



**Becouze**

Membre Indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG S.A.**

Tour EQHO

2, avenue Gambetta

92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

**S.A. REALITES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016**

**RAPPORT SPECIAL  
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

---

**S.A. REALITES**  
Société Anonyme  
Siège social : Le Cairn  
103, route de Vannes  
44800 SAINT-HERBLAIN

---

*Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées  
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016*

Aux actionnaires,

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 et les modalités essentielles des conventions, ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société, 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.

## 1 - CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### Conventions autorisées 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 qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

#### 1-1 Nature et objet : émission d'obligations non convertibles

Entité cocontractante : société DB2, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON.

Personne concernée : Monsieur Christophe de BREBISSON, Censeur au sein du Conseil d'Administration.

Modalités : conformément à la convention conclue le 20 octobre 2016, la société DB2, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON, a souscrit un emprunt obligataire de 800 000 €uros émis par la société REALITES, représentant 800 obligations d'une valeur nominale de 1 000 €uros chacune.

Cet emprunt obligataire a été souscrit pour une période de 3 mois commençant à partir du 20 octobre 2016 et prenant fin le 20 janvier 2017. Les obligations seront rémunérées à compter du jour de leur libération au taux annuel de 7 %.

Les intérêts courus s'élèvent à 11 046 €uros au titre de l'exercice clos en 2016.

Motif justifiant de son intérêt pour la société : bénéficiaire d'une trésorerie à court terme.

*(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 12 octobre 2016).*

#### 1-2 Nature et objet : prestations de services

Entité cocontractante : société DB2, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON.

Personne concernée : Monsieur Christophe de BREBISSON, Censeur au sein du Conseil d'Administration.

Modalités : conformément à la convention conclue le 29 novembre 2016, la société DB2, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON, exerce des missions d'assistance en collaboration avec les équipes comptables, juridiques et financières de la société REALITES. Cette convention est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2016, pour une durée de 36 mois, soit jusqu'au 30 juin 2019.

En contrepartie des prestations fournies par la société DB2, la société REALITES versera une rémunération mensuelle de 5 000 €uros H.T.

A cette rémunération fixe sera ajoutée une rémunération variable moyennant l'atteinte par la société REALITES d'un résultat opérationnel minimum de 2 M€ au 31 décembre 2017.

Aucun décaissement n'a été effectué par la société REALITES au titre de l'exercice clos en 2016.

Motif justifiant de son intérêt pour la société : bénéficiaire de conseils en stratégie comptable et financière afin d'améliorer sa performance.

*(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 29 novembre 2016).*

### 1-3 Nature et objet : émission d'obligations non convertibles

Entité cocontractante : société DB2, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON.

Personne concernée : Monsieur Christophe de BREBISSON, Censeur au sein du Conseil d'Administration.

Modalités : conformément à la convention conclue le 30 novembre 2016, la société DB2, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON, a souscrit un emprunt obligataire de 250 000 €uros émis par la société REALITES, représentant 250 obligations d'une valeur nominale de 1 000 €uros chacune.

Cet emprunt obligataire a été souscrit pour une période de 4 mois commençant à partir du 30 novembre 2016 et prenant fin le 31 mars 2017. Les obligations seront rémunérées à compter du jour de leur libération au taux annuel de 5 %.

Les intérêts courus s'élèvent à 1 041 €uros au titre de l'exercice clos en 2016.

Motif justifiant de son intérêt pour la société : bénéficiaire de trésorerie à court terme.

*(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 29 novembre 2016).*

### 1-4 Nature et objet : cession de la société FINANCIERE REALITES

Entité cocontractante : société BIRD AM, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON.

Personne concernée : Monsieur Christophe de BREBISSON, Censeur au sein du Conseil d'Administration.

Modalités : le 20 juin 2016, la société REALITES a cédé l'intégralité des titres de la société FINANCIERE REALITES à la société BIRD AM, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON, pour un prix de 100 000 €uros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : externaliser l'activité de financement des opérations et proposer un modèle de services immobiliers.

*(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> juin 2016).*

### 1-5 Nature et objet : acquisition de la société BIRD AM

Entité cocontractante : société BIRD AM, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON.

