

FONCIERE PARIS NORD
Société Anonyme au capital de 1.666.289,77 euros
Siège social : 15, rue de la Banque - 75002 Paris
RCS PARIS 542 030 200

EXPOSE SOMMAIRE SUR LA SITUATION DE LA SOCIETE

1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (ARTICLES L22-10-34, L.225-100-2 ET L.233-26 DU CODE DE COMMERCE)

1.1. SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'ACTIVITE

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 SOCIETE FONCIERE PARIS NORD AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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 TRESORERIE 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 DECEMBRE 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

3. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE POUR LA SOCIETE

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.

OPERATIONS 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 1500 000 BSA le 5 mars 2021 1500 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 1er 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.

4. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE - EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIETE

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".