

FONCIERE VOLTA

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

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

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

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

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

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

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

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 de votre conseil d'administration.

1) Avenant au contrat d'émission d'obligation remboursable conclu le 5 juin 2012

Contractants :

SAS FONCIERE VINDI

Administrateur concerné :

SAS FONCIERE VINDI

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 25 avril 2017

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.

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 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.

Au terme de l'avenant au contrat d'émission des obligations remboursables signé le 25 avril 2017, il a été convenu de prolonger la durée du solde de l'emprunt obligataire de deux ans (103 obligations remboursables).

Le Conseil d'administration a autorisé lors de sa réunion du 25 avril 2017 la modification des 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.

Au 31 décembre 2017, 9 obligations remboursables ont été remboursées.

Motivation de l'intérêt :

Cet avenant permet à la Société FONCIERE VOLTA de disposer du solde de l'emprunt et du montant à rembourser, soit la somme principale de 6.051.250€ (103 obligations au prix de 58.750 €) sur une période prolongée de deux ans.

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

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) 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 consentie par Foncière Volta : 3.750.000 €

3) 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 consentie par Foncière Volta : 1.750.000 €

4) Contrats de prestation de services

Contractants :

SNC PARIS PERIPH

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, associée gérante de la SNC Paris Périph.

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 2017 à la SNC Paris Périph a été de 33 900 euros.

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

Contractants :

SNC PARIS PERIPH, SCI PRIVILEGE

Date d'autorisation :

Conseil d'Administration du 2 janvier 2012

Administrateur concerné :

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

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 :

Aucun montant n'a été facturé au cours de l'exercice 2017.

6) 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 d'autorisation :

Conseil d'Administration du 15 octobre 2012

Actionnaires concernés :

SOCIETE CENTRALE DES BOIS ET SCIERIES DE LA MANCHE actionnaire.

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.

Il a été procédé au remboursement des OBSA au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

7) Convention de compte courant

Contractants :

S.A.S FONCIERE VINDI, Monsieur Hervé GIAOUI, Monsieur Luc WORSMSER (remplacé par Madame Isabelle Chatard suite à son décès), Monsieur André SAADA.

Administrateurs concernés :

S.A.S FONCIERE VINDI, Monsieur Hervé GIAOUI, Monsieur Luc WORSMSER, 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 2,03 %.

FONCIERE VOLTA

*Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés
(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017) - Page 9*

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

Le compte courant Foncière Vindi a généré une charge de 5.752 € au titre de l'exercice 2017.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 7 juin 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

CONCEPT AUDIT ET ASSOCIES

Yan Ricaud

David Barouch