Personne concernée : Monsieur Christophe de BREBISSON, Censeur au sein du Conseil d'Administration.

Modalités : le 31 octobre 2016, la société REALITES a acquis l'intégralité des titres de la société BIRD AM, représentée par Monsieur Christophe de BREBISSON, pour un prix de 10 000 €uros.

Motif justifiant de son intérêt pour la société : ré-internaliser les titres de participation de la société FINANCIERE REALITES détenus par la société BIRD AM à la suite du fort blocage des banques et financeurs de projets face à la cession de cette dernière quelques mois plus tôt.

*(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 12 octobre 2016).*

## 2- CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

### 2-1 Nature et objet : assurance chômage

Personne concernée : Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général.

Modalités : les cotisations finançant la convention d'assurance chômage au bénéfice de Monsieur Yoann JOUBERT sont entièrement prises en charge par la société.

Au titre de l'exercice clos en 2016, la société a payé 7 707,07 €uros de cotisations d'assurance chômage au profit de Monsieur Yoann JOUBERT.

*(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 avril 2014).*

### 2-2 Nature et objet : caution

Entité cocontractante : société DOGE, représentée par Monsieur Yoann JOUBERT.

Personne concernée : Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général.

Modalités : en tant qu'ancienne gérante associée commanditée, la société DOGE est tenue des dettes sociales de la société REALITES nées entre le 11 juin 2010 et le 25 avril 2014 (fin du mandat). En contrepartie de cet engagement, la société REALITES s'engage à payer à la société DOGE une rémunération par rapport au montant des dettes sociales garanties. Cette rémunération est fixée à 0,25 % du montant total des dettes sociales garanties.

Au titre de l'exercice clos en 2016, la société a pris en charge 13 947 €uros H.T. en rémunération de la caution au profit de la société DOGE.

*(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 avril 2014).*

### 2-3 Nature et objet : indemnité en cas de départ

Personne concernée : Monsieur Yoann JOUBERT, Président Directeur Général.

Modalités : en cas de départ de Monsieur Yoann JOUBERT de la société, dans les hypothèses suivantes :

- Expiration de son mandat (sauf renouvellement refusé par Monsieur Yoann JOUBERT) ou,
- Révocation (sauf révocation pour faute grave ou lourde, tel que ce terme s'entend au regard de la jurisprudence de la Chambre sociale ou de la Cour de cassation).

Monsieur Yoann JOUBERT pourra prétendre à une indemnité égale à six fois la moyenne mensuelle des rémunérations (primes comprises) effectivement perçues au cours des douze derniers mois précédant l'expiration ou la révocation du mandat, en y ajoutant un mois par année d'ancienneté, sans que le total ne puisse excéder une année de rémunération.

Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

*(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 avril 2014).*

Nous avons, par ailleurs, été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de la convention suivante, déjà approuvée par l'Assemblée Générale du 24 juin 2016 mentionnée sur le rapport spécial des Commissaires aux Comptes du 27 avril 2016.

### 2-4 Nature et objet : accord commercial de co-investissement en promotion immobilière

Personne concernée : Monsieur Pierre MATTEI, Administrateur.

Modalités : le 7 janvier 2016, il a été procédé à la mise en place d'un accord de co-investissement ayant pour objet la collaboration des sociétés REALITES et INVESTISSEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE (i.e. I-P-I) dans le cadre d'investissements au capital de projets immobiliers développés par la société REALITES.

Afin de gérer au mieux le risque de chaque actif, le montant des fonds propres investis par la société I-P-I dans un projet ne pourra excéder 2 M€, sauf cas particulier.

La société REALITES prend l'engagement irrévocable de présenter à la société I-P-I l'ensemble des opérations qui sont développées en France par le Groupe et qui nécessitent des fonds propres, à l'exclusion des opérations en co-promotion.

La société I-P-I prend l'engagement ferme d'investir dans les projets présentés par la société REALITES se conformant aux caractéristiques de la politique d'investissement décrite ci-dessus, ainsi que de souscrire aux appels de fonds émis par la société REALITES.

