

**S.A.FONCIERE PARIS NORD**

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS ET LES ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

*Exercice clos le 31 décembre 2019*

**Audit Plus**  
110, boulevard Jean Jaurès  
92100 Boulogne

**S & W Associés**  
65, rue la Boétie  
75008 Paris

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES CONVENTIONS ET LES ENGAGEMENTS**  
**REGLEMENTES**

*Exercice clos le 31 décembre 2019*

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

**A 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### 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.

#### Remboursement de la dette FIPP par anticipation.

Le Conseil d'administration du 11 octobre 2019 a approuvé le remboursement par anticipation, par la société, de l'intégralité de sa dette, à la société FIPP, constatée par acte sous-seing privé du 2 janvier 2012, et complétée par neuf avenants successifs. Ce soutien financier a été renouvelé pour atteindre une enveloppe globale de 13 100 000 € jusqu'au 31 décembre 2019, soit douze millions six cent trente mille trois cent quarante-cinq euros et quarante-trois centimes (12 630 345,43 €), en lui cédant les créances qu'elle détient à l'encontre de la société Pamier d'un montant respectif de :

- 2 211 561 € et correspondant au remboursement par la société Foncière Paris Nord, pour le compte de Pamier, du prêt bancaire du Crédit Foncier de France,
- 2 500 000 € et correspondant au remboursement par la société Foncière Paris Nord, pour le compte de Pamier, du prêt bancaire de BNP Paribas,
- 7 918 784 ,43 € et correspondant à des avances diverses.

Ces trois cessions de créance ont été conclues par acte authentique le 11 octobre 2019, et le paiement du prix est intervenu par compensation avec le compte courant débiteur, exigible, que détient la société FIPP à l'encontre de la société.

Ces cessions de créances sont accompagnées de l'engagement du transfert du bénéfice de l'intégralité des droits, existants et futurs, issus des privilège et hypothèque, sur les biens et droits immobiliers appartenant à la société Pamier, dont la société est titulaire par subrogation, de la BNP Paribas et du Crédit Foncier de France, ce afin de permettre à la société de se désendetter, vis-à-vis de la société FIPP, à due concurrence de la créance exigible que celle-ci détient à son encontre.

Madame Valérie Gimond-Duménil, Madame Laurence Duménil et Monsieur Richard Lonsdale-Hands 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.

Compte tenu de la communauté des membres des conseils d'administration entre les sociétés intéressées par la conclusion de cette convention, le conseil d'administration du 11 octobre 2019 a pris acte de la convention susvisée qui sera soumise à ratification, dans les conditions de l'article L.225-40 du Code de commerce, de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

### Nouvel emprunt FIPP

Le 14 octobre 2019, le Conseil d'administration a approuvé 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.

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.

Compte tenu de la communauté des membres des conseils d'administration entre les sociétés intéressées par la conclusion de cette convention, le Conseil d'administration du 11 octobre 2019 a pris acte de la convention susvisée qui sera soumise à ratification, dans les conditions de l'article L.225-40 du Code de commerce, de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

*Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé*

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention de trésorerie entre FIPP et Foncière Paris Nord en date du 2 janvier 2012

Avenant n°7 à la convention de trésorerie entre FIPP et Foncière Paris Nord en date du 2 janvier 2012

Le Conseil d'Administration du 25 avril 2018 a autorisé le septième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec FIPP selon lequel cette dernière accorde des sommes complémentaires à la Société portant la créance à la somme globale maximale de 5 930 000 euros au plus tard au 31 décembre 2018. Il est entendu entre les parties que cette somme ne portera pas intérêt. Cet avenant permet à la Société de faire face à ses besoins de trésorerie et de garantir ainsi la continuité d'exploitation.

FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.

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

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés ; Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont également Administrateurs des deux sociétés.

Avenants n°8 à la convention de trésorerie entre FIPP et Foncière Paris Nord en date du 2 janvier 2012

Le Conseil d'Administration du 3 septembre 2018 a autorisé le huitième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec FIPP, selon lequel cette dernière accorde des sommes complémentaires à la Société, portant la créance à la somme globale de 6 900 000 euros, au plus tard au 31 décembre 2018.

FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.

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

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés ; Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont également Administrateurs des deux sociétés.

Compte tenu de la communauté des membres des Conseils d'Administration entre la Société et FIPP, le Conseil d'Administration du 3 septembre 2018 a pris acte de la convention susvisée qui sera soumise à la ratification, dans les conditions de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Cet avenant permet à la Société de faire face à ses besoins de trésorerie et de garantir ainsi la continuité d'exploitation.

Avenants n°9 à la convention de trésorerie entre FIPP et Foncière Paris Nord en date du 2 janvier 2012

Le 26 décembre 2018, le Conseil d'Administration a autorisé le neuvième avenant à la convention du 2 janvier 2012 conclue avec FIPP, selon lequel cette dernière accorde des sommes complémentaires à la Société, portant la créance à la somme globale de 13 100 000 euros, au plus tard au 31 décembre 2019.

FIPP détient plus de 10% des droits de vote de Foncière Paris Nord.

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

Monsieur Richard Lonsdale-Hands est Président Directeur Général des deux sociétés ; Madame Valérie Gimond Duménil et Mademoiselle Laurence Duménil sont également Administrateurs des deux sociétés.

Compte tenu de la communauté des membres des Conseils d'Administration entre la Société et FIPP, le Conseil d'Administration du 26 décembre 2018 a pris acte de la convention susvisée qui sera soumise à la ratification, dans les conditions de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Cet avenant permet à la Société de faire face à ses besoins de trésorerie et de garantir ainsi la continuité d'exploitation.

Les parties ont convenus que les sommes ne porteront pas d'intérêts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Fait à Paris et Boulogne Billancourt, le 4 août 2020

Les commissaires aux comptes

AUDIT PLUS  
Nicolas GOUDET

S & W ASSOCIES  
Maryse LEGOFFE