

**FONCIERE VOLTA**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2018)**

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63 rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine

**CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES**  
1,3, rue du Départ  
75014

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2018)**

Aux Actionnaires  
**FONCIERE VOLTA**  
3, avenue Hoche  
75008 Paris

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

**Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-40 du code de commerce.

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs**

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) Revente d'un ensemble immobilier situé à Saint-Ouen (avenue Michelet et rue Biron) par la société Foncière Volta à la SNC Paris Périph**

Contractants :

SNC Paris Périph

Administrateurs concernés :

Monsieur Raphaël Aboulkheir, Président de la société Foncière Volta, gérante de la SNC Paris Périph.

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 20 octobre 2016

Nature, objet et modalités :

Foncière Volta a vendu à la SNC Paris Périph un ensemble immobilier situé à Saint Ouen dans les conditions suivantes :

- Le prix total estimé s'est élevé à 2.205.534,76 € (avec une clause de réajustement de prix en fonction de la surface effectivement construite et du permis de construire obtenu) ;
- A ce prix se sont ajoutés les frais engagés par la société Foncière Volta pour l'acquisition préalable dudit bien (frais de notaire, frais de mutation, frais de garantie à première demande) afin que l'opération n'entraîne aucune charge ni risque pour cette dernière.

Motivation de l'intérêt :

Le conseil municipal de la ville de Saint-Ouen a autorisé la vente de l'ensemble immobilier à la société Foncière Volta et non à la SNC Paris Périph comme initialement prévu et cela sans faculté de

substitution. En l'absence de volonté de la ville de changer cette délibération et afin de ne pas remettre en cause le projet, la société Foncière Volta a procédé à l'achat de l'ensemble immobilier et l'a revendu sans délai à la SNC Paris Périph. L'opération n'a généré aucun coût ni aucun risque pour la société Foncière Volta puisque le coût de revente a été entièrement supporté par la SNC Paris Périph.

## **2) Autorisation de cautionnement solidaire et indivisible**

### Contractants :

SNC CRIQUET

### Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 22 mai 2014 et 14 novembre 2017

### Administrateur concerné :

Monsieur Raphaël Aboulkheir, Président de la société FONCIERE VOLTA, associée gérante de la SNC CRIQUET.

### Nature et Objet :

Votre conseil d'administration a autorisé votre société à se porter caution solidaire en faveur de la SOCFIM, en garantie du financement accordé à la société SNC CRIQUET.

### Modalités :

La caution solidaire consentie par Foncière Volta à la SNC CRIQUET se décompose comme suit :

- Montant de l'emprunt contracté : 8.000.000 €
- Montant de la caution solidaire de Foncière Volta : 8.000.000 €

### Motivation de l'intérêt :

Sans la caution de la société FONCIERE VOLTA, le financement du projet ne pourra pas être assuré

### **3) Convention de caution solidaire**

Contractants :

SNC PARIS PERIPH

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 20 octobre 2014

Administrateur concerné :

Monsieur Raphaël Aboulkheir, Président de la société FONCIERE VOLTA, associée gérante de la SNC Paris Périph.

Nature et Objet :

Votre conseil d'administration a autorisé votre société à se porter caution solidaire en faveur de la SOCFIM, en garantie du financement accordé à la société PARIS PERIPH.

Modalités :

La caution solidaire consentie par Foncière Volta à la SNC Paris Périph se décompose comme suit :

- Montant de l'emprunt contracté : 3.750.000 €
- Montant de la caution solidaire de Foncière Volta : 3.750.000 €

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2018, il a été convenu de proroger l'échéance du remboursement de l'ouverture de crédit de trois mois, soit jusqu'au 20 janvier 2019

### **4) Convention de caution**

Contractants :

SCI ANF

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 26 juillet 2011

Administrateur concerné :

Monsieur Raphaël Aboulkheir, Président de la société FONCIERE VOLTA, présidente et associée majoritaire de la société WGS, qui est elle-même associée de la SCI ANF.

Nature et Objet :

Votre conseil d'administration a autorisé votre société à se porter caution solidaire en faveur de la banque ING Lease France, en garantie du financement accordé à la société SCI ANF.

