

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 2018/2019 :

Aucune nouvelle convention réglementée n'a été autorisée au cours de l'exercice 2018/2019.

Les conventions suivantes qui avaient été conclues au cours des précédents exercices se sont poursuivies durant l'exercice clos au 31 mars 2019 :

1. 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.

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.

En date du 21 décembre 2018, Officiis Properties a effectué un remboursement partiel à hauteur de 90,7 M€ de l'emprunt subordonné consenti par la société Twenty Two Credit 1 S.à r.l..

A la date du 31 mars 2019, l'encours du prêt TTC1 est de 72 083 646,08 euros, les intérêts courus s'élèvent à 7 596 065,62 euros.

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. **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.

Ce prêt a été cédé par REOF à TTC1 le 28 décembre 2017. Il a été intégralement remboursé en date du 21 décembre 2018 (cf. §3. Avenant au prêt d'actionnaire avec la société REOF Holding S.à.r.l.).

Motivation

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. **Avenant au prêt d'actionnaire avec la société REOF Holding S.à r.l.**

Présentation

En date du 27 juillet 2017, le conseil d'administration de la Société a approuvé la conclusion d'un avenant au prêt d'actionnaire conclu 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, initialement de 9,5 M€ et composé 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.

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

Le prêt REOF a été cédé à la société TwentyTwo Credit I S.à ;r.l (« **TTCI** ») le 28 décembre 2017 puis a été intégralement remboursé en date du 21 décembre 2018.

Motivation

L'augmentation de l'encours du Prêt REOF a été motivée par la nécessité de payer à REOF en date du 07 août 2017 la somme de 3 097 616,38 euros 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 07 août 2007. Ces paiements étaient dus à REOF dans le cadre du remboursement desdites ORA qui est intervenu le 07 août 2017 et la Société ne disposait pas de la trésorerie suffisante pour les effectuer.

4. **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 a conclu avec SCAPRIM REIM un contrat de conseil stratégique et financier et d'assistance administrative. SCAPRIM REIM perçoit pour cette prestation une rémunération de 610.000 euros HT par an ;
- Pierre ESSIG est resté directeur général de la Société en tant que personne physique. Il n'est 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.

Pendant l'exercice 2018/2019, la Société a versé à SCAPRIM REIM 610 000 euros.

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.