

FONCIERE VINDI

Société anonyme

3, Avenue Hoche
75008 PARIS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

FONCIERE VINDI

Société anonyme

3, Avenue Hoche
75008 PARIS

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

Aux actionnaires de la société FONCIERE VINDI,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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 dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées 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.

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration

✓ Émission d'un emprunt obligataire

Contractant : THEODORE CAPITAL LTD

Administrateurs concernés : Monsieur Yaacov GORSO (dirigeant de la société THEODORE CAPITAL LTD et actionnaire disposant directement et indirectement d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % du capital de la société FONCIERE VINDI).

Nature et objet : Le 11 février 2019, le conseil d'administration de la société FONCIERE VINDI a décidé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 1.700.000 € d'une durée de 7 ans assortie d'un intérêt de 7,5 % l'an. Cet emprunt obligataire a été souscrit en intégralité par la société THEODORE CAPITAL LTD aux termes d'un contrat en date du 20 février 2019.

✓ Avenant au contrat d'émission d'obligation

Contractant : Foncière VOLTA

Administrateurs concernés : Madame Sandrine CHOURKOUN (représentant permanent de FONCIERE VINDI au conseil d'administration de FONCIERE VOLTA et PDG de FONCIERE VINDI)

Nature et objet : Prolongation de la durée de l'emprunt obligataire souscrit le 5 juin 2012 d'un an, soit jusqu'au 13 juin 2020. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, l'emprunt obligataire a été entièrement remboursée.

✓ Acquisition de 45% de la SCI Rodier

Contractant : Sandrine Choukroun

Date d'autorisation du conseil d'Administration : 25 juillet 2019

Administrateur concerné : Sandrine CHOUKROUN (PDG de FONCIERE VINDI)

Nature et Objet : Madame Sandrine CHOUKROUN, Monsieur Raphael SMILA et la société FONCIERE VINDI ont créé la SCI RODIER en vue de l'acquisition de locaux aux fins de mise en location au 16 et 18 rue Rodier à PARIS. Les statuts signés le 26 juillet 2019 prévoit que la société FONCIERE VINDI détiendrait 45% du capital.

✓ Acquisition de 45% de la SCI AM STRAM GRAM 81

Contractant : Sandrine Choukroun

Date d'autorisation du conseil d'Administration : 25 juillet 2019

Administrateur concerné : Sandrine CHOUKROUN (PDG de FONCIERE VINDI)

Nature et Objet : Madame Sandrine CHOUKROUN, la société PNP et la société FONCIERE VINDI ont créé la SCI AM STRAM GRAM 81 en vue de l'acquisition de locaux aux fins de locations para-hôtelière au 81 rue d'Amsterdam à PARIS. Les statuts signés le 24 septembre 2019 prévoit que la société PNP détiendrait 40% du capital social, la société FONCIERE VINDI détiendrait 45% du capital et Madame Sandrine CHOUKROUN 15% du capital.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- ✓ Convention de compte courant FONCIERE VOLTA

Contractant : FONCIERE VOLTA

Administrateurs concernés : Madame Sandrine CHOURKOUN (représentant permanent de FONCIERE VINDI au conseil d'administration de FONCIERE VOLTA et PDG de FONCIERE VINDI)

Nature et objet : Aux termes d'une convention en date du 15 juin 2009, il a été prévu les modalités de versement d'avances en comptes courant par les administrateurs de la société FONCIERE VOLTA. Par avenant en date du 1er janvier 2015, il a été décidé que les avances en compte courant de MMM GIAOUI, WORMSER et SAADA ne seront plus rémunérées. Les avances de la société FONCIERE VINDI restent rémunérées et ont fait l'objet en 2019 d'une rémunération au taux d'intérêts maximal fiscalement déductible de 1,32%.

Les produits comptabilisés dans les comptes de la société FONCIERE VINDI au titre de ce compte courant sont de 15 346 €.

- ✓ Emprunt obligataire remboursable

Contractants : FONCIERE VOLTA

Date d'autorisation du conseil d'administration : 5 juin 2012, 25 avril 2017 (avenant 1) et 24 avril 2019 (avenant 2)

Administrateur concerné : Madame Sandrine CHOURKOUN (représentant permanent de FONCIERE VINDI au conseil d'administration de FONCIERE VOLTA et PDG de FONCIERE VINDI)

Nature et objet : Prolongation de la durée de l'emprunt obligataire souscrit le 5 juin 2012 d'un an, soit jusqu'au 13 juin 2020. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, l'emprunt obligataire a été entièrement remboursée.

✓ Statuts de la SCI 39 B

Contractant : Sandrine Choukroun

Date d'autorisation du conseil d'Administration : 26 novembre 2017

Administrateur concerné : Sandrine CHOUKROUN (PDG de FONCIERE VINDI)

Nature et Objet : Madame Sandrine CHOUKROUN et la société FONCIERE VINDI ont créé la SCI 39 B en vue de l'acquisition d'un local de 752m2 au 39 rue Bouret à PARIS. Les statuts signés le 26 novembre 2017 prévoit que la société FONCIERE VINDI détient 80% du capital et Madame Sandrine CHOUKROUN 20% du capital.

Paris-La Défense, le 9 juin 2020

Le Commissaire aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES



Cécile REMY