe hors dirigeants					
Montant annuel moyen	20 799,13	25 446,81	N/A	N/A	N/A
Montant annuel médian	18 500,10	19 156,56	N/A	N/A	N/A

	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
5 - Ratios RMO et RME					
Ratio RMO					
Richard LONSDALE-HANDS	0,58	0,47	N/A	N/A	0,00
Alain DUMENIL	0,00	0,00	N/A	N/A	0,00
Jean François OTT	0,00	0,00	N/A	N/A	N/A
Patrick ENGLER	0,00	0,00	0,00	N/A	N/A
Nicolas TOMMASINI	0,00	0,00	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	N/A	-1,00	0,00	0,00	0,00
Valérie GIMOND-DUMENIL	N/A	0,00	0,00	0,00	0,00
Ratio RME					
Richard LONSDALE-HANDS	0,65	0,63	N/A	N/A	0,00
Alain DUMENIL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jean François OTT	0,00	0,00	N/A	N/A	N/A
Patrick ENGLER	0,00	0,00	0,00	N/A	N/A
Nicolas TOMMASINI	0,00	0,00	N/A	N/A	N/A
Laurence DUMENIL	N/A	0,00	0,00	0,00	0,00
Valérie GIMOND-DUMENIL	N/A	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Résultat social de Foncière Paris Nord (FPN).

(2) Correspond aux Capitaux Propres de la société FPN plus la dette d'ORA, le tout divisé par le nombre d'actions en circulation au 31 décembre.

9.1. Rémunérations versées à raison du mandat d'Administrateur

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Nous vous proposons de ne pas allouer de rémunération à raison de leur mandat à vos Administrateurs au titre de l'exercice en cours.

10. INFORMATION SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce.

En application de l'article L 22-10-10 du Code de Commerce, nous vous informons que le Conseil d'Administration a conclu les conventions suivantes au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

1- Le Conseil d'Administration du 30 avril 2020 a autorisé :

1.a) *La signature d'une convention de cession d'obligations remboursables en actions (ORA) avec la société FIPP*

La société FIPP était titulaire de 150 715 849 obligations remboursables en actions (ORA) émises le 4 décembre 2014 par la Société. Ces ORA qui étaient remboursables à échéance de 5 ans ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023, à la suite d'une décision du Conseil d'Administration de la Société, en date du 29 octobre 2019.

Le prix de cession des 150 715 849 ORA par la société FIPP a été fixé à la somme de six cent vingt-cinq mille euros (625 000 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont Administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

La cession des 150 715 849 ORA est intervenue le 5 mai 2020.

1.b) *La signature d'une convention de cession de bons de souscription d'actions avec la société Foncière Paris Nord*

La société FIPP est titulaire de 72 848 870 bons de souscription d'actions (BSA), émis le 4 décembre 2014 par la société Foncière Paris Nord (FPN). Les BSA qui avaient une durée

de cinq ans, ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023 par décision du Conseil d'Administration de la Société du 29 octobre 2019.

Le prix d'exercice de ces BSA était de 0,05 euro et un BSA donnait le droit à deux actions nouvelles.

Le prix de cession des 72 848 870 BSA, par la société FIPP, a été fixé à la somme de deux cent quatre-vingt-huit mille neuf cent soixante-dix euros (288 970 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont Administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des sociétés FIPP et FONCIÈRE PARIS NORD.

La cession des 72 848 870 BSA est intervenue le 5 mai 2020.

1.c) La signature d'une convention de cession d'obligations remboursables en actions (ORA) avec la société PAMIER

La société FPN est titulaire de 150 715 849 obligations remboursables en actions (ORA) émises le 4 décembre 2014 par la Société. Ces ORA qui étaient remboursables à échéance de 5 ans ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023, à la suite d'une décision du Conseil d'Administration de la Société, en date du 29 octobre 2019.

La société FPN cède 60 000 000 obligations remboursables en action (ORA) à la société Pamier, société à responsabilité limitée, au capital de 8 000 euros, ayant son siège social au 15 rue de la Banque, à Paris (75002), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 440 342 178.

Cette cession s'est faite moyennant la somme de deux cent cinquante mille euros (250 000 €).

La Société est associée unique de la société Pamier. Il est également rappelé également que Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

La cession des 60 000 000 d'ORA est intervenue le 5 mai 2020.

2- Le Conseil d'Administration du 29 mai 2020 a autorisé :

La signature d'un contrat de cession de créance avec la société FIPP

(i) La Société a conclu avec la société FIPP, par acte sous-seing privé, en date du 15 octobre 2019, un prêt de deux millions d'euros (2 000 000 €), rémunéré au taux de 1,5 %.

Dans le cadre de cette enveloppe de 2 000 000 euros, la société FIPP a avancé à la société FONCIERE PARIS NORD, une somme de 1 719 573,93 euros, arrêtée au 31 mai 2020, à laquelle s'ajoute des intérêts pour 8 602,64 €.

(ii) La société FIPP détenait également, à l'encontre de la Société, une créance qui s'élevait, au 29 mai 2020, à un million deux cent soixante-dix-sept mille trois cent soixante-quinze euros et quatre-vingt-douze centimes (1 277 375,92 €).

