AUREALYS ERNST & YOUNG et Autres

Officiis Properties
(Anciennement Züblin Immobilière France S.A.)

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2017

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

AUREALYS
8, avenue Bertie Albrecht
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 Paris

Officiis Properties
(Anciennement Züblin Immobilière France S.A.)

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2017

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 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 la société TwentyTwo Crédit I S.à r.l.

Personne concernée

M. Daniel Rigny, administrateur de votre société est également administrateur de TTC1.

Nature et objet

Dans sa séance du 21 septembre 2016, votre conseil d'administration a autorisé 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 »). .

Modalités

Selon cet avenant, les nouvelles conditions dudit prêt sont les suivantes :

- 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 deux 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 les 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.

A la date du 31 mars 2017, l'encours du prêt TTC1 est de M€ 115,3, les intérêts courus s'élèvent à M€ 8,2, la commission d'arrangement due est de € 617.064,38 (y compris les intérêts courus de € 40.787,59).

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour votre société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

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, votre 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 du capital d'un montant de M€ 115,3 au regard de la capitalisation boursière de la société (environ M€ 15) 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 votre société.

2. Avec société REOF Holding S.à r.l.

Personne concernée

M. Daniel Rigny, administrateur de la société qui contrôle indirectement REOF.

Nature et objet

Dans sa séance du 21 septembre 2016, vote conseil d'administration a autorisé la conclusion d'un prêt d'actionnaire avec la société REOF Holding S.à r.l. (« REOF » et le « Prêt REOF »).

Modalités

Le Prêt REOF est un crédit subordonné sans garantie de M€ 9,5 à des termes et conditions identiques à ceux de l'avenant n° 5 au Prêt TTC1. Le montant de M€ 9,5 du Prêt REOF se compose de deux tranches : une tranche de M€ 6 réservée au financement des travaux de rénovation de l'immeuble Think, et une tranche de M€ 3,5 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 deux 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 les représentations de la société vis-à-vis de REOF sont alignées sur celles consenties à la banque Helaba.

A la date du 31 mars 2017, l'encours du prêt REOF est de M€ 4,5, les intérêts courus s'élèvent à € 129.500, la commission de non-utilisation due est de € 116.333,33.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour votre société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

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 votre 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, votre 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 votre société (environ M€ 15), de son endettement important (91 %) et de l'absence de perspective de distribution de dividendes, une augmentation du 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 votre société à l'issue de ladite augmentation du capital).

3. Avec société Scaprim Reim

Personnes concernées

MM. Pierre Essig, directeur général, et Philippe Couturier, président du conseil d'administration de votre société.

Nature et objet

Dans sa séance du 23 mars 2017, votre conseil d'administration 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 M. Philippe Couturier est président du conseil de surveillance.

Modalités

Selon cette convention, votre société a conclu avec la société Scaprim Reim un contrat de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative pour lequel la société Scaprim Reim percevra une rémunération de € 610.000 hors taxes par an.

Par ailleurs, M. Pierre Essig restera directeur général de votre société en tant que personne physique. Il ne sera plus rémunéré par votre société, mais par la société Scaprim Reim au titre de son mandat social de président de cette société.

Cette convention a pris effet le 1er mai 2017.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour votre société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

M. Pierre Essig devant nécessairement être rémunéré par la société Scaprim Reim dont il est le président à temps plein (réglementation AMF), la conclusion de cette convention permet à votre société d'assurer la continuité de sa direction générale, sans incidence financière, opérationnelle ou organisationnelle.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

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.

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 1er septembre 2015, M. Pierre Essig exerce ses fonctions de président des sociétés Officiis Properties Asset Management et Officiis Properties 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.

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. Pour l'exercice clos le 31 mars 2017, votre société a versé la somme de € 4.637 au titre de ce contrat.

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 2017, votre société a versé € 20.000 à M^me^ Muriel Aubry au titre de cette convention.

Cette convention a pris fin en date du 31 juillet 2016.

Paris et Paris-La Défense, le 31 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

AUREALYS	ERNST & YOUNG et Autres
Aymeric Janet	Jean-Philippe Bertin