



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

Exercice clos le 31 décembre 2017

REALITES S.A.

Immeuble Le Cairn - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain

Ce rapport contient 11 pages

Référence : SB/PL



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 Cairn - 103 route de Vannes - 44803 Saint-Herblain
Capital social : € 16 927 999,79

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2017

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 estimées 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.

REALITES S.A.

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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.

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 REALITES de 33,36% du capital de la Société HEURUS (soit 834 actions) à DOGE INVEST pour un montant total de 1 000 800 euros et ;
- mise en place d'un crédit-vendeur dans le cadre de la cession avec paiement de 10% à la cession et le solde en 48 mensualités avec un taux d'intérêt de 3,5% l'an.
- Il est précisé par ailleurs que Karine BACHELIER et Michel ALLANIC prendraient également une quote-part de respectivement 3,36% et 1% de la société à la même date et dans les mêmes conditions.

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

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 11 décembre 2017)

Convention d'apport d'affaires

Entité cocontractante : DB2

Personnes concernées : Christophe de Brébisson, Administrateur

Modalités : La société REALITES a conclu le 17 juillet 2017 une convention d'apport d'affaires avec la société DB2 pour une période allant rétroactivement du 1^{er} mai 2017 au 31 décembre 2017. La rémunération de DB2 est de 2% du montant des obligations simples levées pour le compte de REALITES et de 0,75% du montant de l'investissement moyen terme réalisé sur un produit coté de type euroPP. Au titre de cette convention REALITES a comptabilisé sur l'exercice 2017 une charge de 40 000 euros HT pour 2 000 000 d'euros levés en obligations REALITES sur la période, à savoir :

- AZIMUT pour 1 500 000 euros
- GONNET pour 300 000 euros
- SOGORO pour 200 000 euros

Intérêt pour la Société : Bénéficiaire du réseau d'investisseurs de DB2 pour obtenir des financements obligataires à court terme sur REALITES et ainsi développer la trésorerie du Groupe.

(Convention autorisée par le Conseil d'Administration le 13 juillet 2017)

Convention d'accompagnement

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann JOUBERT, respectivement Administrateur et Président du Conseil d'administration

Modalités : La société REALITES a conclu le 12 décembre 2017 une convention d'accompagnement avec la société DOGE INVEST pour la recherche d'investisseurs dans le cadre de financements Euro PP pour une période allant rétroactivement du 1^{er} juillet 2017 au 31 décembre 2017. La rémunération de DOGE INVEST est de 3% du montant total levé par l'entreprise dans le cadre de financements Euro PP. Au titre de cette convention REALITES a comptabilisé sur l'exercice 2017 une charge de 279 000 euros TTC.

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 12 décembre 2017)

Convention d'assistance et d'animation

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON, Administrateur, et Yoann JOUBERT, Président Directeur Général

Modalités : La société REALITES a conclu le 17 juillet 2017 une convention d'assistance et d'animation avec la société DOGE INVEST portant sur la fourniture de prestations de services en stratégie de développement, ingénierie de financement et autres prestations juridiques et financières à REALITES et à l'ensemble de ses filiales pour une durée de 8 mois commençant rétroactivement au 1^{er} mai 2017 et reconductible tacitement par période de 12 mois sauf dénonciation ou nouvel accord conclu entre les parties.

Rémunération : Elle est divisée entre :

- une rémunération fixe facturée à chaque filiale et basée sur les coûts réels engagés par DOGE INVEST dans le cadre de ses missions, et
- une rémunération variable facturée à la société mère uniquement et déterminée selon un pourcentage du résultat net consolidé du Groupe tel qu'il suit :
 - 0% si RN Consolidé inférieur à 1.5 M€
 - 5% si RN Consolidé compris entre 1.5 et 2 M€
 - 10% si RN Consolidé compris entre 2 et 3 M€
 - 15% si RN Consolidé compris entre 3 et 5 M€
 - 20% du RN Consolidé au-delà

DOGE INVEST conserve la possibilité de renoncer à tout ou partie de cette rémunération variable selon les circonstances.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant en date du 13 décembre 2017 visant à supprimer la rémunération variable de DOGE INVEST pour l'exercice 2017 et ainsi limiter la facturation au réel des dépenses engagées et réduire les frais de gestion.

Au titre de cette convention, REALITES a comptabilisé une charge de 205 912,77 euros sur l'exercice 2017.

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 du 13 juillet 2017)

REALITES S.A.*Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées*

En application des articles L.225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Emission d'obligations non convertibles

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann JOUBERT, respectivement Administrateur et Président du Conseil d'administration

Modalités : La société DOGE INVEST a souscrit un emprunt obligataire de 500 000 euros émis par la Société REALITES, représentant 500 obligations d'une valeur nominale de 1 000 euros chacune.

Cet emprunt obligataire a été souscrit pour une période de 3 mois commençant à partir du 25 septembre 2017 et prenant fin le 22 décembre 2017. Les obligations sont rémunérées à compter du jour de leur libération au taux annuel de 5 %.

Intérêt pour la Société : Bénéficiaire d'une trésorerie à court terme.

Les intérêts courus s'élèvent à 4 589,04 euros au titre de l'exercice clos en 2017.