À jour dudit Conseil d'Administration, la créance totale de la société FIPP sur la Société s'élevait à un montant, intérêts compris, de trois millions cinq mille cinq cent cinquante-deux euros et quarante-neuf centimes (3 005 552,49 €).

La Société a proposé de solder sa dette par la cession, ce à due concurrence, de la créance, inscrite en compte courant, qu'elle détient, sur sa filiale Pamier.

Il a été considéré qu'il était de l'intérêt de la société FIPP à accepter cette modalité de règlement, eu égard à la valeur des actifs immobiliers détenus par la société Pamier.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

L'acte de cession de créance a été signé le 1^{er} juin 2020 et signifié au débiteur cédé le 18 juin 2020.

3- Le Conseil d'Administration du 15 juin 2020 a autorisé :

La signature d'une convention de nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société FIPP

La Société FIPP a souhaité constituer des garanties, au titre de la créance de quinze millions six cent trente-cinq huit cent quatre-vingt-dix-sept euros (15 635 897,92 €), que celle-ci détient à l'encontre de la société Pamier, auprès de la Société, société-mère de la société Pamier, dans le cadre d'une convention de nantissement des parts sociales de la société Pamier par la société Foncière Paris Nord.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil, sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

La convention de nantissement a été signée en date du 15 juin 2020.

4- Le Conseil d'Administration du 16 juin 2020 a autorisé :

La signature d'un avenant à la convention d'un nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société FIPP

L'acte de nantissement signé le 15 juin 2020, avec la société FIPP a été complété sans en changer les termes principaux.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

L'avenant à la convention de nantissement a été signé le 16 juin 2020.

Vos Commissaires aux Comptes vous présentent donc ces conventions et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial visé à l'article L.225-42 alinéa 3 du Code de commerce qui vous sera lu dans quelques instants.

11. TABLEAU RÉCAPITULATIF ET RAPPORT COMPLÉMENTAIRE SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL

(articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)

Les délégations de compétence en cours de validité en matière d'augmentation de capital relevant des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce, données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 19 juin 2018 et arrivant à échéance le 18 août 2020, sont les suivantes :

(En euros)	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	28 décembre 2020 (11 ^{ème} résolution)	27 février 2023	50 000 000 €	Néant	Néant	50 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	28 décembre 2020 (17 ^{ème} résolution)	27 février 2023	50 000 000 €	Néant	Néant	50 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	28 décembre 2020 (18 ^{ème} résolution)	27 février 2023	50 000 000 €	Néant	Néant	50 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature	28 décembre 2020 (20 ^{ème} résolution)	27 février 2023	50 000 000 €	Néant	Néant	50 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet de procéder à une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE dans le cadre des dispositions des articles L225-129-6 du code de commerce et L3332-18 et suivants du code du travail	28 décembre 2020 (21 ^{ème} résolution)	28 décembre 2020	3 %	Néant	Néant	50 000 000

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, des délégations relatives aux augmentations de capital qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 28 décembre 2020, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

Le Conseil d'Administration

ANNEXE 3 - TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats et autres éléments caractéristiques de la Société au cours des cinq derniers exercices
(article R. 225-102 du code de commerce)

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Capital en fin d'exercice						
Capital social	156 638	379 603	811 290	826 290	826 290	1 156 290
Nombres d'actions ordinaires	15 663 784	37 960 253	81 128 977	82 628 977	82 628 977	115 628 977
Nombres d'actions à dividende prioritaire						
Nombre maximum d'actions à créer :						
- par conversion d'obligations	184 200 644	166 904 175	150 715 849	150 715 849	150 715 849	117 715 849
- par droit de souscription	379 011 722	374 011 722	347 031 324	345 531 324	345 531 324	345 531 324
Opération et résultat						
Chiffres d'affaires (HT)	144 828	407 776	201 420	231 572	209 002	133 632
Résultat avant impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	(146 900)	34 522	(475 033)	(258 000)	(419 516)	(29 187 860)
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-	318 950
Participation des salariés	-	-	-	-	-	
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	600 989	(2 583 185)	(3 548 944)	-3 962 883	383 800	2 958 904
Résultat distribué	-	-	-	-	-	
Résultat par action						
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions					(0,01)	(0,26)
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,4	(0,07)	(0,04)	(0,05)		0,03
Dividende attribué						
Personnel						
Effectif moyen des salariés	1	1	2	1	1	1
Montant de la masse salariale	19 757	12 000	38 866	36 000	36 000	36 000
Montant des sommes versées en avantages sociaux (sécu. soc. œuvres)	4 811	4 838	15 489	13 485	13 569	13 572

Comptes annuels 2020



Sommaire

Bilan actif	52
Bilan Passif	53
Compte de résultat	54
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2020	56