Modalités :

La caution solidaire consentie par Foncière Volta à la SCI ANF se décompose comme suit :

- Montant de l'emprunt contracté : 8.400.000 €
- Montant de la caution solidaire de Foncière Volta : 8.400.000 €

**5) Convention de caution**

Contractants :

SCI SENART 2

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 24 septembre 2013

Administrateur concerné :

Monsieur Raphaël Aboulkheir, Président de la société FONCIERE VOLTA, présidente et associée majoritaire de la société WGS, qui est elle-même associée de la SCI SENART 2.

Nature et Objet :

Votre conseil d'administration a autorisé votre société à se porter caution solidaire en faveur de la société FINAMUR et du BPIFRANCE FINANCEMENT, en garantie du financement accordé à la société SCI SENART 2.

Modalités :

La caution solidaire consentie par Foncière Volta à la SCI SENART 2 se décompose comme suit :

- Montant de l'emprunt contracté : 3.695.000 €
- Montant de la caution solidaire de Foncière Volta : 3.695.000 €

## **6) Convention de caution solidaire**

### Contractants :

SCI PRIVILEGE

### Date d'autorisation

Conseil d'administration du 12 novembre 2013

### Administrateur concerné :

La société Foncière Volta est actionnaire majoritaire de la société WGS, elle-même actionnaire de la SCI Privilège.

Monsieur Hervé GIAOUI, Directeur Général Délégué/Administrateur de FONCIERE VOLTA, est gérant de la Société PRIVILEGE.

### Nature et Objet :

Votre conseil d'administration a autorisé votre Société à se porter caution solidaire en faveur de la SOCFIM, en garantie du financement accordé à la société PRIVILEGE.

### Modalités :

La caution solidaire consentie par Foncière Volta à la SCI Privilège se décompose comme suit :

- Montant de l'emprunt contracté : 3.500.000 €
- Montant de la caution solidaire de Foncière Volta : 1.750.000 €

## **7) Convention de compte courant**

### Contractants :

S.A FONCIERE VINDI, Monsieur Hervé GIAOUI, Monsieur André SAADA.

### Administrateurs concernés :

S.A FONCIERE VINDI, Monsieur Hervé GIAOUI, Monsieur André SAADA.

### Modalités :

Aux termes d'une convention en date du 15 juin 2009, des avances en comptes courant ont été consenties par les administrateurs de votre Société. Ces avances font l'objet d'une rémunération au taux d'intérêts maximal fiscalement déductible de 1,47 %.

Par avenant en date du 1<sup>er</sup> janvier 2015, il a été décidé que les avances en compte courant de MM GIAOUI et SAADA ne seront plus rémunérées.

Le compte courant Foncière Vindi a généré une charge de 16.283 € au titre de l'exercice 2018.

## **8) Contrats de prestation de services**

### Contractants :

SNC CRIQUET, SCI ANATOLE, SARL J HOCHÉ INVESTISSEMENT, SCI KLEBER CIMAROSA, SNC PARIS PERIPH, SCI SENART, SCI SAINT MARTIN DU ROY, SCI ANF, SAS WGS

### Date d'autorisation :

Convention régularisée par l'assemblée générale mixte en date du 29 juin 2012

### Administrateur concerné :

Monsieur Raphaël Aboulkheir, Président de la société FONCIERE VOLTA, qui est

- associée gérante de la SNC CRIQUET, SNC Paris Périph, de la SCI SAINT MARTIN DU ROY,
- présidente de la société WGS, associée de toutes les sociétés contractantes, exception faite de la SNC CRIQUET, SNC PARIS PERIPH et de la SCI SAINT MARTIN DU ROY.

### Nature et Objet :

Votre Société a conclu le 2 avril 2011 un contrat de prestations de services aux termes duquel votre Société, s'engage à fournir à la société WGS ainsi qu'à ses filiales, une assistance juridique à la gestion et au développement.

### Modalités :

Le montant hors taxes des prestations facturées par votre société au cours de l'exercice 2018 a été le suivant :

• SNC CRIQUET	57 100 euros
• SCI ANATOLE	14 352 euros
• SARL J HOCHÉ INVESTISSEMENT	55 500 euros
• SCI KLEBER CIMAROSA	77 000 euros
• SNC PARIS PERIPH	33 900 euros
• SCI SENART	24 250 euros
• SCI SAINT MARTIN DU ROY	74 331,40 euros
• SCI ANF	72 100 euros
• SAS WGS	382 200 euros.



