

**FONCIERE VOLTA**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les conventions réglementées**

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**

**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 réglementées**

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**

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 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 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. 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. 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

**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.

**1. Avenant n° 2 au contrat d'émission d'obligation du 5 juin 2012, modifié par l'avenant n°1 du 25 avril 2017**

Contractant :

FONCIERE VINDI

Administrateur concerné :

FONCIERE VINDI

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 5 juin 2012, du 25 avril 2017 (avenant n°1) et du 25 avril 2019 (avenant n°2)

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, 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.

65 obligations remboursables ont été remboursées en 2018.

Après discussion avec la société FONCIERE VINDI, il a été convenu de prolonger d'un an, soit jusqu'au 13 juin 2020, la durée de l'emprunt obligataire souscrit le 5 juin 2012.

A cette prolongation est adossée la condition qu'il soit prévu un remboursement anticipé en cas de réalisation de la vente de l'ensemble des biens immobiliers situés 77 rue des Rosiers à St Ouen sur Seine, objet de la promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives en date du 12 février 2019 conclue par les sociétés Foncière Volta, SCCV Roz, Paris Periph au profit de BNP Parisbas Immobilier Résidentiel.

En conséquence, le conseil d'administration a autorisé lors de sa décision du 25 avril 2019, de modifier les caractéristiques de l'emprunt obligataire comme suit : « durée de l'emprunt obligataire : huit (8) ans au maximum, remboursement anticipé de l'emprunt en cas de réalisation de la vente du Bien Immobilier de Saint Ouen » ; les autres caractéristiques des obligations remboursables demeurant inchangées.

Un avenant n°2 au contrat d'émission des obligations remboursables reprenant les nouveaux termes et conditions a été signé à cet effet le 25 avril 2019.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, l'emprunt obligataire a été entièrement remboursé.

Motivation de l'intérêt :

Cette prolongation a permis 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 2.232.500 euros (38 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.

## 2. Convention de prêt entre Foncière Volta et le GIE Canabady Gestion

### Contractant :

GIE CANABADY GESTION

### Personnes concernées :

M. Hervé Giaoui, administrateur et Directeur Général Délégué de la Société Foncière Volta, est gérant de la société Immoprès et Président des sociétés Financière HG et Cafom Distribution. Ces sociétés Immoprès, Financière HG et Cafom Distribution sont associées du GIE Canabady Gestion (Financière HG est également présidente administrateur du GIE)

M. André SAADA, Directeur Général Délégué de la société Foncière Volta, est également Président de la société Distrimo qui est associée administrateur du GIE Canabady Gestion

### Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 9 septembre 2019

### Nature et Objet :

Dans le cadre du développement d'un centre commercial dans la ZAC Carnaby à Saint-Pierre de la Réunion, le GIE CANABADY GESTION s'est rapproché de la Société Foncière Volta au vu de l'obtention d'un prêt de 6,5 M€.

### Modalités :

Au terme de la convention de prêt, il a été convenu des termes de financements suivants :

- Montant du prêt : 6,5 M€
- Durée : au plus tôt à la date de signature de l'acte de vente du terrain au crédit bailleur finançant le projet immobilier et au plus tard le 15 août 2021
- Possibilité de paiement anticipé à la demande du GIE avec un coût minimum de 100.000€ dans les six premiers mois de la signature du prêt
- Garantie : hypothèque conventionnelle à première demande
- Intérêt : taux annuel de 6,5%
- Frais d'entrée : 1%
- Frais de sortie : 1%

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, il a été comptabilisé un produit financier de 230 000 € au titre des intérêts.

### Motivation de l'intérêt :

Cette opération et plus généralement la diversification de l'activité de la société Foncière Volta vers une activité financière est autorisée par les statuts de la Foncière Volta et permet un rendement profitable pour la Société à court terme.

## Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

### **1) Convention de prestations de services entre Foncière Volta et la société MGHU Small CAP**

#### Contractant :

MGHU SMALL CAP

#### Personne concernée :

Monsieur Mehdi Guennouni, Directeur Général de la société Foncière Volta et Président de la société MG HOLDING, elle-même Présidente de la société MGHU SMALL CAP.

#### Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 5 juin 2020

#### Nature, objet et modalités :

Aux fins de favoriser le développement commercial de la société FONCIÈRE VOLTA par la prise de contacts commerciaux et à réaliser l'accompagnement de la société FONCIÈRE VOLTA pour la bonne réalisation des opérations, il est convenu de s'attacher les services de la société MGHU SMALL CAP.

Le contrat est conclu pour une période de douze (12) mois. A chaque échéance, le contrat serait renouvelé tacitement pour de nouvelles périodes successives de douze (12) mois, sauf dénonciation par l'une des parties trois (3) mois avant la date anniversaire de renouvellement.

En contrepartie de son accompagnement, la société MGHU SMALL CAP bénéficiera d'une rémunération sur les opérations de 2,5% du montant de chaque opération, une fois la réalisation définitive de l'opération intervenue. La rémunération lui sera directement versée par la filiale constituée pour chaque opération par la société FONCIERE VOLTA.

