



REALITES

Société anonyme
Au capital de 31 278 654 €

1 Impasse Claude Nougaro
CS 10333
44803 ST HERBLAIN CEDEX

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31/12/2023
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre
2023

REALITES

A l'Assemblée Générale de la société **REALITES**

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

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. Avenants à la Convention de prestations de Services entre REALITES et oRigine

Entité cocontractante : ORIGINE

Personnes concernées : Yoann CHOIN-JOUBERT et Christophe de BREBISSEON, respectivement président du conseil d'administration et administrateur de REALITES, et Président et représentant du Directeur Général d'ORIGINE.

Modalités : Poursuite de la convention de prestation de service avec oRigine (prestataire) régularisée en 2021 et visant à la réalisation de prestations en matière financière, de communication et d'accompagnement en matière de relations institutionnelles.

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

Rémunération :

- Avenant 2 du 30 mars 2023 : Rémunération d'oRigine calculée selon l'évolution de l'indice SYNTEC entre janvier 2022 (281,8) et janvier 2023 (293,9). Soit une rémunération d'oRigine sur 12 mois à compter du 1er avril 2023 à hauteur de 521.469,13€ HT (608.380,62 € HT pour la période d'avril 2023 à mai 2024 inclus). (Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 22 mars 2023).
- Avenant 3 du 22 décembre 2023 : Rémunération d'oRigine sur une base de 300.000€ HT pour la période du 1er juin 2023 au 31 mai 2024. une rémunération variable complémentaire à hauteur de 3% des montants levés par oRigine pour le compte de REALITES (type EURO PP...) à compter du 1er octobre 2023.

Montant comptabilisé sur l'exercice : 516 102 € HT.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 12 décembre 2023)

b. Promesse de rachat de titres par YJ INVEST

Entité contractante : YJ INVEST

Personne concernée : Yoann CHOIN-JOUBERT président du conseil d'administration de REALITES et gérant de YJ INVEST.

Modalités : Dans le cadre de la négociation d'un accord cadre de co-investissement exclusif d'une durée de 3 à 5 ans avec la Société France Actifs Selection, afin de financer un bridge equity sur les filiales d'exploitation (majoritairement filiales exploitant la marque HEURUS), la Société YJ INVEST doit consentir une promesse de rachat à terme des titres des filiales au bénéfice des investisseurs. Cette promesse ne serait mise en œuvre que dans l'hypothèse où à l'échéance de la durée d'investissement REALITES CARE (HEURUS) viendrait à ne pas procéder au rachat des titres de l'investisseur.

Le volume serait de 4 résidences/sociétés par an environ pour un montant global de 1,5 millions investis par résidence (+ TRI à 10%/an).

La rémunération de cette garantie à YJ INVEST sera effectuée selon les usages applicables en la matière.

Montant comptabilisé sur l'exercice : 0€HT.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 22 mars 2023)

c. R2F INVESTISSEMENTS

Entité contractante : R2F INVESTISSEMENTS

Personne concernée : Yoann CHOIN-JOUBERT président du conseil d'administration de REALITES et représentant du Président de R2F INVESTISSEMENTS

Modalités : Création d'une société dénommée R2F INVESTISSEMENTS afin de réunir actionnaires et collaborateurs du groupe pour lever un minimum de 6 millions d'euros en vue d'investir dans des projets du groupe, savoir :

- Apport/cession des parts sociales/titres de sociétés de projet du Groupe à la société R2F INVESTISSEMENTS
- Apports en fonds propres par R2F INVESTISSEMENT rémunérés à hauteur de 12% l'an.
- Durée du véhicule – 12 mois avec prorogation possible de deux fois 6 mois.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 11 avril 2023)

d. Contrat obligataire entre oRigine et REALITES

Entité contractante : oRigine

Personne concernée : Christophe de BREBISSON / Yoann CHOIN-JOUBERT respectivement administrateur et président du conseil d'administration de REALITES, et représentant du Directeur Général et Président d'ORIGINE.

Modalités : Emission Obligataire par REALITES pour un montant de 800 000 euros souscrite par oRigine pour durée de 6 mois maximum avec effet rétroactif au 19 juin 2023 au taux d'intérêt de 9% l'an

Intérêt pour la Société : Financement de l'activité du Groupe

Montant comptabilisé sur l'exercice : 12 945 €HT

Ce contrat obligataire a été remboursé en date du 25 août 2023 (approbation à posteriori par le conseil d'administration le 12 septembre 2023) - Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 23 juin 2023)

e. Contrat obligataire convertible entre oRigine et FIR 12 (filiale indirecte à 100% de REALITES)

Entité contractante : oRigine

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON / Yoann CHOIN-JOUBERT respectivement administrateur et président du conseil d'administration de REALITES, et représentant du Directeur Général et Président d'ORIGINE.

