

Züblin Immobilière France S.A.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 mars 2016

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions
et engagements réglementés**

AUREALYS
11, rue du Colisée
75008 Paris
S.A.R.L. au capital de € 40.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres
1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Züblin Immobilière France S.A.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2016

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux Actionnaires,

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, 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

En l'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. Avec M. Pierre Essig, directeur général de votre société

Nature et objet

Dans sa séance du 31 juillet 2015, votre conseil d'administration a modifié les conditions d'exercice des mandats sociaux de M. Pierre Essig au sein du groupe. Ainsi, à compter du 1^{er} septembre 2015, M. Pierre Essig exerce ses fonctions de président des sociétés Züblin Immobilière France Asset Management et Züblin Immobilière Paris Ouest 1 sans rémunération.

Modalités

Selon cette convention, la rémunération de M. Pierre Essig pour son mandat social de directeur général de votre société a été fixée à un montant forfaitaire brut annuel de € 240.000 payable en douze mensualités.

En sus, M. Pierre Essig bénéficie d'une assurance « garantie chômage chef d'entreprise » dont la cotisation annuelle était de € 13.324 pour l'année 2015 et est de € 13.340 pour l'année 2016.

Le 26 novembre 2015, votre conseil d'administration a autorisé M. Pierre Essig à bénéficier d'un contrat de couverture collective des frais de santé et de prévoyance à des conditions équivalentes à celles dont il bénéficiait précédemment au titre de son mandat social de président de Züblin Immobilière France Asset Management. Pour l'exercice clos le 31 mars 2016, votre société a versé la somme de € 1.533 au titre de ce contrat.

Motifs justifiant de l'intérêt pour la société

Le conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Depuis 2011 et jusqu'au 31 août 2015, M. Pierre Essig exerçait ses fonctions de directeur général de la société et ses fonctions de président de Züblin Immobilière Paris Ouest 1 sans rémunération. Il était rémunéré € 240.000 par année, payable en douze mensualités, pour ses fonctions de président de Züblin Immobilière France Asset Management.

En sus, M. Pierre Essig bénéficiait déjà d'une assurance « garantie chômage chef d'entreprise » au titre de son mandat social de président de Züblin Immobilière France Asset Management. »

2. Avec M^{me} Muriel Aubry, administrateur de votre société

Nature et objet

Dans sa séance du 2 février 2016, votre conseil d'administration a autorisé les termes de la rémunération d'une mission spéciale de suivi du projet de rénovation de l'immeuble Think confiée à M^{me} Muriel Aubry.

Modalités

La rémunération de M^{me} Muriel Aubry au titre de cette mission a été fixée à € 30.000, payable en six mensualités de € 5.000.

Au titre de l'exercice clos le 31 mars 2016, votre société a versé € 10.000 à M^{me} Muriel Aubry au titre de cette convention.

Motifs justifiant de l'intérêt pour la société

Le conseil a motivé cette convention de la façon suivante : « Compte tenu de sa grande expérience dans la mise en œuvre de projets de restructuration immobilière, le conseil d'administration a confié à M^{me} Muriel Aubry une mission de suivi du projet de rénovation de l'immeuble Think. »

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) 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.

Avec société Züblin Immobilien Management AG

Personnes concernées

MM. Iosif Bakaleynik, Vladislav Osipov et Iakov Tesis, administrateurs, et Pierre Essig, directeur général de votre société.

Nature et objet

Dans sa séance du 16 janvier 2006, votre conseil d'administration a autorisé une convention conclue le 18 janvier 2006 avec la société Züblin Immobilien Management AG, aux termes de laquelle cette dernière s'engage à effectuer auprès de votre société, dans le cadre de son activité foncière, des missions de conseil en stratégie d'investissements, d'assistance dans la mise en œuvre des investissements et des arbitrages, de structuration du passif d'opérations d'investissements et de montage financier.

Modalités

Selon cette convention, la rémunération trimestrielle des services fournis par la société Züblin Immobilien Management AG est de 0,025 % de la valeur vénale des actifs. Pour l'exercice clos le 31 mars 2016, votre société a versé à Züblin Immobilien Management AG la somme de € 83.125 au titre de cette convention.

Cette convention a été résiliée en date du 31 juillet 2015.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Avec M. Pierre Essig, directeur général de votre société

Nature et objet

Dans sa séance du 17 mai 2011, votre conseil d'administration a autorisé la conclusion d'une promesse unilatérale de vente de la totalité du capital de Züblin Immobilière France Asset Management à M. Pierre Essig selon les modalités définies ci-après :

Modalités

Depuis le 1^{er} juin 2011, M. Pierre Essig peut acquérir la totalité du capital de la société Züblin Immobilière France Assset Management à sa valeur d'actif net réévalué dans les cas suivants :

- abandon de l'activité d'asset management pour le compte de votre société et/ou de tiers ;
- votre société ne contrôlerait plus la société Züblin Immobilière France Asset Management à 100 %.

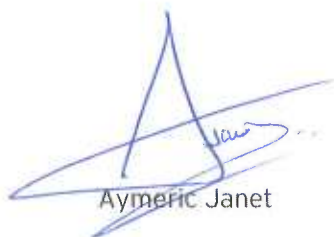
La valeur d'Actif Net Réévalué de Züblin Immobilière France Asset Management correspond à son actif net comptable majoré de la valeur actualisée des résultats nets récurrents futurs pour la durée résiduelle des contrats d'asset management en vigueur à la date d'exercice de l'option et 50 % de toute rémunération exceptionnelle qui serait versée ultérieurement à Züblin Immobilière France Asset Management au titre desdits contrats.

Votre société et M. Pierre Essig ont d'un commun accord résilié cette promesse unilatérale de vente le 31 juillet 2015.

Paris et Paris-La-Défense, le 15 juin 2016

Les Commissaires aux Comptes

AUREALYS



Aymeric Janet

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Philippe Bertin