

FONCIERE PARIS NORD
Société Anonyme au capital de 826 289,77 euros
Siège social : 15 rue de la Banque
75002 - PARIS
542 030 200 RCS PARIS

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE ORDINAIRE ANNUELLE
ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2019**

Le dix-neuf juin deux mille dix-neuf, à onze heures, au 2 rue de Bassano – 75116 Paris, les actionnaires de la Société FONCIERE PARIS NORD se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire sur convocation du Conseil d'Administration.

Un avis de réunion a été publié dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 mai 2019. Un avis de convocation a été inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et dans le journal LA LOI du 3 juin 2019.

Les actionnaires titulaires de titres nominatifs ont été convoqués par lettre simple conformément aux dispositions des statuts.

Le cabinet AUDIT PLUS, co-Commissaire aux Comptes titulaire, représenté par Monsieur Nicolas GOLDET, régulièrement convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception, est présent.

Le cabinet S & W Associés, co-Commissaire aux Comptes titulaire, représenté par Madame Maryse Le Goff, régulièrement convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception, est présent.

Les membres de l'Assemblée ont élargé la feuille de présence en entrant en séance.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Richard LONSDALE-HANDS en sa qualité de Président Directeur Général.

Sont désignés en qualité de scrutateurs de l'Assemblée, les deux actionnaires présents et acceptant cette fonction, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix :

- la société Fipp, représentée par Monsieur Ludovic Dauphin,
- la société Ott Partners Limited, représentée par Monsieur Jean-François Ott.

Le bureau de l'Assemblée désigne en qualité de secrétaire Madame Cécile Durand.

Le bureau autorise la présence de Maître Quentin Fournier, avocat de la Société.









La feuille de présence est vérifiée, arrêtée et certifiée exacte par le bureau qui constate que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 28 666 594 actions sur les 82 628 977 actions formant le capital social et ayant droit de vote.

L'assemblée représentant plus du quart du capital est régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer.

Les 82 628 977 actions représentent un nombre égal de voix.

Sont mis à la disposition des actionnaires :

- les feuilles de présence,
- les pouvoirs des actionnaires représentés,
- la copie de l'avis de réunion publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 mai 2019,
- la copie de l'avis de convocation paru au Bulletin des Annonces Légales et Obligatoires et dans le journal LA LOI du 3 juin 2019,
- la copie de la lettre de convocation adressée aux actionnaires nominatifs,
- les copies des lettres de convocation adressées aux Commissaires aux Comptes accompagnées des accusés de réception,
- les rapports du Conseil d'Administration,
- les comptes annuels et leurs annexes,
- les comptes consolidés et leurs annexes,
- le tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices,
- les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la liste des Administrateurs, Directeurs Généraux et Commissaires aux Comptes,
- la liste des conventions réglementées,
- l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions,
- les statuts,
- une formule de procuration,
- un formulaire de vote par correspondance,
- une formule de demande d'envoi de documents.

Puis le Président de séance déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements, devant être communiqués aux actionnaires, ont été tenus à leur disposition au siège social, à compter de la convocation de l'Assemblée et que la Société a fait droit, dans les conditions légales, aux demandes de communication dont elle a été saisie.

L'Assemblée lui donne acte de ses déclarations.

Le Président de séance rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

A titre Ordinaire :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 de l'exercice clos le 31 décembre 2018, sur les comptes consolidés et 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 de l'article L.225-38 du Code de Commerce et en application de l'article L.225-42 alinéa 3 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Ratification de conventions visées par l'article L.225-38 du Code de Commerce en application de l'article L.225-42 alinéa 3 du Code de commerce ;
- Approbation des éléments de rémunération due au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général ;
- Politique de rémunération du Président Directeur Général ; Approbation des 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 attribuables au Président Directeur Général ;
- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Pouvoirs pour formalités.

A titre Extraordinaire :

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Modification de la limite d'âge des Administrateurs et modification corrélative de l'article 18 des statuts ;
- Modification de la limite d'âge du Président du Conseil d'Administration et modification corrélative de l'article 20 des statuts ;
- Pouvoirs pour formalités.

Le Président présente à l'Assemblée le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Les Commissaires aux Comptes procèdent ensuite à la lecture de leurs rapports.