Modalités : Emission d'un contrat obligataire convertible en actions par FIR 12 et souscrit intégralement par oRigine pour un montant de 9 millions d'euros (taux de 10% annuel)

Intérêt pour la Société: financement de de projets immobiliers

Garanties : Nantissement de 100% des titres de la Société SNC LA PINEDE (filiale à 100% de FIR 12)

Montant comptabilisé sur l'exercice : 372 500 €HT

Date d'effet : Juillet 2023 pour une durée de 2 ans

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 12 septembre 2023)

f. Contrat obligataire convertible entre oRigine et FIR 11 (filiale indirecte à 100% de REALITES)

Entité contractante : oRigine

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON / Yoann CHOIN-JOUBERT respectivement administrateur et président du conseil d'administration de REALITES, et représentant du Directeur Général et Président d'ORIGINE.

Modalités : Emission d'un contrat obligataire convertible en actions par FIR 11 et souscrit intégralement par oRigine pour un montant maximum de 15 millions d'euros (taux de 14% annuel)

Intérêt pour le Société: financement de de projets immobiliers

Garanties : Nantissement des actions de FIR 11 détenues par BIRD AM et nantissement des comptes courants existants entre BIRD AM et FIR 11

Date d'effet : Novembre 2023 pour une durée de 2 ans

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 12 septembre 2023)

g. Convention de Mise à disposition de salariés entre YJ INVEST et REALITES

Entité contractante : YJ INVEST

Personne concernée : Yoann CHOIN-JOUBERT président du conseil d'administration de REALITES et gérant de YJ INVEST.

Modalités : Mise à disposition, par REALITES à YJ INVEST d'une salariée pour la réalisation pour YJ INVEST des missions suivantes : rédaction et suivi de courriers, échanges avec les conseils, appui administratif dans la cession d'actifs détenus par YJ INVEST, classement documentaire, coordination des agendas, réorganisation des flux bancaires notamment

Rythme de mise à disposition :

- Février à Avril 2023 : 35% du temps de travail
- Mai 2023 : 50% du temps de travail
- Juin 2023 : 60 % du temps de travail
- Juillet à Octobre 2023 : 70% du temps de travail

Montant comptabilisé sur l'exercice : 25 052€ HT.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 12 septembre 2023)

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, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

a. Fourniture d'une Garantie à Première Demande (GAPD) par REALITES du 30/11/2022

Entité cocontractante : AZIMUT, DUNE, Financière du Nogentais, Pascal MAIRE

Personnes concernées : Arnaud PONROY, Fabrice CAHIERC, Pascal MAIRE, respectivement administrateurs de REALITES et Gérant d'AZIMUT, Président de DUNE, et représentant de la Foncière du Nogentais.

Modalités : Garantie à Première Demande des souscriptions du remboursement par la Filiale (BIRD AM) de l'obligation souscrite, en ce compris les intérêts de 8,5%/an.

Rémunération : aucune

Durée : du 1^{er} décembre 2022 jusqu'à l'échéance de l'obligation, au 30 novembre 2024

Intérêt pour la Société : Permettre d'obtenir un financement rapide sur une opération clé du groupe (IKOM).

Montant comptabilisé sur l'exercice : 0 € HT.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 30 novembre 2022)

b. Convention de Prestation de Service entre REALITES et DB2

Entité cocontractante : DB2

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON, administrateur de REALITES, et Président et représentant du Directeur Général d'ORIGINE.

Modalités : Rémunération de la Société DB2, pour réalisation de prestations de conseil (Direction générale, direction Corporate, périmètre Foncière et périmètre Usages)

Montant de la rémunération annuelle à compter du 1^{er} juillet 2022: 174 000€ HT/an

Intérêt pour la Société : Continuer de bénéficier de l'expertise de DB2 compte tenu de sa connaissance du Groupe

Montant comptabilisé sur l'exercice : 174 000€ HT

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 24 mars 2022)

c. Compte courant

Entité cocontractante : ORIGINE

Personnes concernées : Yoann CHOIN-JOUBERT et Christophe de BREBISSON, respectivement président du conseil d'administration et administrateur et de REALITES, et Président et représentant du Directeur Général d'ORIGINE.

Modalités : Non-rémunération du compte courant d'associé de ORIGINE dans REALITES

Montant comptabilisé sur l'exercice : 0€

Intérêt pour la Société : Economie de frais financiers

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

d. Assurance chômage

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

Modalités : les cotisations finançant la convention d'assurance chômage au bénéfice de Monsieur Yoann CHOIN-JOUBERT sont entièrement prise en charge par la Société

Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

e. Indemnité en cas de départ

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

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 2023.

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

Fait à Paris La Défense et Paris, le 7 mai 2024

Les commissaires aux comptes

EMERGENCE AUDIT

Associé

Julien TOKARZ



KPMG SA

Associée

Karine DUPRE