1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2020			Exercice N-1 31/12/2019
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
Actif immobilisé				
Capital souscrit non appelé (I)				
Immobilisations incorporelles				
• Frais d'établissement				
• Frais de développement				
• Concessions, brevets et droits similaires	586	586		
• Fonds commercial ⁽¹⁾				
• Autres immobilisations incorporelles				
• Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
• Terrains				
• Constructions				
• Installations techniques, matériel et outillage				
• Autres immobilisations corporelles	223 252	148 998	74 254	94 634
• Immobilisations en cours				
• Avances et acomptes				
Immobilisations financières ⁽²⁾				
• Participations mises en équivalence				
• Autres participations				
• Créances rattachées à des participations				
• Autres titres immobilisés				
• Prêts				
• Autres immobilisations financières	1 898		1 898	1 883
Total II	225 736	149 584	76 152	96 517
Actif circulant				
Stocks et en cours				
• Matières premières, approvisionnements				
• En-cours de production de biens				
• En-cours de production de services				
• Produits intermédiaires et finis				
• Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances ⁽³⁾				
• Clients et comptes rattachés	71 181		71 181	388 716
• Autres créances	40 408		40 408	56 888
• Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	663 970	663 970		
Disponibilités	4 172		4 172	23 656
Comptes de Régularisation				
Charges constatées d'avance ⁽³⁾				4 577
Total III	779 730	663 970	115 760	473 836
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)				
Écarts de conversion actif (VI)				
Total général (I+II+III+IV+V+VI)	1 005 466	813 554	191 912	570 353

(1) Dont droit au bail.

(2) Dont immobilisations financières à moins d'un an.

(3) Dont à plus d'un an.

2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1
	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres		
Capital social ou individuel	1 156 290	826 290
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 451 390	3 131 390
Écarts de réévaluation		
Réserves		
• Réserve légale	56 475	56 475
• Réserves statutaires ou contractuelles		
• Réserves réglementées		
• Autres réserves		
Report à nouveau	(15 348 978)	(15 732 778)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 958 904	383 800
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total I	(6 725 919)	(11 334 823)
Autres fonds propres		
Produit des émissions de titres participatifs	5 885 792	7 535 792
Avances conditionnées		
Total II	5 885 792	7 535 792
Provisions		
Provisions pour risques		2 796 566
Provisions pour charges		
Total III		2 796 566
Dettes ⁽¹⁾		
Dettes financières		
• Emprunts obligataires convertibles		
• Autres emprunts obligataires		
• Emprunts auprès d'établissements de crédit ⁽²⁾		
• Concours bancaires courants		
• Emprunts et dettes financières diverses	147 313	1 139 940
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes d'exploitation		
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	162 438	245 501
• Dettes fiscales et sociales	360 204	75 502
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	362 083	111 875
Comptes de Régularisation		
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾		
Total IV	1 032 038	1 572 817
Écarts de conversion passif (V)		
Total Général (I+II+III+IV+V)	191 912	570 353
Résultat de l'exercice exprimé en centimes :	2 958 903,74	383 800,35
	1 032 038	1 572 817

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an.

(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP.

3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2020			Exercice N-1 31/12/2019
	France	Exportation	Total	
Produits d'exploitation ⁽¹⁾				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	133 632		133 632	209 002
Chiffre d'affaires net	133 632		133 632	209 002
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions et amortissements, transferts de charges				
Autres produits			1	
Total des Produits d'exploitation (I)			133 633	209 002
Charges d'exploitation ⁽²⁾				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			320 862	464 109
Impôts, taxes et versements assimilés			1 989	1 681
Salaires et traitements			36 000	36 000
Charges sociales			13 572	13 569
Cotisations personnelles de l'exploitant				
Dotations aux amortissements				
• Sur immobilisations			20 380	21 124
• Charges d'exploitation à répartir				77 556
Dotations aux dépréciations				
• Sur immobilisations				
• Sur actif circulant				
Dotations aux provisions				
Autres charges			11	22
Total des Charges d'exploitation (II)			392 814	614 061
1. Résultat d'exploitation (I-II)			(259 181)	(405 059)

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.

	Exercice N	Exercice N-1
	31/12/2020	31/12/2019
Opérations comm.		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations ⁽¹⁾		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽¹⁾		
Autres intérêts et produits assimilés ⁽¹⁾		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		3 523 794
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V		3 523 794
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	663 970	2 796 566
Intérêts et charges assimilées ⁽²⁾	66 200	103 137
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	730 170	2 899 703
2, Résultat financier (V-VI)	(730 170)	624 091
3, Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	(989 351)	219 032
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	33 150 063	174 768
Total VII	33 150 064	174 768
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	250 358	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	28 632 501	10 000
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	28 882 859	10 000
4, Résultat exceptionnel (VII-VIII)	4 267 205	164 768
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	318 950	
Total des produits (I+III+V+VII)	33 283 697	3 907 564
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	30 324 793	3 523 764
Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)	2 958 904	383 800

(1) Dont produits concernant les entreprises liées. (2) Dont intérêts concernant les entreprises liées.

