

**KPMG Audit**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

**EMARGENCE Audit**  
19 rue Pierre Sémard  
75009 Paris  
France

# REALITES S.A.

## ***Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées***

**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31  
décembre 2019**

**REALITES S.A.**

**Immeuble Le Carin - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain**

***Ce rapport contient 7 pages***

**Référence :**

**KPMG Audit**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

**EMARGENCE Audit**  
19 rue Pierre Sémard  
75009 Paris  
France

## **REALITES S.A.**

Siège social : Immeuble Le Carin - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain  
Capital social : €16 927 999,79

### **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société REALITES S.A.,

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 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.

## **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **Conventions autorisées et conclues 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 conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### **a. Contrat d'accompagnement DOGE INVEST**

*Entité contractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* :

Rémunération de la Société DOGE INVEST, au titre :

- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre d'une levée d'obligations de type Euro PP de 24.000.000 € TTC en juin 2019. Cette convention n'a pas trouvé à s'appliquer sur l'exercice car l'opération a été conclue par une filiale;
- des apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de la revente des obligations acquises dans le cadre de ce même Euro PP. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une charge de 202.610,50 € HT au titre de la rémunération de DOGE INVEST.

*Intérêt pour la Société* : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2019)*

#### **b. Contrat d'accompagnement**

*Entité contractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* :

Rémunération de la Société DOGE INVEST, pour les apports d'investisseurs effectués par cette dernière dans le cadre de l'émission d'obligations perpétuelles subordonnées de dernier rang, hors titres souscrits par REALITES et ses filiales de 22.000.000 € TTC en juin 2019. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 la société a comptabilisé une charge de 260.000 € HT (2% HT des montants levés) au titre de la rémunération de DOGE INVEST.

*Intérêt pour la Société* : Bénéficiaire du réseau de la Société DOGE INVEST pour lever des fonds à court/moyen terme

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 10 juillet 2019)*

**c. Cession des titres de HEURUS**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* :

Cession par DOGE INVEST de 33,36% du capital de la Société HEURUS (soit 834 actions) à REALITES pour un prix de cession provisoire de 2.688 800 € payé :

- à hauteur de 700.194,90 € par dation en paiement et attribution de 30.246 actions de la société REALITES
- à hauteur de 1.968.605,10 € par un crédit vendeur pour une durée arrivant à échéance le 31 janvier 2022 (remboursable en 3 échéances de 656.201,70 € hors intérêts, versées au plus tard les 31/01/2020, 31/01/2021 et 31/01/2022) avec un taux d'intérêt de 3% l'an.

Un complément de prix est prévu en fonction du taux d'atteinte d'un objectif fixé dans les comptes de la société HEURUS au 31/12/2022. Les modalités de ce complément de prix sont les suivantes :

- Atteinte de l'objectif fixé à 100% : Complément de prix d'un montant de 667.200 €
- Atteinte de l'objectif fixé à 75% : Complément de prix d'un montant de 333.600 €
- Atteinte de l'objectif fixé inférieure à 75% : pas de complément de prix.

*Intérêt pour la Société* : Consolider la gouvernance d'HEURUS.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 31 décembre 2019)*

**d. Convention d'assistance et d'animation entre DOGE INVEST et REALITES**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités :*

Fourniture par DOGE INVEST de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES contre rémunération sur la base des coûts engagés par DOGE Invest.

Elle prévoit une rémunération fixe de DOGE INVEST à hauteur de 1.515.968 € HT au titre de l'exercice 2019. Ce montant a été modifié par la signature de l'avenant 1 à cette convention tel que précisé ci-dessous.

*Intérêt pour la Société :* Bénéficiaire d'un appui corporate Groupe pour aider à la définition des orientations stratégiques et à leur mise en œuvre de manière opérationnelle.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 9 avril 2019)*

**Convention non autorisée préalablement mais autorisée postérieurement et motivées**

En application des articles L225-42 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.

**a. Avenant 1 à la convention d'assistance et d'animation entre DOGE INVEST et REALITES**

*Entité cocontractante :* DOGE INVEST

*Personnes concernées :* Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités :*

Modification de la rémunération de DOGE INVEST au titre du contrat de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES indiqué ci-dessus.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société a comptabilisé une charge de 1.184.077 € HT au titre de la rémunération de DOGE INVEST au titre de ce contrat de prestations.

Cet avenant à la convention n'a pas été autorisé en amont par simple omission.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 3 avril 2020, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

**CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informé(s) 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.

**a. Compte courant**

*Entité cocontractante* : DOGE INVEST

*Personnes concernées* : Christophe de BREBISSON, et Yoann CHOIN-JOUBERT, respectivement administrateur et président du conseil d'administration

*Modalités* : Non-rémunération du compte courant d'associé de DOGE INVEST dans REALITES

*Intérêt pour la Société* : Economie de frais financiers

*(Convention validée a posteriori par le Conseil d'Administration le 20 mars 2018)*

**b. Assurance chômage**

*Personne concernée* : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général

*Modalités* : les cotisations finançant la convention d'assurance chômage au bénéfice de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT sont entièrement prises en charge par la Société  
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, la Société a payé 2.587,84 € de cotisations d'assurance chômage au profit de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)*

**c. Indemnité en cas de départ**

*Personne concernée* : Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général

*Modalités* :

En cas de départ de Monsieur Yoann CHOIN-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 faute lourde tel que ce terme s'entend au regard de la jurisprudence de la chambre sociale de la Cour de cassation),

Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT pourra prétendre à une indemnité égale à six (6) fois la moyenne mensuelle des rémunérations (primes comprises) effectivement perçues au cours des douze (12) mois précédant la décision de révocation ou l'expiration du mandat en y ajoutant un (1) 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 2019.

*(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 25 avril 2014)*

Paris La Défense, le 30 avril 2020

KPMG Audit

EMARGENCE AUDIT

Philippe Bourhis

Julien Tokarz

**Philippe  
Bourhis**

Signature numérique  
de Philippe Bourhis  
Date : 2020.04.30  
11:40:31 +02'00'

  
Julien TOKARZ (30 avr. 2020)

Associé

Associé