Le Président de séance résume l'activité de la Société au cours de l'exercice.

Le Président indique que la société Ott Partners Limited, actionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 12 juin 2019 et reçue par la Société le 18 juin 2019, a adressé des questions écrites au Conseil d'administration.

Il résume ces questions et lit en séance les réponses apportées par le Conseil d'administration. Ce résumé des questions et les réponses apportées sera annexée au présent procès-verbal.

Enfin, la discussion est ouverte.

Monsieur Ott interroge les Commissaires aux Comptes sur l'impossibilité d'évaluer l'ensemble immobilier selon une méthode autre que celle du coût amorti. Il est répondu qu'il n'y a pas d'autre méthode pour évaluer les immeubles et le terrain, compte tenu du site et du PLU dans lequel il n'y a pas de m². L'actionnaire ajoute que des cessions sont intervenues à un prix très supérieur. Il lui est répondu que ce prix porte sur une toute petite surface qui a été acquise par un promoteur. Le prix de cette transaction est un prix d'opportunité qui ne peut à lui seul refléter la valeur de la société telle qu'elle doit être présentée afin de se conformer aux règles comptables qui lui sont applicables.

Un actionnaire demande si le propriétaire de l'ensemble immobilier est toujours la société Pamier, filiale de Foncière Paris Nord. Il lui est répondu par l'affirmative.

Un actionnaire interroge le Président sur le sort des ORABSA. Il lui est répondu que la Société a interrogé ses conseils sur la possibilité de reporter la date d'échéance des ORABSA fixée initialement au 4 décembre 2019. Cette question est en cours de discussion et sera arrêtée ultérieurement dans le cadre légal qui s'imposera.

Un actionnaire précise que la Société, lors de son passage au statut SIIC, était valorisée à 10 millions d'euros et qu'aujourd'hui elle cumule les pertes. Il lui est rappelé que le statut SIIC emporte une obligation pour la Société de distribuer une partie de ses revenus. Si la Société a procédé à la cession d'actifs au cours des exercices précédents après imputation des frais, les résultats ont été distribués.

A la suite de la question d'un actionnaire, il est indiqué que le coût de la déconstruction du site s'élèverait à la somme approximative de 6 millions d'euros.

Des actionnaires s'interrogent sur l'opportunité de proposer une augmentation de capital afin que la Société renforce ses fonds propres.

Plus personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

A titre Ordinaire

Première résolution (*Approbaton des comptes sociaux et quitus aux administrateurs*).

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par



une perte de (3 962 882,77 euros), ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et présentées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte de ce que la Société n'a engagé aucune charge non déductible fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts) au cours de l'exercice écoulé.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 26 976 944
VOIX CONTRE : 1 516 000
ABSTENTION : 173 650

Deuxième résolution (*Approbaton des comptes consolidés*)

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2018, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un résultat consolidé (part du groupe) de (3 803 K€), ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et présentées dans ces rapports.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 26 976 944
VOIX CONTRE : 1 516 000
ABSTENTION : 173 650

Troisième résolution (*Affectation du résultat*)

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de (3 962 882,77 euros) de la manière suivante :

- perte de l'exercice clos le 31/12/2018 : (3 962 882,77 €)
- report à nouveau débiteur au 31/12/2018 : (11 769 895,18 €)

L'affectation est la suivante :

En totalité, au poste "report à nouveau" (15 732 777,95 €)

Compte tenu de cette affectation, le solde du poste "report à nouveau" est débiteur de (15 732 777,95 euros) et le résultat de l'exercice ne permet pas de reconstituer les capitaux propres de la Société, qui demeurent donc inférieurs à la moitié du capital social.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'assemblée générale prend acte qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices et que la Société n'a procédé à aucune distribution exceptionnelle.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 27 128 444
VOIX CONTRE : 1 516 000
ABSTENTION : 22 150

Quatrième résolution (*Conventions des articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce*)

Statuant sur le rapport spécial des Commissaires aux Comptes qui lui a été présenté sur les conventions des articles L.225-38 et suivants du Code de Commerce, l'Assemblée Générale prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité, étant précisé que les voix de la société FIPP sont décomptées du quorum.

