

Officiis Properties

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 mars 2018

**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
502 510 860 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Officiis Properties

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2018

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

A l'Assemblée Générale de la société Officiis Properties,

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 conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société REOF Holding S.à.r.l.

Personne concernée

M. Daniel Rigny, administrateur de votre société, contrôle indirectement la société REOF Holding S.à.r.l.

Nature et objet

Dans sa séance du 27 juillet 2017, votre conseil d'administration a autorisé la conclusion d'un avenant au prêt d'actionnaire conclu avec la société REOF Holding S.à.r.l (le « Prêt REOF »).

Modalités

Le Prêt REOF est un crédit subordonné sans garantie, initialement de M€ 9,5 et composé 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 initiaux dudit prêt sont les suivants :

- ▶ 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 représentations de la société vis-à-vis de la société REOF Holding S.à.r.l. sont alignées sur celles consenties à la banque Helaba.

L'objet de l'avenant a consisté à augmenter le montant de la tranche dédiée à la couverture des besoins de trésorerie de votre société et de ses filiales de M€ 3,1 de manière à le porter à M€ 6,6. Les autres termes et conditions de ce prêt restent inchangés.

A la date du 31 mars 2018, l'encours du Prêt REOF est de € 10.277.052,41, les intérêts courus s'élèvent à € 361.744,59.

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

Votre conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante :

L'augmentation de l'encours du Prêt REOF a été motivée par la nécessité de payer à la société REOF Holding S.à.r.l, en date du 7 août 2017, la somme de € 3.097.616,38 pour s'acquitter (i) du paiement des intérêts capitalisés et courus et (ii) du remboursement de la réserve constituée en 2009 au bénéfice du porteur des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises le 7 août 2007. Ces paiements étaient dus à la société REOF Holding S.à.r.l dans le cadre du remboursement desdites ORA qui est intervenu le 7 août 2017 et votre société ne disposait pas de la trésorerie suffisante pour les effectuer.

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 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 représentations de la société vis-à-vis de TTC1 sont alignées sur celles consenties à la banque Helaba.

A la date du 31 mars 2018, l'encours du prêt TTC1 est de € 131.615.216,63, les intérêts courus s'élèvent à € 9.315.432,41, la commission d'arrangement due est de € 704.653,24 (y compris intérêts courus de € 46.577,16 et les intérêts capitalisés de € 81.799,29).

2. Avec la société **Scaprim REIM**

Personnes concernées

M. Pierre Essig, directeur général de votre société, est également président de la société Scaprim REIM.

M. Philippe Couturier, président du conseil d'administration de votre société, est également président du conseil de surveillance de la société Scaprim REIM.

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, société de gestion de portefeuille.

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 Scaprim REIM percevra une rémunération de € 610.000 hors taxes par an.

Par ailleurs, M. Pierre Essig est resté directeur général de votre société. Il n'est 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 1^{er} mai 2017.

Au titre de cette convention, votre société a versé € 559.167 à la société Scaprim REIM au cours de l'exercice clos le 31 mars 2018.

3. 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 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.

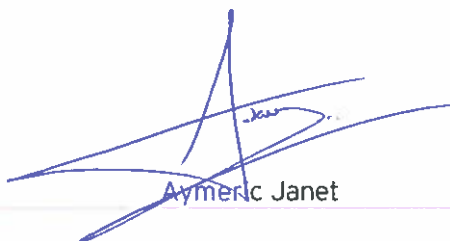
Le 26 novembre 2015, votre conseil d'administration a autorisé M. Pierre Essig à bénéficier d'un contrat de couverture collective des frais de santé et de prévoyance.

Cette convention a pris fin en date du 20 avril 2017. Votre société a versé à M. Pierre Essig un salaire brut de € 20.000 pour le seul mois d'avril 2017.

Paris et Paris-La Défense, le 30 juillet 2018

Les Commissaires aux Comptes

AUREALYS



Aymeric Janet

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Philippe Bertin