En outre, la société MGHU SMALL CAP pourra solliciter une prise de participation pour chaque opération, à hauteur de 20 % du capital et des droits de vote de la filiale de reprise qui sera constituée. Cette prise de participation se ferait proportionnellement dans les mêmes conditions et avec les mêmes engagements que Foncière Volta auprès de ladite filiale.

Aucune rémunération ne sera due si la société FONCIERE VOLTA ne réalisait pas l'opération.

#### Motivation de l'intérêt :

Cette convention permettra à la société FONCIERE VOLTA d'assurer le développement commercial du groupe FONCIERE VOLTA en profitant de l'expertise de son cocontractant.

**2) Souscription par Foncière Volta d'un prêt de 5 millions d'euros auprès de QUINTET PRIVATE BANK garanti notamment par FONCIERE VINDI**

Contractant :

FONCIERE VINDI

Personne concernée :

FONCIERE VINDI, administrateur et actionnaire de la société Foncière VOLTA.

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 5 juin 2020

Nature, objet et modalités :

Prêt d'un montant de 5 millions d'euros souscrit auprès de QUINTET PRIVATE BANK par la société FONCIERE VOLTA pour lequel la société FONCIERE VINDI s'est notamment portée garante, aux conditions suivantes :

- Montant du prêt : 5 millions d'euros
- Durée du prêt : 6 mai 2025
- Remboursement du prêt : le montant principal dû au titre du prêt et les intérêts relatifs à la dernière période d'intérêts doivent être remboursés, payés en une fois à la date d'échéance, ensemble avec tout montant redevable et payable (qu'il s'agisse des intérêts courus ou tout frais restant encore à payer) qui n'aurait pas été payé à sa date de paiement.
- Utilisation du prêt : une avance unique à terme fixe
- Intérêt : le taux effectif global du prêt, calculé selon la méthode proportionnelle à partir d'un taux actuariel, s'établirait, à la date de signature à 1,114% 'an, soit un taux de période de 0,28% (pour une période de 3 mois), dans l'hypothèse d'une mise à disposition intégrale du prêt à la date de signature, d'un euribor 3 mois égal à 0% l'an et d'un taux d'intérêt (marge 1,10% incluse) égal à 1,10% par an.
- Garanties :
  - o nantissement de premier rang sur les comptes portefeuilles auprès de la banque détenus par Foncière Volta, J Hoche Investissement, Foncière Vindi, Foch Partners Luxembourg, WGS, Foch Partners, (et notamment pour Foncière Volta le compte comprend (i) espèces, (ii) instruments financiers, (iii) produits des instruments financiers et (iv) droits relatifs aux instruments financiers, présents et futurs détenus dans le compte portefeuille. Le portefeuille inclut au moins des actions SCBSM avec une valeur de marché total de minimum 9.356.662€.
  - o caution solidaire de M. Yaacov Gorsd
  - o appel de marge : la valeur nette des actifs garantis devra à tout moment s'élever au moins à 100% de l'encours total net.

Motivation de l'intérêt :

Ce prêt a pour objet le refinancement partiel de l'emprunt obligataire de la société Foncière Volta. Le remboursement partiel de l'emprunt obligataire (qui a un taux nominal annuel de 4,75%) permettra d'obtenir un financement à un taux plus avantageux et à plus long terme (l'emprunt obligataire de 2017 a une maturité de 5 ans).

**CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

**Conventions approuvées 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 suivantes, 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**

Contractant :

SNC Paris Périph

Personne concernée :

Le Directeur Général 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**

Contractant :

SNC CRIQUET

Personne concernée :

Le Directeur Général de la société FONCIERE VOLTA, associée gérante de la SNC CRIQUET.

Date d'autorisation :

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

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**

Contractant :

SNC PARIS PERIPH

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 20 octobre 2014

Personne concernée :

Le Directeur Général 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 décomposait comme suit :

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

L'échéance du remboursement de l'ouverture de crédit a été remboursée au cours de l'exercice. Ainsi, au 31 décembre 2019, la société Foncière Volta n'est plus engagée.

**4) Convention de caution**

Contractant :

SCI ANF

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 26 juillet 2011

Personne concernée :

Monsieur Mehdi Guennouni, Directeur Général 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**

### Contractant :

SCI SENART 2

### Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 24 septembre 2013

### Personne concernée :

Le Directeur Général 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**

### Contractant :

SCI PRIVILEGE

### Date d'autorisation

Conseil d'administration du 12 novembre 2013

### Personnes concernées :

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 15.346 € au titre de l'exercice 2019.

**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

Personne concernée :

Le Directeur Général 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 2019 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
• PARIS 16	5 000 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

Personne concernée :

Le Directeur Général 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,

FONCIERE VOLTA

*Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées*

*(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019) - Page 13*

---

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 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 27 août 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Yan Ricaud

Laurence Le Boucher