VOIX POUR : 2 801 530
VOIX CONTRE : 1 516 000
ABSTENTION : 22 150

Cinquième résolution (*ratification de conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce en application de l'article L.225-42 alinéa 3 du Code de commerce*)

Statuant sur le rapport spécial des Commissaires aux Comptes qui lui a été présenté sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce en application de l'article L.225-42 alinéa 3, l'Assemblée Générale prend acte des conclusions de ce rapport et ratifie les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité, étant précisé que les voix de la société FIPP sont décomptées du quorum.

VOIX POUR : 2 650 030
VOIX CONTRE : 1 516 000
ABSTENTION : 173 650

Sixième résolution (*Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, Président Directeur Général*)

L'Assemblée Générale, en application de la recommandation du § 24.3 du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef de juin 2013, statuant aux conditions de quorum et de majorités requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à Monsieur Richard Lonsdale-Hands, en sa qualité de Président Directeur Général, tels que présentés au paragraphe 9 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 27 128 444
VOIX CONTRE : 1 516 000
ABSTENTION : 22 150

Septième résolution (*Politique de rémunération du Président Directeur Général : Approbation des 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 attribuables au Président Directeur Général*)

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.225-37-2 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.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 26 976 944
VOIX CONTRE : 1 516 000
ABSTENTION : 173 650

Huitième résolution (*Autorisation de mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions*)

Conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce, du règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 entré en vigueur le 13 octobre 2004 et du Règlement général de l'AMF, l'Assemblée Générale des actionnaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et ayant connaissance du rapport présenté par le Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à acheter et vendre par la Société ses propres actions.





Ces achats et ventes pourront être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur et notamment en vue des objectifs suivants :

- l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- l'attribution des actions ainsi acquises aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice qu'ils feront des droits attachés à ces titres et ce, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- l'achat d'actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- l'attribution des actions ainsi acquises à des salariés et mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise ;
- l'annulation éventuelle des actions acquises en une ou plusieurs fois, sur sa seule décision, tout ou partie des actions propres détenues par la Société et réduction corrélative du capital social et/ou à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles de son choix ;
- la remise des actions en paiement de distributions de dividendes ou autres distributions votées par les actionnaires de la Société ;
- la mise en œuvre de toute pratique de marché admise ou qui viendrait à être admise par les autorités de marché.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être effectués, 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 pourront intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'Assemblée Générale décide que le prix maximum d'achat ne pourra excéder deux euros (2 €) par action et fixe, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation 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.225-209 alinéa 6 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 indirectement, 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 sera 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.

L'Assemblée Générale prend acte que les actionnaires seront informés, dans le cadre de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle, de l'affectation précise des actions acquises aux différents objectifs poursuivis dans le cadre du programme de rachat d'actions et des modalités des rachats effectués au cours de l'exercice.

L'Assemblée Générale confère au Conseil d'Administration, avec faculté de délégation dans les conditions prévues par la loi, tous les pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- de 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 ;
- d'effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

La présente autorisation est donnée pour une durée ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de la présente assemblée et annule et remplace l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 19 juin 2018 dans sa treizième résolution.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 27 128 444
VOIX CONTRE : 1 516 000
ABSTENTION : 22 150

Neuvième résolution (Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale donne 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.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 28 628 444
VOIX CONTRE : 0
ABSTENTION : 38 150

A titre Extraordinaire :

Dixième résolution (*Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise 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.225-209 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 de la Société 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.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour procéder à cette ou ces réductions de capital, notamment arrêter le nombre d'actions à annuler, constater la réalisation de la réduction de capital, procéder à la modification corrélative des statuts, effectuer toutes formalités, démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire le nécessaire dans le respect des dispositions en vigueur.

La présente autorisation est donnée pour une durée ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de la présente assemblée et annule et remplace l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 19 juin 2018 dans sa seizième résolution.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 27 144 444
VOIX CONTRE : 1 500 000
ABSTENTION : 22 150

Onzième résolution (*Modification de la limite d'âge des Administrateurs et modification corrélative de l'article 18 des statuts*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de fixer la limite d'âge des dirigeants à 80 ans et de modifier l'article 18 des statuts comme suit :

« ARTICLE 18 – DUREE DES FONCTIONS – LIMITE D'AGE

(...)

