

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

ARTICLE L225-40-2 DE LA LOI N°2019-486 DU 22 MAI 2019 (LOI PACTE)

Mise à jour du 5 septembre 2019

1. Prêt Hypothécaire consenti par la société TwentyTwo Crédit I S.à r.l.

Présentation

En date du 27 août 2019, le conseil d'administration de la société a approuvé selon la procédure des conventions réglementées la conclusion d'une convention de crédit avec la société TwentyTwo Crédit I S.à r.l. (« **TTC1** ») avec constitution d'une hypothèque sur l'immeuble Magellan (le « **Prêt Hypothécaire TTC1** »). Monsieur Daniel RIGNY, administrateur de la société est également gérant de TTC1. Ce dernier n'a pris part ni aux délibérations ni au vote.

Les principaux termes et conditions du Prêt Hypothécaire TTC1 sont :

- Principal de 21 500 000 euros ;
- Date d'effet le 30 août 2019 (date de signature de la convention de prêt) ;
- Date d'échéance le 31 décembre 2021 ;
- Taux d'intérêt annuel de 3,5%, les intérêts sont payés trimestriellement ;
- Pénalité en cas de remboursement anticipé de 1% jusqu'au 30 août 2020, puis de 0,5% jusqu'au 30 août 2021 ;
- Commission d'arrangement de 0,5%, payée lors de la signature le 30 août 2019 ;
- Constitution d'une hypothèque de 1^{er} rang sur l'immeuble Magellan au bénéfice de TTC1 ;
- Constitutions de comptes bancaires spéciaux, nantis au bénéfice de TTC1, destinés respectivement (i) au paiement du solde des travaux de rénovation de l'immeuble Magellan (solde initial de 6 400 000 euros), (ii) au paiement des charges et taxes de l'immeuble Magellan (solde initial de 3 550 000 euros), (iii) au paiement des intérêts du Prêt Hypothécaire TTC1 (solde initial de 1 800 000 euros) ;
- Engagement de la société à ce que l'encours du Prêt Hypothécaire TTC1 soit inférieur ou égal à 65% de la valeur de marché de l'immeuble Magellan, telle que déterminée par un expert immobilier indépendant, majorée du montant des travaux de rénovation encore dus à la date d'évaluation susvisée (le « **Ratio LTV** »). A la date du 30 août 2019 le Ratio LTV est de 52,3%.

Motivation

A la suite des cessions des immeubles Imagine, Think et Newtime (campus Ecosphère) qui sont respectivement intervenues fin octobre 2018 (Imagine et Think) et mi-mai 2019 (Newtime), (i) la totalité des prêts hypothécaires consentis par la banque Helaba ont été remboursés et (ii) la société a pu effectuer des remboursements partiels du prêt subordonné non-bancaire qui lui avait été consenti par TTC1 (cf. § 3 ci-après), pour ramener son solde à un montant représentant un peu plus de 50% de la valeur estimée de l'immeuble Magellan post travaux de rénovation.

Dans ce contexte, la société a consulté à compter du mois d'avril 2019 un peu plus d'une vingtaine d'établissements financiers ainsi que TTC1 aux fins d'obtenir un prêt hypothécaire adossé à l'immeuble Magellan dont l'objet serait de rembourser le solde du prêt subordonné non-bancaire. L'intérêt pour la société est de diminuer sa charge financière, car le taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire qui bénéficie d'une sûreté de 1^{er} rang et d'un Ratio LTV de l'ordre de 50% est inférieur à celui d'un prêt subordonné sans garantie présentant un niveau de risque plus élevé pour le prêteur.

Tous les établissements financiers consultés ont décliné, et seul TTC1 a remis une offre.

Le Prêt Hypothécaire TTC1 ayant un taux d'intérêt annuel de 3,5%, alors que celui du prêt subordonné non-bancaire était de 14%, toutes choses étant égales par ailleurs, la conclusion du Prêt Hypothécaire TTC1 permet à la société d'alléger sa charge financière annuelle de 2,3 M€. Également la date d'échéance du Prêt Hypothécaire TTC1 (31 décembre 2021) est postérieure de 17 mois à celle du prêt subordonné non-bancaire (31 juillet 2020).

2. Direction de la société et organisation administrative

Présentation

En date du 23 mars 2017, le conseil d'administration de la société a approuvé selon la procédure des conventions réglementées 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 Monsieur Pierre ESSIG est le président et Monsieur Philippe COUTURIER président du conseil de surveillance. Monsieur Philippe COUTURIER est président du conseil d'administration d'Officiis Properties et Monsieur Pierre ESSIG en est le directeur général. Monsieur Philippe COUTURIER n'a pas pris part aux délibérations ni au vote.

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 Officiis Properties en tant que personne physique. Il n'est plus rémunéré par Officiis Properties, 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.

Pendant l'exercice allant du 1^{er} avril 2019 au 30 juin 2019, la société a versé à SCAPRIM REIM 152 500 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.

3. **Prêt subordonné 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 selon la procédure des conventions réglementées 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 gérant de TTC1. Ce dernier n'a pris part ni aux délibérations ni au vote.

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 ;
- 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€ du Prêt TTC1.

En date du 17 mai 2019, Officiis Properties a effectué un remboursement partiel à hauteur de 60,0 M€ du Prêt TTC1.

En date du 30 août 2019, Officiis Properties a remboursé l'intégralité du solde en principal et intérêts courus (21,5 M€) du Prêt TTC1 (cf. Convention de Prêt Hypothécaire détaillée ci-avant).

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.