

CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Les commissaires aux comptes, dans leur rapport spécial, relatent les conventions conclues en application de l'article L. 225-38 et suivants du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

En application des dispositions de l'ordonnance du 31 juillet 2014 relatives aux conventions réglementées, le conseil d'administration doit réexaminer les conditions d'exécution des conventions conclues au cours des exercices antérieurs qui se poursuivent pour l'exercice à venir.

Les conventions réglementées suivantes ont été autorisées au cours de l'exercice 2016/2017 :

1. **Conclusion d'un avenant n°5 au prêt non-bancaire consenti par la société TwentyTwo Crédit I S.à r.l.**

Présentation

En date du 21 septembre 2016, le conseil d'administration de la Société a approuvé la conclusion d'un avenant n°5 à la convention de crédit avec la société TwentyTwo Crédit I S.à r.l. (« **TTC1** » et le « **Prêt TTC1** »). Monsieur Daniel Rigny, administrateur de la Société est également administrateur de TTC1.

Le Prêt TTC1 arrivait à échéance le 31 décembre 2016. Aussi, le conseil d'administration de la Société a autorisé la signature d'un avenant au dit prêt dont les principaux termes et conditions sont:

- Une extension de la maturité du Prêt TTC1 jusqu'au 31 juillet 2020, ou, si elle est antérieure, la date de remboursement du prêt hypothécaire consenti par la banque Helaba ;
- Une augmentation du taux d'intérêt de 8,5% à 14%, les intérêts sont capitalisés ;
- Une pénalité égale à 2 années d'intérêts, en cas de remboursement anticipé avant le 30 septembre 2018 ;
- Une commission d'arrangement de 0,5%, capitalisée au taux du Prêt TTC1 ;
- Une commission de non-utilisation de 3% des montants engagés, non tirés ;
- Les obligations d'information, les déclarations et représentations de la société vis-à-vis de TTC1 sont alignées sur celles consenties à la banque Helaba.

Les autres termes et conditions de l'avenant n°5 au Prêt TTC1 restent substantiellement identiques à ceux du Prêt TTC1.

La société First Growth Real Estate, mandaté par la direction de la Société en tant qu'expert financier indépendant, a analysé les termes et conditions de l'avenant n°5 au Prêt TTC1, les a comparés à ceux d'un échantillon de transactions comparables et a conclu à leur conformité avec les conditions que le marché offre pour ce type de prêt.

A la date du 31 mars 2017, l'encours du prêt TTC1 est de 115 255 357,01 euros, les intérêts courus s'élèvent à 8 157 518,05 euros, la commission d'arrangement due est de 617 064,38 euros (y compris intérêts courus de 40 787,59 €).

Motivation

Ainsi qu'indiqué ci-avant, le Prêt TTC1 arrivait à échéance le 31 décembre 2016. En l'absence de la signature de cet avenant n°5 qui reporte l'échéance de ce prêt au 31 juillet 2020, et ne disposant pas des liquidités lui permettant de rembourser le Prêt TTC1, la Société aurait été (i) contrainte de vendre rapidement la totalité de ces actifs ou (ii) de rechercher une solution de refinancement de ce prêt avant le 31 décembre 2016, ce qui ne paraissait pas réaliste compte tenu de l'impossibilité de réaliser une augmentation de capital d'un montant de 115,3 M€ au regard de la capitalisation boursière de la société (environ 15 M€) ou de trouver dans ce délai un nouveau prêteur subordonné, agréé par la banque Helaba, et venant se substituer à TTC1 à des conditions égales ou meilleures pour la Société.

2. **Conclusion d'un prêt d'actionnaire avec la société REOF Holding S.à r.l.**

Présentation

En date du 21 septembre 2016, le conseil d'administration de la Société a approuvé la conclusion d'un prêt d'actionnaire avec la société REOF Holding S.à r.l. (« **REOF** » et le « **Prêt REOF** »). Monsieur Daniel Rigny, administrateur de la Société contrôle indirectement REOF.

Le Prêt REOF est un crédit subordonné sans garantie de 9,5 M€ à des termes et conditions identiques à ceux de l'avenant N°5 au Prêt TTC1. Le montant de 9,5 M€ du Prêt REOF se compose de 2 tranches : une tranche de 6,0 M€ réservée au financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think, et une tranche de 3,5 M€ allouée à la couverture des besoins de trésorerie opérationnels de la Société et de ses filiales. Les principaux termes et conditions sont:

- Une maturité jusqu'au 31 juillet 2020, ou, si elle est antérieure, jusqu'à la date de remboursement du prêt hypothécaire consenti par la banque Helaba ;
- Un taux d'intérêts annuel de 14%, les intérêts sont capitalisés ;
- Une pénalité égale à 2 années d'intérêts, en cas de remboursement anticipé avant le 30 septembre 2018 ;
- Une commission de non-utilisation de 3% des montants engagés, non tirés ;
- Les obligations d'information, les déclarations et représentations de la société vis-à-vis de REOF sont alignées sur celles consenties à la banque Helaba.