Les administrateurs ne doivent pas avoir atteint l'âge de 80 ans. Lorsqu'ils ont atteint cet âge, ils sont réputés démissionnaires d'office avec effet à la date de la décision qui pourvoira à leur remplacement. »

Le reste de l'article 18 des statuts demeure inchangé.

Cette résolution mise aux voix, est à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 26 976 944
VOIX CONTRE : 1 667 500
ABSTENTION : 22 150

Douzième résolution (*Modification de la limite d'âge du Président du Conseil d'Administration et modification corrélative de l'article 20 des statuts*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de fixer la limite d'âge du Président du Conseil d'administration à 80 ans et de modifier l'article 20 des statuts comme suit :

« ARTICLE 20 – PRESIDENCE ET SECRETARIAT DU CONSEIL

Le conseil élit parmi ses membres un président, qui est obligatoirement une personne physique, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à son mandat. Le président du conseil d'administration ne doit pas avoir atteint l'âge de 80 ans. Lorsqu'il a atteint cet âge, il sera réputé démissionnaire d'office avec effet à la date du plus proche conseil d'administration qui pourvoira à son remplacement.

(...) »

Le reste de l'article 20 des statuts demeure inchangé.

Cette résolution mise aux voix, est à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

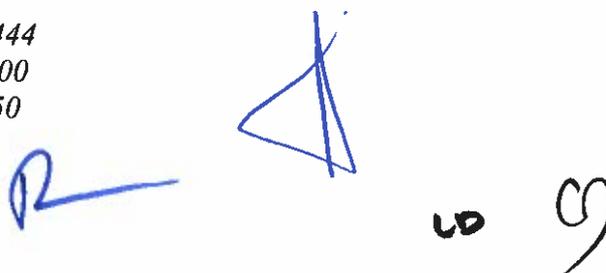
VOIX POUR : 26 976 944
VOIX CONTRE : 1 667 500
ABSTENTION : 22 150

Treizième résolution (*Pouvoirs pour formalités*)

L'Assemblée Générale donne 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.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à la majorité des actionnaires présents, représentés et ayant voté par correspondance.

VOIX POUR : 27 128 444
VOIX CONTRE : 1 516 000
ABSTENTION : 22 150

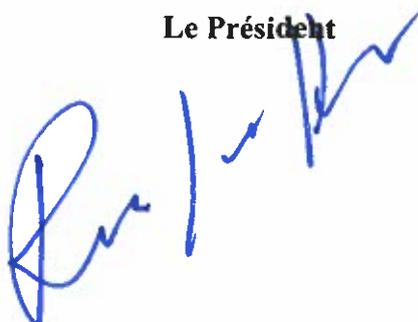


CLOTURE

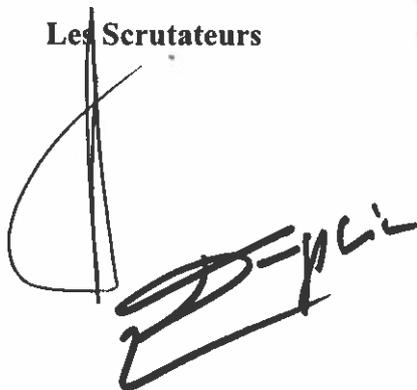
L'ordre du jour étant épuisé, le Président déclare la séance levée à 12 heures 30.

De tout ce que dessus il a été dressé, le présent procès-verbal, signé après lecture par les membres du bureau.

Le Président



Les Scrutateurs



Le Secrétaire





Assemblée Générale du 19 juin 2019

Questions écrites posées au Conseil d'administration de Foncière Paris Nord

Pour être recevables, les questions écrites doivent être en relation avec l'ordre du jour de l'assemblée des actionnaires.

Elles doivent être adressées au Président du Conseil d'administration et envoyées au siège social de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à compter de la disposition des documents à la consultation et au plus tard 4 jours ouvrés avant l'assemblée.

Elles doivent, enfin, être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte des actions.

12 questions écrites posées par un actionnaire ont été reçues hier. Elles sont en relation avec l'ordre du jour et sont, dans ces conditions, recevables en tant que questions écrites au sens de la Loi.

Une réponse est prévue à chaque question écrite posée, quand bien même certaines questions trouveront-elles réponse dans les exposés de l'Assemblée Générale.