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

NOTE 1. Faits caractéristiques de l'exercice	57
1.1. Continuité d'exploitation	57
1.2. Opérations sur le capital social	57
1.3. Souscription à l'augmentation de capital de la société PAMIER et compensation de la créance détenue	57
1.4. Levée du nantissement par la société FIPP des titres de participations de la société PAMIER	52
1.5. Cession de créances à la société FIPP	58
1.6. Faits essentiels ayant une incidence comptable	58
NOTE 2. Règles et méthodes comptables	58
2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	58
2.2. Immobilisations financières et valeurs mobilières de placement	59
2.3. Créances et dettes	59
2.4. Provision pour risques et charges	59
2.5. Chiffre d'affaires	59
NOTE 3. Immobilisations	60
NOTE 4. Amortissements	61
NOTE 5. Provisions	62
NOTE 6. Créances et Dettes	63
NOTE 7. Charges à payer	64
NOTE 8. Capital social	64
NOTE 9. Ventilation du chiffre d'affaires	64
NOTE 10. Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	64
NOTE 11. Engagements financiers	65
NOTE 12. Effectif moyen	65
NOTE 13. Honoraires des Commissaires aux Comptes	65
NOTE 14. Événements postérieurs à la clôture	66

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **191 912** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, dégage un **résultat** de **2 958 904** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2020** et finit le **31/12/2020**.

Il a une durée de **12** mois comme l'exercice précédent.

NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1. CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Les comptes annuels ont été établis dans une hypothèse de continuité d'exploitation sur la base d'un budget de trésorerie permettant d'assurer l'équilibre financier de la société.

1.1.1. Budget de trésorerie

Considérant la sortie des titres Pamier du périmètre de consolidation de la société Foncière Paris Nord le 27 octobre 2020, le budget de trésorerie couvrant la période du 1^{er} mai au 30 avril 2022 a été établi sur la seule base des besoins de la société Foncière Paris Nord.

Le budget de trésorerie ainsi établi pour la société Foncière Paris Nord s'élève à 705 K€. La société FIPP a accepté d'apporter son soutien dans les conditions suivantes :

- Le soutien de FIPP portera au maximum à 705 K€, limité aux besoins réels de la société Foncière Paris Nord sur la période et en l'absence d'entrée de fonds non budgétée ;
- Ce soutien ne porte en aucune façon sur le remboursement de dettes actionnaires des sociétés liées directement ou indirectement à M. Ott ;
- Il prendra fin en cas de changement de majorité au Conseil d'Administration de Foncière Paris Nord.

Sur la base de ces hypothèses, l'équilibre de trésorerie est assuré jusqu'à l'arrêté des comptes du 31 décembre 2021, au plus tard le 30 avril 2022.

1.2. OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2020, le capital social s'élève à 1 156 289,77 € et est composé de 115 628 977 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

A cette même date, il subsiste 117 715 849 ORA non converties et 172 765 662 BSA non exercés donnant droit respectivement à 117 715 849 et à 345 531 324 actions ordinaires de valeur nominale de 0,01 € chacune.

En date du 26 mai 2020, une augmentation de capital est intervenue par remboursement de 33 000 000 ORA.

1.3. SOUSCRIPTION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ PAMIER ET COMPENSATION DE LA CRÉANCE DÉTENUE

Le 31 juillet 2020, la société PAMIER a effectué une augmentation de capital en numéraire d'un montant de 28 632 000 euros par élévation de la valeur nominale des parts existantes. L'intégralité de l'augmentation de capital a été souscrite par la société FONCIERE PARIS NORD.

Les parts sociales existantes ont été libérées intégralement de leur valeur nominale par compensation de créances certaines, liquides et exigibles sur la société. Le capital social a ensuite été réduit d'un même montant par imputation sur les pertes existantes.

1.4. LEVÉE DU NANTISSEMENT PAR LA SOCIÉTÉ FIPP DES TITRES DE PARTICIPATIONS DE LA SOCIÉTÉ PAMIER

En date du 27 octobre 2020, la société FIPP a procédé à la levée du nantissement qu'elle détenait sur les titres de participations de la société PAMIER. La société Pamier est ainsi sorti du périmètre de Foncière Paris Nord.

1.5. CESSION DE CRÉANCES À LA SOCIÉTÉ FIPP

Le 18 juin 2020, la société FONCIERE PARIS NORD a cédé à la société FIPP une créance d'un montant de 3 007 K€ qu'elle détenait à l'encontre de la société PAMIER d'un montant respectif de 1 729 K€ correspondant aux avances faites par la société FIPP à la société FONCIERE PARIS NORD dans le cadre du prêts de 2 M€, de 250 K€ correspondant au prix d'acquisition auprès de FIPP de 60 000 000 ORA FPN, de 375 K€ correspondant au prix d'acquisition auprès de FIPP de 90.715.849 ORA FPN supplémentaires, de 289 K€ correspondant au prix d'acquisition auprès de FIPP de 72 848 870 BSA FPN et de 363 K€ relatifs aux intérêts échus non réglés sur les ORA FPN détenues par la société FIPP.

1.6. FAITS ESSENTIELS AYANT UNE INCIDENCE COMPTABLE

Les activités de l'entreprise ont commencé à être affectées par Covid-19 au premier trimestre 2020. Les promulgations de l'état d'urgence sanitaire comme de diverses autres mesures destinées à lutter contre la pandémie constituent un fait essentiel de l'exercice.

