

REALITES

Société anonyme
Au capital de 28 435 139,67 €

1 Impasse Claude Nougaro
CS 10333
44803 ST HERBLAIN CEDEX

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31/12/2022
**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre
2022**

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. Modification de la Convention de prestations de Services entre REALITES et ORIGINE (ex DOGE INVEST)

Entité cocontractante : ORIGINE (ex DOGE INVEST)

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 : Fourniture par ORIGINE (ex 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.

Rémunération : Ce contrat prévoit une rémunération fixe de ORIGINE (ex DOGE INVEST) par REALITES à hauteur de 500.000€ HT pour la période courant du 01 juin 2022 au 31 mai 2023 ;

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 24 mars 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

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

c. Convention de Mise à disposition de véhicule entre YJ Invest et REALITES du 01/06/2022

Entité cocontractante : YJ Invest

Personnes concernées : Yoann CHOIN-JOUBERT, Président Directeur Général et administrateur de REALITES et Gérant de YJ Invest.

Modalités : Mise à disposition partielle (5 jours sur 7) à la direction générale de la Société (du lundi au vendredi). YJ INVEST en conserve l'utilisation le week-end.

Rémunération : La convention prévoit une redevance au prorata strict de l'utilisation : 756,71€ mensuels par REALITES, soit 5/7 des couts du véhicule (loyer LOA + contrat d'entretien du véhicule + TVS).

Durée : du 1^{er} juin 2022 jusqu'au rachat par REALITES du véhicule, ou de la fin de la LOA

Intérêt pour la Société : Permettre la Direction Générale de bénéficier du véhicule pour les déplacements des équipes pour missions professionnelles ainsi que des trajets pour les invités externes et équipes professionnelles.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 06 octobre 2022)

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

Entité cocontractante : AZIMUT, DUNE, Foncière 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).

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

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 de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours.

a. Compte courant

Entité cocontractante : ORIGINE (ex DOGE INVEST)

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 (ex DOGE INVEST) dans REALITES

Montant au 31/12/2022 : 0€

Intérêt pour la Société : Economie de frais financiers

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

b. Bail commercial du nouveau siège social de la Société entre DOGE IMMO ENTREPRISE et REALITES

Entité cocontractante : ORIGINE (ex DOGE INVEST)

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 :

Durée : 10 ans avec une période ferme de 9 ans à compter de la prise de possession

Superficie : 5 882 m² SU

Loyer annuel total : **1 161 350 € HT** (UN MILLION CENT SOIXANTE ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES)

Dépôt de Garantie : 3 mois de loyer

Charges : à charge du PRENEUR en intégralité

Impôt foncier : à charge du PRENEUR

Autorisation de sous-location (MSDEV, HEURUS ...) et de mise à disposition pour le restaurant d'entreprise.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 19 mai 2021)

c. 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 prise en charge par la Société

Cette convention n'a pas eu d'effet au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

d. 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 2022.

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

Fait à Paris La Défense et Paris, le 23 mai 2023
Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A

EMARGENCE AUDIT


Philippe Bourhis (23 mai 2023 16:00 GMT+2)


Julien TOKARZ (23 mai 2023 16:04 GMT+2)

Représenté par Philippe Bourhis

Représenté par Julien TOKARZ