Le texte de ces questions est résumé sans en dénaturer le sens dès lors qu'il n'est pas utile de les reprendre in extenso pour leur bonne compréhension.

L'article L. 225-108 alinéa 4 du Code de commerce permet au Conseil d'administration de répondre aux questions écrites des actionnaires sans qu'elles soient reprises en Assemblée générale dès lors qu'elles figurent sur le site internet de la société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses.

Par lettre recommandée avec avis de réception datée du 12 juin 2019, la société Ott Partners Limited a posé des questions écrites.

Le Conseil d'administration s'est réuni le 18 juin 2019, avant l'assemblée générale, pour apporter des réponses à ces questions écrites

1

1^{ère} question : Quelles mesures ont été engagées pour remédier à la dégradation du résultat net part du Groupe

Réponse apportée :

La Direction de la Société a pris la décision de ne pas renouveler les baux consentis aux différents locataires ou, dans certains cas, de négocier des départs anticipés de manière à pouvoir proposer à la vente un ensemble immobilier vide. L'acquéreur potentiel aura ainsi plus de facilités pour démolir et reconstruire, ou faire les travaux qu'il jugera utiles.

Le départ progressif des locataires a entraîné une baisse régulière du chiffre d'affaires et des charges refacturables. Le site étant destiné à la vente, aucune amélioration n'est donc attendue.

2^{ème} question : A quoi correspondent les 302 K€ de « charges refacturables » figurant dans les 324 K€ de chiffre d'affaire consolidé ?

Réponse apportée : Il s'agit principalement de la facturation aux deux syndicats de copropriétés du site immobilier situé à Blanc Mesnil des charges de copropriétés qui ont été payées directement par la société PAMIER, filiale du Groupe.

3^{ème} question : Quelles mesures ont été engagées pour remédier à la dégradation de la valeur nette du patrimoine (17 169 K€) ?

Réponse apportée : La seule évaluation possible du site de Blanc Mesnil doit être faite selon la norme IAS40, soit une évaluation au coût amorti.

Comme son nom l'indique, la méthode du coût amorti consiste à comptabiliser un amortissement des constructions et leurs aménagements chaque année. La valeur nette comptable est ainsi chaque année en diminution par rapport à l'exercice précédent.

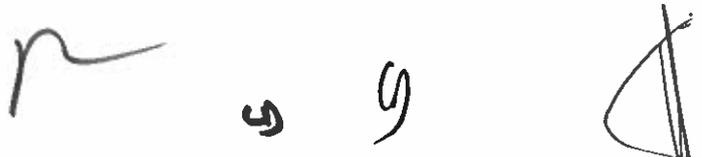
La valeur nette comptable du bien à l'actif évalué selon la méthode du coût amorti, n'est pas sa valeur potentielle de réalisation.

4^{ème} question : Quelles mesures ont été engagées pour faire face au passif consolidé de 22 577 K€ dès lors notamment que la valeur nette du patrimoine s'élève à 17 169 K€ (17 169 K€) ?

Réponse apportée : Il a été précisé lors de la réponse précédente que la valeur nette comptable du bien à l'actif selon la méthode du coût amorti n'est pas sa valeur potentielle de réalisation.

5^{ème} question : Quelles sont les raisons et motivations de l'absence de financement bancaire de cet important patrimoine immobilier ?

Réponse apportée : A l'origine, la société Pamier avait souscrit des emprunts bancaires pour un montant total de 8 M€. Le 15 mai 2019, le Groupe a soldé ces emprunts restants dus dans l'optique de la vente du site à court terme. Le Groupe ne voit donc pas à ce jour l'intérêt de recourir à un nouvel emprunt bancaire.



6^{ème} question : Pouvez-vous préciser les termes et conditions ainsi que le calendrier envisagé de la solution amiable envisagée avec l'administration fiscale concernant les taxes foncières ?

Réponse apportée :

La dette globale de taxe foncière est de 7 795 K€ y compris 888 K€ de majorations.
La dette de taxe sur les bureaux est de 518 K€ y compris 88 K€ de majorations.

La société Pamier a obtenu la remise totale des majorations de son ancien plan négocié avec l'Administration : 235 K€. Il est rappelé que l'ancien gérant n'avait pas contesté les taxes foncières 2010 à 2013 dans les délais impartis. Cela a donc coûté 2,3 M€ aux actionnaires.

