



**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 2015**

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

---



**Becouze**

Membre indépendant de Crowe Horwath International

1, rue de Buffon  
49100 ANGERS



**KPMG S.A.**

Immeuble Le Palatin  
3, cours du Triangle  
92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX

**S.A. REALITES**

Société Anonyme au capital de 16 927 999,79 €uros

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 2015*

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

### 1-1 Convention non préalablement autorisée depuis la clôture

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a 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.

#### **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.

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, la société REALITES percevra, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, une rémunération annuelle forfaitaire de 70 000 €uros H.T. facturée trimestriellement d'avance.

Il est, par ailleurs, convenu que la société I-P-I signera avec les S.C.C.V. des conventions de prestations de services. Lesdites prestations seront rémunérées à hauteur de 0,5 % H.T. du chiffre d'affaires H.T. des projets et facturées à l'obtention des garanties financières d'achèvement.

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.

Circonstances : l'absence d'autorisation est liée à une simple omission des membres du Conseil d'Administration.

Nous vous précisons que lors de la réunion du 27 janvier 2016, votre Conseil d'Administration a décidé d'autoriser, a posteriori, cette convention.

**1-2 Convention non autorisée préalablement au cours de l'exercice écoulé**

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a 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.

**Nature et objet : accord commercial de co-investissement**

Personne concernée : Monsieur Pierre MATTEI, Administrateur.

Modalités : le 24 mars 2015, il a été procédé à la mise en place d'un accord de co-investissement ayant pour objet la collaboration des sociétés REALITES et KEYSTONE dans le cadre d'investissements au capital de projets immobiliers développés par la société REALITES ou par d'autres opérateurs de promotion immobilière française. Cette collaboration a lieu par la création d'une structure juridique commune appelée INVESTISSEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE.

Dans le cadre de cet accord, la société KEYSTONE a réalisé des investissements à hauteur de 3 983 900 €uros dans le Groupe REALITES au 31 décembre 2015, répartis sur plusieurs S.C.C.V., à hauteur de 49 % de participation dans chacune des S.C.C.V. suivantes : 39 RSH, 4T, BETTIGNIES, CONCARNEAU, ERABLES, GENERAL, MADELEINE, NEWTON, POINCARE, PRUNIER, SCHUMAN, BALUE, DE GAULLE et GASNIER.

Cet accord a pris fin le 7 janvier 2016 par la mise en place d'un nouvel accord entre les sociétés REALITES et INVESTISSEMENT ET PROMOTION IMMOBILIERE (cf. 1-1 du présent rapport).

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.

Circonstances : selon la décision du Conseil d'Administration en date du 6 février 2015, les membres du Conseil d'Administration ont validé la stratégie de développement relative à l'accord susmentionné et ont laissé au Président du Conseil le soin de procéder aux négociations devant aboutir à la régularisation de l'accord commercial de co-investissement.

Lors de sa réunion du 5 octobre 2015, votre Conseil d'Administration a décidé d'autoriser, a posteriori, la convention régularisée le 24 mars 2015 à la suite des négociations ainsi autorisées par lui.

## **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 2015, la société a payé 5 990,37 €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 2015, la société a pris en charge 14 748 €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 2015.

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

Fait à ANGERS et PARIS, le 27 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

BECOUZE

A black ink signature consisting of several overlapping loops and a horizontal stroke.

S. BERTRAND  
Associé

KPMG S.A.

A blue ink signature consisting of a large loop and a horizontal stroke.

P. MATHIS  
Associé