

FONCIERE VOLTA

3, Avenue Hoche - 75008 PARIS
Société anonyme

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**
Exercice clos le 31 décembre 2020

FONCIERE VOLTA

3, Avenue Hoche - 75008 PARIS
Société anonyme

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société FONCIERE VOLTA,

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 non autorisées préalablement,

En application des articles L. 225.42 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable par votre Conseil d'Administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Contractant :

MM INVEST

Personne concernée :

Maya MEYER, présidente de MM INVEST et administrateur de FONCIERE VOLTA.

Nature et Objet :

Votre conseil d'administration a autorisé votre société à confier le mandat de gestion locative d'une partie des biens dont elle a la propriété à MM INVEST.

Modalités :

La rémunération du mandat s'élève à 3.630 HT par mois payable mensuellement.

Le mandat a pris effet au 1^{er} avril 2020 pour une durée d'un an tacitement reconductible pour une période identique.

Au 31 décembre 2020, la charge supportée par votre société, au titre du mandat de gestion de MM Invest, s'est élevée à 32.670 €HT.

Motivation de l'intérêt :

Cette convention permet à la société FONCIERE VOLTA de déléguer la gestion locative de ses biens pour se concentrer sur son activité d'investissement.

Circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie :

La convention pouvait être considérée comme relevant de l'activité courante de la société, de sorte qu'elle avait initialement été considérée comme une convention libre au sens de l'article L. 225-39 du Code de commerce. Toutefois, après étude du conseil d'administration, il a été décidé par souci de transparence, de la faire approuver par l'assemblée générale de la société.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 30 avril 2021, votre Conseil d'Administration a décidé d'autoriser à posteriori cette convention.

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 approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1) Autorisation de cautionnement solidaire et indivisible

Contractant :

SNC CRIQUET

Personne concernée :

Monsieur Mehdi Guennouni, 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

2) 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 €

L'emprunt a été intégralement remboursé en décembre 2020 ; la présente convention s'est dès lors éteinte.

3) Convention de caution

Contractant :

SCI SENART 2

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 24 septembre 2013

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 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 €

4) 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 €

5) 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^{er} 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 698 € au titre de l'exercice 2020.

6) Contrats de prestation de services

Contractants :

SNC CRIQUET, SCI ANATOLE, SARL J HOCHÉ INVESTISSEMENT, SCI KLEBER CIMAROSA, 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 :

Monsieur Mehdi Guennouni, Directeur Général de la société FONCIERE VOLTA qui est

- associée gérante de la SNC CRIQUET et de la SCI SAINT MARTIN DU ROY,
- présidente de la société WGS, associée de toutes les sociétés contractantes, exception faite de la SNC CRIQUET 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 2020 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 |
| • SCI SENART | 24 250 euros |
| • SCI SAINT MARTIN DU ROY | 74 331,40 euros |
| • SCI ANF | 72 100 euros |
| • SAS WGS | 382 200 euros. |

7) 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 :

Monsieur Mehdi Guennouni, 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,

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 2020.

8) 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 Immoprés et Président des sociétés Financière HG et Cafom Distribution. Ces sociétés Immoprés, 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. Le prêt a été intégralement remboursé en 2019.

Seuls les intérêts à recevoir figurent en créance pour 230.000 euros au 31 décembre 2020.

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 approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale du 18 septembre 2020, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 27 août 2020.

1) 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).

2) 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.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la charge supportée par votre société, au titre de la rémunération des prestations réalisées par la société MGHU SMALL CAP, s'est élevée à 794.760 €TTC.

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.

Fait à Paris, le 1^{er} juin 2021

Les commissaires aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Adrien FRICOT

Associé

Laurence LE BOUCHER

Associée