Comme pour le prêt TTC1, la société First Growth Real Estate, mandaté par la direction de la Société en tant qu'expert financier indépendant, a analysé les termes et conditions du Prêt REOF, les a comparés à ceux d'un échantillon de transactions comparables et a conclu à leur conformité avec les conditions que le marché offre pour ce type de prêt.

A la date du 31 mars 2017, l'encours du prêt REOF est de 4,5 M€, les intérêts courus s'élèvent à 129 500,00 euros, la commission de non-utilisation due est de 116 333,33 euros.

Motivation

Ainsi qu'indiqué ci-avant, le Prêt REOF est nécessaire pour assurer le bouclage du financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think, et de couvrir les besoins de trésorerie de la Société et de ses filiales jusqu'à ce que les franchises de loyer consenties aux nouveaux locataires arrivent à échéance. En l'absence de la signature de cette convention, la Société et ses filiales auraient pris un risque sur la continuité de leur exploitation et auraient dû reporter la mise en œuvre des travaux de rénovation de l'immeuble Think. En effet, au regard de la capitalisation boursière de la Société (environ 15 M€), de son endettement important (91%) et de l'absence de perspective de distribution de dividendes, une augmentation de capital d'un montant équivalent au Prêt REOF risquait fortement d'entraîner la perte du régime SIIC (REOF risquant alors de détenir plus de 60% des droits de vote et du capital de la Société à l'issue de ladite augmentation de capital).

3. Evolution de la direction de la Société et de son organisation administrative

Présentation

En date du 23 mars 2017, le conseil d'administration de la Société a autorisé la signature d'une convention de conseil stratégique, financier et d'assistance administrative avec la société SCAPRIM REIM. La société SCAPRIM REIM est une société de gestion de portefeuille, dont M. Pierre ESSIG est le président, et Monsieur Philippe Couturier, président de la Société, est président du conseil de surveillance. Aux termes de cette convention :

- La Société conclut avec SCAPRIM REIM un contrat de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative. SCAPRIM REIM percevra pour cette prestation une rémunération de 610.000 euros HT par an ;
- Pierre ESSIG restera directeur général de la Société en tant que personne physique. Il ne sera plus rémunéré par la Société, mais par SCAPRIM REIM au titre de son mandat social de Président de cette société.

Cette convention a pris effet le 1^{er} mai 2017.

Motivation

Monsieur Pierre ESSIG devant nécessairement être rémunéré par SCAPRIM REIM dont il est le président à temps plein (réglementation AMF), la conclusion de cette convention permet à la Société d'assurer la continuité de sa direction générale, sans incidence financière, opérationnelle ou organisationnelle.

Les conventions suivantes qui avaient été conclues au cours des précédents exercices se sont poursuivies durant l'exercice clos au 31 mars 2017 :

4. Mandat social de directeur général de la Société de Monsieur Pierre ESSIG

Présentation

En date du 31 juillet 2015, le conseil d'administration de la Société a modifié les conditions d'exercice des mandats sociaux de Monsieur Pierre ESSIG au sein du Groupe.

A compter du 1^{er} septembre 2015, Monsieur Pierre ESSIG exerce ses fonctions de président de Officiis Properties Asset Management et Officiis Properties Paris Ouest 1 sans rémunération. Sa rémunération pour son mandat social de directeur général de la Société a été fixée à un montant forfaitaire brut annuel de 240 000 euros payable en 12 mensualités.

En date du 26 novembre 2015, le conseil d'administration de la Société a autorisé Monsieur Pierre ESSIG à bénéficier d'un contrat de couverture collective des frais de santé et de prévoyance. Les sommes versées au titre de ces contrats pour l'exercice clos au 31 mars 2017 représentent 4 637 euros.

Motivation

Sans autre objet que le respect des réglementations en vigueur, notamment celles découlant des dispositions de l'article L225-38 du Code de commerce et de l'ordonnance du 31 juillet 2014 y afférente.

5. Mission spéciale de suivi du projet de rénovation de l'immeuble Think confiée à Madame Muriel AUBRY

Présentation

Dans sa séance du 02 février 2016, compte tenu de sa grande expérience dans la mise en œuvre de projets de restructuration immobilière, le Conseil d'administration a confié à Madame Muriel AUBRY une mission de suivi du projet de rénovation de l'immeuble Think. La rémunération de Madame AUBRY pour cette mission a été fixée à 30 000 euros, payable en 6 mensualités de 5 000 euros. Au titre de l'exercice clos au 31 mars 2017, la Société a versé à Madame Muriel AUBRY 20 000 euros nets.

Cette mission a pris fin le 31 juillet 2016.

Motivation

Compte tenu de l'enjeu stratégique et financier de la rénovation de l'immeuble Think, le conseil d'administration de la Société a souhaité suivre précisément les travaux/analyses et décisions des équipes de maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage déléguée pendant toute la phase de conception, et a confié cette mission à Mme Muriel Aubry en raison de sa grande expérience dans ce domaine.