Les impacts de l'épidémie sur l'activité de la société affectent l'ensemble du compte de résultat et du bilan et certains éléments ne peuvent être isolés (soit parce que leurs conséquences se traduisent en une baisse du chiffre d'affaires, soit parce que les impacts sont difficiles à isoler des autres évolutions de la période). L'information donnée ci-après porte sur les seuls effets de l'événement (sur les comptes de résultat et de bilan) jugés pertinents et non sur l'ensemble de ceux-ci, selon l'approche ciblée autorisée par l'Autorité des normes comptables (Recommandations et observations relatives à la prise en compte des conséquences de l'événement Covid-19 dans les comptes et situations établis à compter du 1-1-2020, www.anc.gouv.fr).

Compte tenu toutefois de la nature de son activité, cette situation n'a eu aucun d'impact significatif.

NOTE 2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux règlements ANC n°2018-07 et n°2016-07 modifiant le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général, dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

Donnant une image fidèle du patrimoine de la société.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Les éléments de l'annexe sont présentés en euros sauf indication.

Les principales méthodes utilisées sont :

2.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Matériel de bureau et informatique	3 ans
Mobilier	10 ans

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

2.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

2.3. CRÉANCES ET DETTES

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

2.4. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

La société FPN ne comptabilise pas le montant de ses engagements de départ en retraite, compte tenu du caractère non significatif des éléments concernés.

2.5. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations inter-compagnies.

NOTE 3. IMMOBILISATIONS

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2020
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt. p. à p.	Cessions	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres	586					586
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Constructions sur installations, agencements, aménagements						
Instal. technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier	223 252					223 252
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
Immobilisations financières						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations et créances rattachées	30 353 497		30 088 713		60 442 210	
Autres titres immobilisés						
Prêts et autres immobilisations financières	1 883		14			1 898
Total	30 579 218		30 088 727		60 442 210	225 736

L'augmentation de 30 088 713 euros du poste « autres participations » s'explique à hauteur de 28 632 000 euros par la souscription de la société FONCIERE PARIS NORD à l'augmentation de capital effectuée par la société PAMIER le 31 juillet 2020 (suivi d'une réduction de capital de même montant par imputation sur les pertes). Le reste de l'augmentation est constitué des variations des créances rattachées.

La diminution de 60 442 210 euros du poste « autres participations » correspond à hauteur de 28 632 000 euros à la sortie des titres de participation de la société PAMIER et à hauteur de 30 353 497 euros relatifs à la sortie des créances rattachées qui faisaient l'objet de provision pour dépréciation correspondant à la situation nette négative de la société PAMIER. Cette sortie de titres et cette reprise de provision sont consécutives à la levée du nantissement par FIPP des titres de participation de la société PAMIER intervenue le 27 octobre 2020.

NOTE 4. AMORTISSEMENTS

	Amortissements début d'exercice	Mouvement de l'exercice		Amortissements au 31/12/2020
		Augmentations	Diminutions	
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres	586			586
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions sur installations, agencements, aménagements				
Instal technique, matériel outillage industriels				
Instal., agencement, aménagement divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, mobilier	128 619	20 380		148 998
Emballages récupérables et divers				
Total	129 205	20 380		149 584

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amortissement fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et de développement							
Autres							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Constructions sur installations, agencements, aménagements							
Instal. technique, matériel outillage industriels							
Instal., agencement, aménagement divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
Frais d'acquisition de titres de participation							
Total							
Total général non ventilé							

NOTE 5. PROVISIONS

	Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2020
Provisions réglementées				
Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Provisions pour amortissements dérogatoires				
Provisions fiscales pour prêts d'installation				
Provisions autres				
Total				
Provisions pour risques et charges				
Pour litiges				
Pour garanties données aux clients				
Pour pertes sur marchés à terme				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes de change				
Pour pensions et obligations similaires				
Pour impôts				
Pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres	2 796 566		2 796 566	
Total	2 796 566		2 796 566	
Provisions pour dépréciations				
Sur immobilisations :				
• incorporelles				
• corporelles				
• des titres mis en équivalence				
• titres de participation	30 353 497		30 353 497	
• autres immo. financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients				
Autres		663 970		663 970
Total	30 353 497	663 970	30 353 497	663 970
Total général	33 150 063	663 970	33 150 063	663 970

Dont dotations et reprises :

- d'exploitation

- financières

- exceptionnelles

663 970

33 150 063

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.

La reprise de provision de 2 796 566 euros concerne la provision relative à la situation négative de la société PAMIER constatée au 31 décembre 2019, reprise suite à la sortie des titres Pamier.

La reprise de provision pour dépréciation de 30 353 497 euros est consécutive à la levée

du nantissement par FIPP des titres de participation de la société PAMIER le 27 octobre 2020.

Les opérations relatives à la société Pamier et sa sortie du périmètre de Foncière Paris Nord ont été comptabilisées en résultat exceptionnel.