Cette convention n'a pas été approuvée préalablement par votre Conseil d'administration en raison d'une omission.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 20 mars 2018, votre conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

Compte courant

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann JOUBERT, respectivement Administrateur et Président du Conseil d'administration

Modalités : Non-rémunération du compte courant d'associé de DOGE IVEST dans REALITES.

Intérêt pour la Société : Economie de frais financiers.

REALITES S.A.*Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées*

Cette convention n'a pas été approuvée préalablement par votre Conseil d'administration en raison d'une omission.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 20 mars 2018, 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 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.

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 le 31 décembre 2017, la société a payé 4.636,89 euros de cotisations d'assurance chômage au profit de Monsieur Yoann JOUBERT.

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

Caution

Entité cocontractante : DOGE INVEST

Personnes concernées : Christophe de BREBISSON et Yoann JOUBERT, respectivement Administrateur et Président du Conseil d'administration

Modalités : En tant qu'ancienne gérante associée commanditée, la société DOGE INVEST est tenue des dettes sociales de la société REALITES nées entre le 11 juin 2010 et le 25 avril 2014. En contrepartie de cet engagement, la société REALITES s'engage à payer à la Société DOGE INVEST 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 le 31 décembre 2017, la société a pris en charge 19.293 euros HT en rémunération de la caution au profit de la Société DOGE INVEST

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

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 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 2017

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

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.

Intérêt pour la société : Permettre le partage des fonds propres à apporter dans les opérations et d'augmenter l'activité du Groupe.

REALITES S.A.
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Les investissements réalisés par la Société IPI se décomposent comme suit :

	% de détention et de garantie	Investissements en fonds propres cumulés au 31/12/2017
SCCV et SNC	IPI	Total
SCCV 136 NORMANDIN - LE 1873	49,00%	289 365 €
SCCV 39 RSH - TRAIT D'UNION	49,00%	279 873 €
SCCV 4T - INITIAL	49,00%	59 460 €
SCCV 4T - MY LODGE	49,00%	357 945 €
SCCV AK 105	49,00%	72 030 €
SCCV ALMA RIVE OUEST	49,00%	65 170 €
SCCV AURANT	49,00%	213 150 €
SCCV BAUDELAIRE	49,00%	49 490 €
SCCV BE 3 - OXYGEN	49,00%	237 727 €
SCCV BEAUREGARD - CHROMOSOME	49,00%	406 210 €
SCCV CASTILLE - BLANCHE DE CASTILLE	49,00%	376 944 €
SCCV CŒUR DE VILLE	49,00%	227 884 €
SCCV CONCARNEAU - METAPHOR¹	49,00%	273 251 €
SCCV DENFERT ROCHEREAU	49,00%	53 900 €
SCCV DOUMER - GEMME	49,00%	369 460 €
SCCV DUNANT	49,00%	725 729 €
SCCV ESPADON - INTEMPOREL	49,00%	84 280 €

REALITES S.A.
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

SCCV FOUR A CHAUX	49,00%	72 030 €
SCCV FOURIER	49,00%	40 670 €
SCCV GENERAL - LIBERTAD	49,00%	668 029 €
SCCV GRANDES MAISONS - VERANO	49,00%	301 676 €
SCCV GRAVELOTTE	49,00%	97 510 €
SCCV GUIGNARDIERE B	49,00%	134 750 €
SCCV HAUTES OURMES - BABIA GORA	49,00%	88 690 €
SCCV HAUY - LE WOOD	49,00%	216 580 €
SCCV ILOT G ETUDES - LEMON	49,00%	433 988 €
SCCV LE HAVRE - OPALE	49,00%	267 720 €
SCCV LECLERC - ALTEA PARK	49,00%	932 490 €
SCCV LOUDEAC	49,00%	958 803 €
SCCV MADELEINE - PANORAMA	49,00%	752 139 €
SCCV MANDELA - PRELUDE	49,00%	354 663 €
SCCV MARTYRS - NEO VERDE	49,00%	357 210 €
SCCV MITTERRAND - THE BRIDGE	49,00%	331 240 €
SCCV NEWTON - NEW TOWN	49,00%	419 284 €
SCCV PASSY - QUAI 110	49,00%	212 170 €
SCCV PLACIS VERT	49,00%	53 410 €
SCCV POINCARE - LAYGO	49,00%	704 050 €
SCCV RDC - EMPREINTE	49,00%	238 463 €
SCCV RECOUVRANCE RPA	49,00%	653 199 €
SCCV RUBILLARD - NOVA	49,00%	263 076 €
SCCV SAUMUR - EPONA	49,00%	774 543 €

REALITES S.A.

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

SCCV SCHUMAN - YPSILON	49,00%	332 896 €
SCCV VERN - EDELWEIS	49,00%	245 480 €
SCCV VERNEAU - SEQUENCE	49,00%	337 662 €
SNC GASNIER - PARENTHÈSE	49,00%	442 302 €
SNC MEIGNANNE - CONFIDENCE	49,00%	469 719 €
SNC SAINT GILDAS II - LE CLOS SAINTE MARIE	49,00%	752 494 €
		16 048 803

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

Paris la Défense et Paris, le 10 avril 2018

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

EMARGENCE Audit



Philippe Bourhis
Associé



Julien Tokarz
Associé