

**Officiis Properties**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
clos le 31 mars 2019

**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 2019

### **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**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé et conclu au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

## 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.

### ▶ Avec la société **TwentyTwo Crédit I S.à.r.l.**

#### *Personne concernée*

M. Daniel Rigny, administrateur de votre société est également administrateur de TwentyTwo Crédit I S.à.r.l.

#### *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 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.

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, la société a effectué un remboursement partiel à hauteur de M€ 90,7 de l'emprunt subordonné consenti par TTC1.

A la date du 31 mars 2019, l'encours du prêt TTC1 est de € 72.083.646,08, les intérêts courus s'élèvent à € 7.596.065,62.

▶ **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 sont restés inchangés.

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 Holding S.à.r.l. à TTC1 le 28 décembre 2017. Il a été intégralement remboursé en date du 21 décembre 2018.

▶ **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 en tant que personne physique. 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.

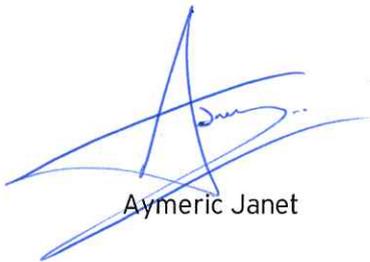
Cette convention a pris effet le 1<sup>er</sup> mai 2017.

Au titre de cette convention, votre société a versé € 610.000 à la société Scaprim REIM au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019.

Paris et Paris-La Défense, le 16 mai 2019

Les Commissaires aux Comptes

AUREALYS



Aymeric Janet

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Philippe Bertin