NOTE 6. CRÉANCES ET DETTES

Créances au 31/12/2020

(En milliers d'euros)	31/12/2020	1 an au plus	Plus d'1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts ⁽¹⁾⁽²⁾			
Autres immobilisations financières	1 898		1 898
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	71 181	71 181	
Créances représentatives des titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxes sur la valeur ajoutée	38 206	38 206	
Autres impôts, taxes versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés ⁽²⁾			
Débiteurs divers	2 202	2 202	
Charges constatées d'avances			
Total des créances	113 486	111 588	1 898

(1) Prêts accordés en cours d'exercice.

(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice.

(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques).

Dettes au 31/12/2020

(En milliers d'euros)	31/12/2020	1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles ⁽¹⁾				
Autres emprunts obligataires ⁽¹⁾				
Emp. dettes ets de crédit à 1 an max. à l'origine ⁽¹⁾				
Emp. dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine ⁽¹⁾				
Emprunts et dettes financières divers ⁽¹⁾⁽²⁾	88 260	88 260		
Fournisseurs et comptes rattachés	162 438	162 438		
Personnel et comptes rattachés	2 199	2 199		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	18 935	18 935		
Impôts sur les bénéfices	318 950	318 950		
Taxes sur la valeur ajoutée	15 476	15 476		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	4 644	4 644		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés ⁽²⁾	59 053	59 053		
Autres dettes	362 083	362 083		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
Total	1 032 038	1 032 038		

(1) Emprunts souscrits au cours de l'exercice

0

(1) Emprunts remboursés au cours de l'exercice

1 051 680

(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques).

NOTE 7. CHARGES À PAYER

(En milliers d'euros)

		31/12/2020
Emprunts et dettes financières divers		88 260
Intérêts ORABSA	88 260	
Intérêts courus emprunt FIPP		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		130 974
Fourn. factures non arvenues	130 974	
Dettes sociales et fiscales		1 308
Charges à payer taxe apprentissage	213	
Etat charge à payer	893	
Charges à payer form. prof.	202	
Total		220 541

NOTE 8. CAPITAL SOCIAL

Actions / Parts sociales au 31/12/2020 (en milliers d'euros)	Nombre	Val. Nominale	Montant
Du capital social début exercice	82 628 977,00	0,01	826 289,77
Emises pendant l'exercice	33 000 000	0,01	330 000
Remboursées pendant l'exercice		0,00	
Total du capital social fin d'exercice	115 628 977,00	0,01	1 156 289,77

NOTE 9. VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

(En milliers d'euros)

	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	133 632		133 632
Total	133 632		133 632

NOTE 10. VENTILATION DE L'IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES

(En milliers d'euros)

	Résultat avant impôts	Impôts ⁽¹⁾	Résultat après impôts
Résultat courant	(989 351)	(96 258)	(893 093)
Résultat exceptionnel	4 267 205	415 208	3 851 997
Résultat comptable	3 277 854	318 950	2 958 904

(1) Après retraitements fiscaux.

NOTE 11. ENGAGEMENTS FINANCIERS

<i>(En milliers d'euros)</i>	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus		
Avals, cautions et garanties		
Engagements de crédit-bail		
Engagements en pensions, retraite et assimilés		
Autres engagements		705 000
Nantissements parts sociales Pamier en faveur de FIPP		
Total des engagements financiers ⁽¹⁾	0	705 000

(1) Dont concernant : les dirigeants, les filiales, les participations, les autres entreprises liées. 0 705 000

Suite à l'activation du nantissement des titres PAMIER au profit de FIPP le 27 octobre 2020, il n'existe plus d'engagement de nantissement de parts sociales au 31 décembre 2020.

La société FIPP s'est engagée à soutenir FPN, sous conditions, à hauteur de 705 K€.

NOTE 12. EFFECTIF MOYEN

Effectif moyen par catégorie au 31/12/2020	Interne	Externe
Cadres & professions intellectuelles supérieures	1	
Professions intermédiaires		
Employés		
Ouvriers		
Total	1	

NOTE 13. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

<i>(En euros)</i>	BRSW				Audit Plus			
	31/12/2020	31/12/2019	%	%	31/12/2020	31/12/2019	%	%
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
• Emetteur	22 500	27 000		100,00	22 500	27 000		100,00
• Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
• Emetteur								
• Filiales intégrées globalement								
Sous-total	22 500	27 000		100,00	22 500	27 000		100,00
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
Sous-total								
Total	22 500	27 000		100,00	22 500	27 000		100,00

NOTE 14. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Covid-19

La société n'a pas de salarié (hormis son Dirigeant). L'impact de l'épidémie à court terme est faible. Toutefois, la Direction suit avec attention l'évolution de la situation.

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs feront preuve de prudence dans cet environnement incertain. L'activité du marché devrait diminuer au 1^{er} semestre 2020, notamment en raison de la difficulté à matérialiser concrètement les transactions dans un contexte de confinement ou à lancer de nouvelles opérations. 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 2020 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.

