
FONCIERE VOLTA SA
3 avenue Hoche
75 008 PARIS

Société Anonyme
au capital de 20 512 538 €uros
R.C.S PARIS 338 620 834

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Pricewaterhouse Coopers Audit
63, rue de Villiers
92 210 NEUILLY SUR SEINE

Concept Audit & Associés
1-3 rue du Départ
75014 PARIS

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

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 et les modalités essentielles des conventions et engagements 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable du Conseil d'Administration.

1) Convention de caution solidaire

Contractant : **SC FONCIERE THERY**

*Date du conseil
d'Administration :* 12 octobre 2015

*Administrateur
Concerné :* Société SODRIM, dont le représentant permanent est Emmanuel AURIERES, associé-gérant de la SC FONCIERE THERY

Nature et Objet : Votre conseil d'administration a autorisé votre société à céder la totalité de sa participation (45%) dans la société SODRIM, société de promotion immobilière à la SC FONCIERE THERY.

Modalités : La cession par votre société a porté sur les 112.500 actions qu'elle détenait dans la société SODRIM, au prix unitaire de 6 euros par action, soit un prix de cession total de 675.000 euros au total, sous condition suspensive du versement par la société SODRIM d'un dividende de 1.500.000 euros aux actionnaires.

Les modalités complémentaires à la cession sont les suivantes :

- Un complément de prix est à verser par l'acquéreur en cas d'acquisition par SODRIM d'un actif immobilier à LEVALLOIS PERRET. Le complément de prix d'un montant de 500.000 euros, réparti entre les actionnaires proportionnellement à la quote-part de détention, sera versé à la livraison de l'immeuble par SODRIM (soit une quote-part du prix pour FONCIERE VOLTA : de 225.000 euros) ;
- Aucune garantie d'actif ou de passif n'est accordée à l'acquéreur ;
- Remboursement du compte courant par SODRIM à la Foncière Volta pour un montant de 3.201.088,62 euros intervenu au cours de l'exercice ;
- Le solde du compte courant de 2.000.000 d'euros sera versé par SODRIM au plus tard le 31 décembre 2016.

*Motivation de
l'intérêt :* En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil d'administration ne comporte pas la motivation justifiant l'intérêt de la convention pour la société, prévue à l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS NON AUTORISES PREALABLEMENT

En application des articles L.225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

En conséquence, les motivations justifiant l'intérêt de ces conventions pour la société, prévue à l'article L. 225-38 du code de commerce n'ont pas pu être apportées.

1) Promesse de vente irrévocable conclue avec la Société FINANCIERE HG

Contractant : **Société FINANCIERE HG**

Administrateur

Concerné : Monsieur Hervé GIAOUI, Président de la Société FINANCIERE HG et administrateur de la société FONCIERE VOLTA.

Nature et Objet :

La Société FONCIERE VOLTA a conclu le 12 février 2010 une promesse irrévocable de vente par la Société FINANCIERE HG portant sur 1 288 233 actions de la Société SCBSM. La Société FONCIERE VOLTA devait lever cette promesse au plus tard le 15 février 2014. Cette convention a été autorisée lors du conseil d'administration du 15 janvier 2010.

Un avenant à la promesse irrévocable de vente a été signé le 13 janvier 2014. Cet avenant proroge les termes et conditions de la promesse au 15 février 2015. Cet avenant a été autorisé lors du conseil d'administration du 10 janvier 2014.

Un deuxième avenant à la promesse irrévocable de vente a été signé le 2 février 2015. Cet avenant proroge les termes et conditions de la promesse au 31 décembre 2015.

Modalités :

Au 31 décembre 2015, l'option a été levée et le transfert des titres est intervenu le 1^{er} décembre 2015.

2) Convention de compte courant

Contractants : **S.A.S FONCIERE VINDI, Monsieur Hervé GIAOUI, Monsieur Luc WORMSER, Monsieur André SAADA.**

Administrateurs

Concernés : S.A.S FONCIERE VINDI, Monsieur Hervé GIAOUI, Monsieur Luc WORMSER, 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 2,79 %.

Par avenant en date du 1^{er} janvier 2015, il a été décidé que les avances en compte courant de MMM GIAOUI, WORMSER et SAADA ne seront plus rémunérées.

Le compte courant Foncière Vindi a généré un produit de 725 €.

3) Emission d'un emprunt obligataire remboursable

Contractants : **FONCIERE VINDI**

Date du conseil

d'Administration : 5 juin 2012

Administrateur

Concerné : FONCIERE VINDI

Nature et Objet :

Le conseil a décidé l'émission de 112 obligations remboursables émises au prix unitaire de 50.000 € chacune, soit un montant total maximum de 5.600.000 €. Chaque obligation est 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 égale à Euribor + 4% l'an jusqu'au 13 juin 2017 payable trimestriellement.

Les obligations seront 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 € pour une obligation et paiement des intérêts échus.

Dans le cas où la société FONCIERE VOLTA ne serait pas en mesure de rembourser l'emprunt 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 sera 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.

La Société FONCIERE VOLTA et la Société FONDIERE VINDI ont convenu, sur l'exercice 2015, de modifier les conditions de remboursement dudit emprunt en décidant de la conversion anticipée de 898.875 ORANES donnant droit au remboursement de la somme de 3.999.994 euros. En contrepartie de cette conversion anticipée, la Société FONCIERE VOLTA a consenti à verser à la Société FONCIERE VINDI, les intérêts que le souscripteur aurait dû percevoir jusqu'au terme de l'emprunt.

II. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

1) Convention de caution solidaire

Contractants : **SNC PARIS PERIPH**

*Date du conseil
d'Administration :* 20 octobre 2014

*Administrateur
Concerné :* Monsieur Antoine MENARD, 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 se décompose comme suit :

Sociétés concernées	Montant de l'emprunt contracté	Montant de la caution solidaire de FONCIERE VOLTA
SNC PARIS PERIPH	3.750.000 €	3.750.000 €

2) Convention d'assistance conclue avec la Société FOCH PARTNERS

Contractant : **Société FOCH PARTNERS**

*Date du conseil
d'Administration :* 5 janvier 2009

Actionnaire

Concerné :

Monsieur Yaacov GORSO, actionnaire de la Société FOCH PARTNERS et des Sociétés FONCIERE VINDI et FOCH CONSULTING également actionnaires de la Société FONCIERE VOLTA.

Nature et Objet :

Votre Société a conclu le 5 janvier 2009 une convention aux termes de laquelle la Société FOCH PARTNERS, actionnaire de votre Société, s'engage à fournir à votre Société une assistance juridique à la gestion et au développement du groupe.

Modalités :

Le montant des prestations hors taxes facturées à votre Société au 31 décembre 2015 s'est élevé à 60 000 euros.

3) Convention d'assistance conclue avec la Société FOCH CONSULTING

Contractant :

Société FOCH CONSULTING

Date du conseil

d'Administration :

1^{er} janvier 2010

Actionnaire

Concerné :

Monsieur Yaacov GORSO, actionnaire de la Société FOCH CONSULTING et de la Société FONCIERE VINDI détentrice de plus de 10% du capital de la société FONCIERE VOLTA.

Nature et Objet :

Votre Société a conclu en date du 1er mai 2010 une convention aux termes de laquelle elle confie à la Société FOCH CONSULTING une mission de développement et de représentation dans le cadre du développement de ses activités. Cette convention a été approuvée par le conseil d'administration du 1er janvier 2010.

Modalités :

Le montant des prestations hors taxes facturées à votre Société au 31 décembre 2015 par la Société FOCH CONSULTING s'est élevé à 162.000 euros.

4) Signature d'un pacte d'actionnaire avec les associés de la SAS SODRIM

Contractant : **S.A.S SODRIM**

*Date du conseil
d'Administration :* 15 janvier 2010

*Administrateur
Concerné :* Monsieur Emmanuel AURIERES, Président de la Société SODRIM et représentant la Société SODRIM, Administrateur de la Société VOLTA.

Nature et Objet : Le conseil d'administration du 15 janvier 2010 a autorisé la conclusion d'un pacte d'actionnaires avec les associés de la Société SODRIM ayant pour but d'organiser les distributions de dividendes et de fixer les modalités de rémunération des comptes courants au sein de ladite Société.

5) Contrats de prestation de services

Contractants : **SNC PARIS PERIPH.**

*Administrateur
Concerné :* Monsieur Antoine MENARD, Président de la Société FONCIERE VOLTA qui est :

- Présidente de la société WGS, associée de toutes les sociétés contractantes exception faite de la SNC Criquet et St 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 2015 a été le suivant :

Société concernée	Montants en euros
SNC Paris Periph	33 900
Total	33 900

6) Mandats de gestion administrative et d'assistance juridique et comptable

Contractants : **SNC PARIS PERIPH, SCI PRIVILEGE.**

*Date du conseil
d'Administration :* 2 janvier 2012

*Administrateur
Concerné :* Monsieur Antoine MENARD, Président des Sociétés FONCIERE VOLTA et WGS, société mère de toutes ces sociétés 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 votre Société à la SAS WGS, seule Société facturée au 31 décembre 2015 s'élève à 120.000 euros.

7) Emprunt obligataire à bons de souscription d'actions cotées

Contractants : **CANDEL AND PARTNERS, FOCH PARTNERS LUXEMBOURG, SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE**

*Date du conseil
d'Administration :* 15 octobre 2012

*Administrateur
Concerné :* SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE actionnaire ; FOCH PARTNERS Luxembourg actionnaire représenté par Yaacov GORSO.

*Nature, Objet
et Modalités :* Votre conseil d'administration a décidé, l'émission d'au maximum trente (30) obligations à bons de souscription d'actions émises au prix unitaire de cinquante mille euros (50.000 €) chacune, soit un montant total maximum d'un million cinq cent mille euros (1.500.000 €).

La souscription des trente (30) obligations est réservée aux obligataires suivants :

- CANDEL AND PARTNERS : souscription de vingt (20) OBSA pour un montant d'un million (1.000.000) euros en numéraire ;
- FOCH PARTNERS LUXEMBOURG : souscription de sept (7) OBSA pour un montant de trois cent cinquante mille (350.000) euros par compensation avec une créance liquide et exigible détenue sur FONCIERE VOLTA ;
- SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE : souscription de trois (3) OBSA pour un montant de cent cinquante mille (150.000) euros en numéraire.

Chaque obligation est remboursable en numéraire à raison de cinquante mille euros (50.000 €) pour une (1) obligation. A chaque obligation sont attachés jusqu'à l'échéance quatorze mille cinq cent soixante-dix (14.570) bons de souscription d'actions (BSA) exerçables uniquement à l'échéance au prix unitaire de trois euros cinquante (3.50 €) ; chaque BSA donnant droit à une action nouvelle de la société.

8) Convention de caution solidaire

Contractants : **SCI PRIVILEGE**

*Date du conseil
d'Administration :* 12 novembre 2013

*Administrateur
Concerné :* 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 se décompose comme suit :

Sociétés concernées	Montant de l'emprunt contracté	Montant de la caution solidaire de FONCIERE VOLTA
SCI PRIVILEGE	3 500 000	1 750 000

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 08 juin 2016

Les commissaires aux comptes

Pricewaterhouse Coopers Audit

Concept Audit & Associés

Yan Ricaud

David Barouch