**9) Mandats de gestion administrative et d'assistance juridique et comptable**

Contractants :

SNC CRIQUET, SCI ANATOLE, SARL J HOCHÉ INVESTISSEMENT, SCI KLEBER CIMAROSA, SNC PARIS PERIPH, SCI SENART, SCI ANF, SCI PRIVILEGE, SCI PARIS 16, SAS WGS

Date d'autorisation :

Conseil d'Administration du 2 janvier 2012

Administrateur concerné :

Monsieur Raphaël Aboulkheir, Président de la société FONCIERE VOLTA, qui est

- associée gérante de la SNC CRIQUET,
- présidente de la société WGS, associée de toutes les sociétés contractantes, exception faite de la SNC CRIQUET

Nature et Objet :

Votre Société a conclu le 2 janvier 2012 des mandats de gestion aux termes desquels votre Société, s'engage à fournir une assistance à la société WGS ainsi qu'à ses filiales dans les domaines suivants :

- Contentieux,
- Juridique,
- Administrative,
- Comptable,

Modalités :

Le montant des prestations hors taxes facturées par la société FONCIERE VOLTA à la SAS WGS sont établis au vu des performances des filiales.

Aucun montant n'a été facturé au cours de l'exercice 2018.

**10) Emprunt obligataire remboursable**

Contractants :

SAS FONCIERE VINDI

Administrateur concerné :

SAS FONCIERE VINDI

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 5 juin 2012 et du 25 avril 2017 (avenant)

Nature et Objet :

Le conseil d'administration a décidé le 5 juin 2012 l'émission de 112 obligations remboursables émises au prix unitaire de 50.000 € chacune, soit un montant total de 5.600.000 € ; chaque obligation étant remboursable en numéraire à raison de 58.750 € pour une obligation.

La souscription a été réservée à la société FONCIERE VINDI, SAS au capital de 1.540.000 €, dont le siège social est situé 3 avenue Hoche – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°438.400.723

Modalités :

Les obligations sont assorties d'un taux d'intérêt annuel égal à Euribor + 4% l'an payable trimestriellement et ce, jusqu'au 13 juin 2017, date d'échéance de l'emprunt obligataire.

Les obligations devaient être amorties en totalité le 13 juin 2017, date d'échéance de l'emprunt obligataire, par remboursement du montant nominal des obligations en numéraire, à raison de 58 750 euros pour une obligation et paiement des intérêts échus.

Dans le cas où la société FONCIERE VOLTA ne serait pas en mesure de rembourser la totalité de l'emprunt, à savoir 6.580.000 euros à la date de remboursement, la société pourra proposer un remboursement mixte à savoir une quote-part en numéraire du montant total de remboursement des obligations et le solde en actions de la société FONCIERE VOLTA. Dans ce cas, le solde en actions serait de 15.461 actions pour une obligation.

La société FONCIERE VINDI a souscrit à cet emprunt par contrat d'émission d'obligations en date du 5 juin 2012.

9 obligations remboursables ont été remboursées en 2013.

Après discussion avec la société FONCIERE VINDI, il a été convenu de prolonger la durée du solde de l'emprunt obligataire (103 obligations remboursables) de deux ans.

En conséquence, le conseil d'administration a autorisé lors de sa décision du 25 avril 2017, de modifier les caractéristiques de l'emprunt obligataire comme suit : « durée de l'emprunt obligataire : sept (7) ans au maximum » ; les autres caractéristiques des obligations remboursables demeurant inchangées.

Un avenant au contrat d'émission des obligations remboursables reprenant les nouveaux termes et conditions a été signé à cet effet le 25 avril 2017.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 65 OR ont été remboursées (pour un prix total de 3.818.750 euros).

Motivation de l'intérêt :

Cette prolongation permettra à la Société FONCIERE VOLTA de disposer à plus long terme des fonds relatifs au solde de l'emprunt et du montant à rembourser, soit la somme principale de 6.051.250

euros (103 obligations au prix de 58.750 euros). A défaut de ce report, les échéances des emprunts court-terme ne permettraient pas de donner une visibilité suffisante sur la poursuite des activités de Volta.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 6 juin 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Yan Ricaud

Laurence Le Boucher