Opération sur capital

- Exercice de 2.000.000 de BSA :
 - 200 000 BSA le 26 janvier 2021
 - 400 000 BSA le 3 février 2021
 - 400 000 BSA le 2 mars 2021
 - 500 000 BSA le 5 mars 2021
 - 500 000 BSA le 18 mars 2021
- Représentant une augmentation de capital de 40 000 euros.
- Demande de remboursement de 17 000 000 d'ORA par la société OTT PARTNERS le 7 avril 2021 représentant une augmentation de capital de 170 000 euros
- Demande de remboursement de 30 000 000 d'ORA par la société Globaltech Opprtunities 2 le 29 avril 2021 représentant une augmentation de capital de 300 000 euros.

Après les différentes augmentations post clôture, il restait en circulation, 70 715 849 ORA et 170 765 662 BSA.

Aucun autre événement significatif n'est intervenu postérieurement au 31 décembre 2020.



Rapport
des Commissaires
aux Comptes
sur les comptes
annuels

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2021

AUDIT PLUS
110, boulevard Jean Jaurès
92100 Boulogne

S & W ASSOCIÉS
65, rue de la Boétie
75008 Paris

Foncière Paris Nord S.A.
15, rue de la Banque
75002 Paris

À l'assemblée générale de la société Foncière Paris Nord S.A.

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **FONCIERE PARIS NORD S.A.** relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans la note 1.1 « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie « Observation », nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

RISQUES IDENTIFIÉS

TITRES DE PARTICIPATION

Les titres et créances de participation figurent au bilan au 31 décembre 2019 pour une valeur brute de 30 353 497 euros, provisionnés à 100 %, ont fait l'objet d'une cession au cours de l'exercice 2020.

PROCÉDURES D'AUDIT MISES EN PLACE FACE AUX RISQUES IDENTIFIÉS

Nous avons analysé au cours de cet exercice les différents éléments juridiques entraînant la sortie de cet actif, sachant que cette participation a préalablement augmenté au cours de 2^{ème} semestre suite à une opération d'augmentation de capital de la société Pamier libérée pour une compensation de créances.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration arrêtés le 9 juin 2021 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RAPPORT AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Nous attestons de l'existence dans la section du rapport de gestion consacré au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société FONCIERE PARIS NORD par l'assemblée générale du 19 juin 2018 pour le cabinet S & W ASSOCIES et pour le cabinet AUDIT PLUS.

Au 31 décembre 2020, le cabinet S & W ASSOCIES et AUDIT PLUS étaient dans la 3^{ème} année de leur mission sans interruption.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les

utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations

ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nous remettons un rapport au Conseil d'Administration remplissant les fonctions de Comité d'Audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 21 juin 2021
Les commissaires aux comptes

AUDIT PLUS
Nicolas GOLDET

S & W ASSOCIES
Maryse LE GOFF



Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
D'APPROBATION
DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2020**

AUDIT PLUS

110, boulevard Jean Jaurès
92100 Boulogne

S & W ASSOCIÉS

65, rue de la Boétie
75008 Paris

À l'assemblée générale de la société Foncière Paris Nord S.A.

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles, ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société, des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS ET CONCLUS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1- Le Conseil d'administration du 30 avril 2020 a autorisé :

1.a) La signature d'une convention de cession d'obligations remboursables en actions (ORA) avec la société FIPP

La société FIPP était titulaire de 150 715 849 obligations remboursables en actions (ORA) émises le 4 décembre 2014 par la Société. Ces ORA qui étaient remboursables à échéance de 5 ans ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023, à la suite d'une décision du conseil d'administration de la Société, en date du 29 octobre 2019.

Le prix de cession des 150 715 849 ORA par la société FIPP a été fixé à la somme de six cent vingt-cinq mille euros (625 000 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la société, Madame Valérie Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

La cession des 150 715 849 ORA est intervenue le 5 mai 2020.

1.b) La signature d'une convention de cession de bons de souscription d'actions avec Foncière Paris Nord

La société FIPP est titulaire de 72 848 870 bons de souscription d'actions (BSA), émis le 4 décembre 2014 par la société Foncière Paris Nord (FPN). Les BSA qui avaient une durée de cinq ans, ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023 par décision du conseil d'administration de la Société du 29 octobre 2019.

Le prix d'exercice de ces BSA était de 0,05 euros et un BSA donnait droit à deux actions nouvelles.

Le prix de cession des 72 848 870 BSA, par la société FIPP, a été fixé à la somme de deux cent quatre-vingt-huit mille neuf cent soixante-dix euros (288 970 €).

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la société, Madame Valérie Gimond-Duménil et Madame Laurence Duménil sont administrateurs des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des sociétés FIPP et Foncière Paris Nord.

La cession des 72 848 870 BSA est intervenue le 5 mai 2020.

1.c) La signature d'une convention de cession d'obligations remboursables en actions (ORA) avec la société PAMIER

La société FPN est titulaire de 150 715 849 obligations remboursables en actions (ORA) émises le 04 décembre 2014 par la Société. Ces ORA qui étaient remboursables à échéance de 5 ans ont vu leur échéance de remboursement prorogée jusqu'au 4 décembre 2023, à la suite d'une décision du conseil d'administration de la Société, en date du 29 octobre 2019.