En 2016, nous avons reçu une proposition de remise de taxe foncière (en principal) de l'ordre de 800 K€, offre jugée insuffisante.

La négociation ne pourra se dérouler qu'à l'appui d'une promesse de vente du site.

Nous continuons à contester l'ensemble des bases de taxes foncières selon la jurisprudence récente (2017). L'Administration n'a, à ce jour, fait aucune tentative d'exécution qui serait, le cas échéant, contestée devant le tribunal administratif.

7^{ème} question : Pouvez-vous décrire précisément les démarches entreprises par la Direction à l'effet d'obtenir les permis de démolir et quels sont les coûts envisagés ?

Réponse apportée : Nous avons déposé un permis de démolir partiel fin 2018 pour l'ensemble Le Continental. Celui-ci a été rejeté par la mairie du Blanc Mesnil sur la base « du visuel » que donnerait la vue de l'ensemble au public.

Nous avons donc décidé de déposer un nouveau permis portant sur la démolition totale de l'immeuble. Cela a été fait la semaine dernière.

Un dépôt de permis de démolir sera également effectué pour l'immeuble le Bonaparte d'ici le 3^{ème} trimestre 2019.

L'éventuel refus d'un permis de démolir total pourra être contesté alors que le refus de permis de démolition partielle est plus compliqué à contester au regard du Code de l'urbanisme.

8^{ème} question : Pouvez-vous décrire précisément les démarches entreprises par la Direction à l'effet de remédier à la situation due à l'absence d'approbation du projet global d'aménagement global du Centre d'Affaires Paris Nord par la commune du Blanc Mesnil ?

Réponse apportée :

La Mairie du Blanc Mesnil rejette nos demandes de démolition. En effet, elle a arrêté, selon nos divers interlocuteurs, que ce site devait être aménagé sur la base d'une superficie de 45 000 M² à 55 000 M². Or, la constructibilité est de l'ordre de 70 à 80 000 M², hors équipements et voire plus selon les hauteurs d'immeubles retenues.

L'impact sur le prix global de cession pour un promoteur est donc énorme. Le processus d'obtention d'un permis est très long et le paiement du prix ne sera obtenu qu'au permis purgé. Il en découle des relations et négociations difficiles avec la mairie qui lors de nos rencontres 2018 nous a fait part du maintien de sa vision de l'aménagement du site.

9^{ème} question : Pouvez-vous décrire précisément les raisons données par Catella de l'échec de l'opération de cession de Pamier et les mesures engagées pour réaliser cette opération ?

Réponse apportée :



FONCIERE PARIS NORD
Société Anonyme au capital de 826 289,77 euros
Siège social : 15 rue de la Banque – 75002 PARIS
542 030 200 RCS PARIS

Le mandat Catella n'a pas été reconduit. Après l'échec de la signature d'une promesse de vente en septembre 2018, Catella a relancé ses divers prospectus sans succès.

Nous avons décidé de passer par d'autres intermédiaires pour réaliser cette cession. Ces intermédiaires connaissent tous les desiderata du Maire. A ce jour, nos divers contacts n'ont pas abouti. Il semble que les choses se figent à la veille des prochaines élections municipales. Il reste un promoteur intéressant ayant semble t'il l'aval du Maire. Nous devons le rencontrer à nouveau.

Les raisons données par Catella sur l'échec de son mandat sont les mêmes que celles évoquées ci-dessus : une vision limitative de construction imposée à tous les promoteurs par la Mairie. Le manque de mètres carrés que la Mairie est disposée à laisser construire (selon sa vision de l'aménagement du site) empêche à ce jour les promoteurs de se projeter sur d'autres projets.

10^{ème} question : Pourquoi le Groupe ne parle pas de l'acquisition des 1,93 % des droits de copropriété du RIE qui ne lui appartiennent pas ? Pour quelles raisons le Groupe ne les a-t-il pas acquis ? L'acquéreur s'est-il porté caution dans les mêmes conditions que le Groupe ?

Réponse apportée : Nous avons eu connaissance de ces rachats. Les M² vendus l'ont été à plus de 3 000 € / M² contre 500 € / M² en charge foncière. Il s'agirait d'un promoteur effectivement. Aucun des lots cédés n'a été proposé à la société sauf un, à 6 000 € / M². Cette surenchère n'était absolument pas raisonnable.