La société I-P-I s'engage sur la mise à disposition d'un montant global de 25 M€ d'encours. Les parties envisagent, de manière prévisionnelle, une consommation linéaire dudit encours sur une période de 24 mois.

Dès lors que le projet répond au cadre d'investissement décrit ci-dessus, la société I-P-I prend 49 % de la société de projet et investit à la création de la société de projet pari passu au côté de la société REALITES.

Les investissements réalisés par la société I-P-I se décomposent ainsi :

SCCV et SNC	% détention I-P-I	Fonds propres investis par I-P-I cumul au 31/12/2016
SCCV 136 NORMANDIN - LE 1873	49,00%	99 470 €
SCCV 39 RSH - TRAIT D'UNION	49,00%	147 000 €
SCCV 4T	49,00%	613 107 €
SCCV AK 105	49,00%	49 980 €
SCCV AT 58	49,00%	5 390 €
SCCV BE 3 - OXYGEN	49,00%	234 392 €
SCCV BETTIGNIES - [COSY]	49,00%	279 300 €
SCCV BRULE - BÖ	49,00%	135 240 €
SCCV CASTILLE - TRELAZE BOURG	49,00%	914 854 €
SCCV CONCARNEAU - METAPHOR'	49,00%	474 151 €
SCCV ERABLES - #UNIK	49,00%	299 816 €
SCCV ERDRE - SEASON	49,00%	98 980 €
SCCV GENERAL - LIBERTAD	49,00%	958 269 €
SCCV LECLERC - ALTEA PARK	49,00%	932 490 €
SCCV LOUDEAC	49,00%	522 340 €
SCCV MADELEINE - PANORAMA	49,00%	620 340 €
SCCV MANDELA - PRELUDE	49,00%	201 390 €
SCCV MITTERRAND - THE BRIDGE	49,00%	126 910 €
SCCV NEWTON - NEW TOWN	49,00%	812 420 €
SCCV OUCHE BURON - PIXEL	49,00%	60 760 €
SCCV PASSY - QUAI 110	49,00%	87 220 €
SCCV POINCARE - LAYGO	49,00%	1 637 894 €
SCCV PRUNIERIS T1 - GARDEN PARK	49,00%	328 300 €
SCCV RDC - EMPREINTE	49,00%	307 720 €
SCCV SAUMUR - EPONA	49,00%	264 600 €
SCCV SCHUMAN - YPSILON	49,00%	253 147 €
SCCV VERNEAU - SEQUENCE	49,00%	405 387 €
SNC BALUE - LUMIA	49,00%	307 732 €
SNC DE GAULLE - L'EGERIA	49,00%	478 079 €
SNC GASNIER - PARENTHÈSE	49,00%	442 302 €
SNC SAINT GILDAS II - LE CLOS SAINTE MARIE	49,00%	381 749 €
31		12 480 730 €

Pour le bon fonctionnement du présent accord commercial, la société I-P-I confie à la société REALITES, qui les accepte, trois missions distinctes : secrétariat du Comité de suivi, conseil en immobilier et expertise. Pour l'ensemble de ces missions et conformément à cet accord, la société REALITES a facturé une rémunération de 70 000 €uros H.T. au titre de l'exercice clos en 2016.

L'obligation de présentation des projets par la société REALITES est valable jusqu'au 30 septembre 2018. A compter de cette date, la société I-P-I rentrera dans une logique de désinvestissement. La reconduction des présentes ne pourra intervenir qu'avec l'accord exprès des parties.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

- Permettre, par le partage des fonds propres à apporter dans les opérations, d'augmenter l'activité du Groupe, notamment avec le développement de nouveaux projets immobiliers et l'accroissement de l'activité des structures de services en promotion immobilière du Groupe,
- Rémunérer les services fournis par la société REALITES dans le cadre de l'accord de co-investissement.

*(Convention autorisée par votre Conseil d'Administration le 27 janvier 2016).*

Fait à ANGERS et PARIS, le 4 mai 2017

Les Commissaires aux Comptes

BECOUBE

KPMG S.A.

  
S. BERTRAND  
Associé

  
P. MATHIS  
Associé