La société FPN cède 60 000 000 obligations remboursables en action (ORA) à la société Pamier, société à responsabilité limitée, au capital de 8 000 euros, ayant son siège social au 15 rue de la Banque, à Paris (75002), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 440 342 178.

Cette cession s'est faite moyennant la somme de deux cent cinquante mille euros (250 000€).

La Société est associée unique de la société Pamier. Il est également rappelé que Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

2- Le Conseil d'Administration du 29 mai 2020 a autorisé :

La signature d'un contrat de cession de créance avec la société FIPP

(i) La société a conclu avec la société FIPP, par acte sous-seing privé, en date du 15 octobre 2019, un prêt de deux millions d'euros (2 000 000 €), rémunéré au taux de 1,5 %.

Dans le cadre de cette enveloppe de 2 000 000 euros, la société FIPP a avancé à la société Foncière Paris Nord, une somme de 1 719 573,93 euros, arrêtée au 31 mai 2020, à laquelle s'ajoute des intérêts pour 8 602,64€.

(ii) La société FIPP détenait également, à l'encontre de la Société, une créance qui s'élevait, au 29 mai 2020, à un million deux cent soixante-dix-sept mille trois cent soixante-quinze euros et quatre-vingt-douze centimes (1 277 375,92 €).

À jour dudit Conseil d'Administration, la créance totale de la société FIPP sur la Société s'élevait à un montant, intérêts compris, de trois millions cinq mille cinq cent cinquante-deux euros et quarante-neuf centimes (3 005 552,49 €).

La Société a proposé de solder sa dette par la cession, ce à due concurrence, de la créance, inscrite en compte courant, qu'elle détient, sur sa filiale Pamier.

Il a été considéré qu'il était de l'intérêt de la société FIPP à accepter cette modalité de règlement, eu égard à la valeur des actifs immobiliers détenus par la société Pamier.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

L'acte de cession de créance a été signé le 1^{er} juin 2020 et signifié au débiteur cédé le 18 juin 2020.

3- Le Conseil d'Administration du 15 juin 2020 a autorisé :

La signature d'une convention de nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société FIPP.

La société FIPP a souhaité constituer des garanties, au titre de la créance de quinze million six cent trente-cinq huit cent quatre-vingt-dix-sept euros (15 635 897,92 €), que celle-ci détient à l'encontre de la société Pamier, auprès de la Société, société-mère de la société Pamier, dans le cadre d'une convention de nantissement des parts sociales de la société Pamier par la société Foncière Paris Nord.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

La convention de nantissement a été signée en date du 15 juin 2020.

4- Le Conseil d'Administration du 16 juin 2020 a autorisé :

La signature d'un avenant à la convention d'un nantissement de parts sociales de la société Pamier, avec la société FIPP

À la suite d'une erreur matérielle, l'acte de nantissement signé le 15 juin 2020, avec la société FIPP ne contenant ni la cause compromissaire, ni les clauses relatives à l'impression et/ou de renonciation à l'article 1121 du Code civil, tels que convenus initialement, la société Foncière Paris Nord a accepté d'honorer son engagement et de signer un avenant audit acte.

Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président de la Société, Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil sont Administrateurs de ces deux sociétés.

Par ailleurs, Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

L'avenant à la convention de nantissement a été signé le 16 juin 2020.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les conventions autorisées par le Conseil d'Administration faisant l'objet d'une communauté des membres des Conseils d'administration entre les sociétés intéressées par la conclusion desdites conventions, dont le Conseil d'administration a pris acte au cours dudit exercice seront soumises à ratification, dans les conditions de l'article L.225-40 du Code de commerce, de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle ;

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1- Le Conseil d'Administration du 14 octobre 2019 a autorisé :

1.a) la conclusion d'un nouvel emprunt d'un montant total de deux millions d'euros (2 000 000€), auprès de la société FIPP, afin de lui permettre de bénéficier, notamment, des fonds nécessaires aux travaux de démolition et d'aménagement du site en vue de sa mise en valeur, afin de procéder à sa commercialisation selon des modalités et conditions les plus favorables, ainsi que de la trésorerie nécessaire à la gestion courante du site pendant la période courue.

1.b) Le Conseil d'administration du 14 octobre 2019 a également approuvé de garantir ce nouvel emprunt par un nantissement de l'intégralité des parts sociales de la société Pamier.

La signature de la convention de prêt et de l'acte de nantissement est intervenue le 15 octobre 2019.

Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil, et Monsieur Richard Lonsdale-Hands sont Administrateurs des deux sociétés.

Monsieur Alain Duménil est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote des deux sociétés.

Ce prêt a été soldé le 30 mai 2020.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les conventions qui se sont poursuivies faisant l'objet d'une communauté des membres des Conseils d'administration entre les sociétés intéressées par la conclusion desdites conventions, dont le Conseil d'Administration a pris acte au cours dudit exercice seront soumises à ratification, dans les conditions de l'article L.225-40 du Code de commerce, de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 21 juin 2021.
Les commissaires aux comptes

AUDIT PLUS
Nicolas GOLDET

S & W ASSOCIES
Maryse LE GOFF



15, rue de la Banque
75002 PARIS
France
01 56 52 45 00
www.fonciere-parisnord.com