Concernant les cautions données par ce nouveau copropriétaire, le syndic a dû faire son travail et nous attendons la prochaine Assemblée Générale de copropriétaires pour connaître les cautions délivrées.

11^{ème} question : Pouvez-vous indiquer l'intérêt et les motivations de Groupe dans la poursuite des litiges ? Quel est le montant des coûts liés à ces litiges au cours des 5 dernières années et notamment les honoraires d'avocats ?

Réponse apportée : Les litiges sont poursuivis dans l'intérêt du Groupe, en particulier, le litige Lacaton/Vinohradsky (condamnation de 2,3 M€ environ). La défense de tous les actionnaires est la préoccupation première des dirigeants de FPN.

Il est rappelé que dans cette affaire, Pamier a été condamnée solidairement avec Vinohradsky à payer des factures au Groupement Lacaton (0,5 M€) alors que Vinohradsky a été reconnue seule responsable de la résiliation du contrat Lacaton. Puis, Pamier, en Appel, a été condamnée à verser à Vinohradsky 1,8 M€ environ.

Un pourvoi en cassation a d'ores et déjà été introduit. Nos chances de succès en cassation sont sérieuses. La cour d'appel confond le fait générateur d'obtention du permis en prenant en compte la date du dépôt de permis de construire et non la date d'obtention de celui-ci, comme cela est prévu dans le contrat de promotion immobilière pour condamner PAMIER à verser la somme de 1 584 K€ TTC. Il s'agit donc d'un moyen sérieux de cassation.

De plus, une somme de 528 K€ a été réglée à Vinohradsky via l'attribution d'ORABSA. Or, la cour a écarté la question des cessions de créances et donc du paiement réalisé par PAMIER à Vinohradsky. Il s'agit également d'un moyen de cassation.

Nous avons également porté l'affaire de la cession de créance devant le Tribunal de Commerce de Paris contre Ott Properties.

Il est hors de question que le Groupe ne défende pas ses intérêts jusqu'au bout. Nous rappelons également que l'ancien gérant n'avait pas résilié dans les formes le contrat de promotion immobilière entre Pamier et Vinohradsky et que nous lui réclamons des dommages et intérêts pour ses fautes de gestion commises dans cette affaire : environ 670 K€. Là encore, le Groupe défend les intérêts des actionnaires.

Les frais d'honoraires s'élèvent pour l'année 2018 à 70 K€ HT pour un enjeu de 2,5 M€.

Les frais sur 5 ans comprennent des frais d'avocats lorsqu'il y avait de nombreux locataires et ne peuvent être ainsi rapprochés des seuls litiges en cours. Les frais annuels pour ces litiges seraient du même ordre d'idée. Les interventions de nos conseils sont négociées dans l'intérêt du Groupe.

12^{ème} question : Le soutien financier de FIPP ne porte pas sur le remboursement des ORA qui appartiennent directement ou indirectement à FIPP. La Direction est-elle indépendante de son actionnaire principal FIPP et de ses autres actionnaires en dépit du soutien financier apporté au Groupe par FIPP ? Ses actions visent-elles la protection du Groupe et non celle de FIPP ?

Réponse apportée : Les ORA sont des instruments financiers émis en contrepartie de dettes. Elles ne font donc pas partie des avances faites par FIPP dont, effectivement, l'avance maximale a été portée à 13,1 M€ compte tenu du remboursement finalisé des prêt bancaires et du financement de l'exploitation 2018/2019.

Il n'est pas à l'ordre du jour de faire entrer de nouveaux membres au Conseil d'Administration. La question pourrait se poser suivant le profil des candidats. Il est rappelé que d'anciens dirigeants ont fortement échoué dans le passé à diriger cette société (rappel du litige Vinhorady ci-avant), ce qui a conduit à des changements au sein du Conseil.

En 2018, l'actionnaire FIPP nous a fait part du contrôle pluriannuel mené sur les sociétés cotées par l'AMF. Ce dernier n'a strictement trouvé rien à redire sur les relations existantes entre FIPP et FPN. Le Conseil d'administration de FPN compte poursuivre son travail de manière indépendante dans l'intérêt de tous ses actionnaires.



5