

AEQUITAS AUDIT

9 rue Delesalle
P.A. du Pré Catelan
59110 LA MADELEINE LEZ LILLE

KPMG AUDIT NORD

36 rue Eugène Jacquet
CS 75039
59705 MARCQ EN BAROEUL CEDEX

GROUPE IRD SA

Société Anonyme au capital de 44.274.913 €

R.C.S. LILLE METROPOLE B 456 504 877

Siège Social :

40 rue Eugène Jacquet
59700 MARCQ EN BAROEUL

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

**Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2018**

AEQUITAS AUDIT

9 rue Delesalle
P.A. du Pré Catelan
59110 LA MADELEINE LEZ LILLE

KPMG AUDIT NORD

36 rue Eugène Jacquet
CS 75039
59705 MARCQ EN BAROEUL CEDEX

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée générale de la Société GROUPE IRD SA,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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 et engagements 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 et engagements. 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 et engagements 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 et engagements déjà approuvés 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 et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration

I – Convention de partenariat avec l'association FESTIVAL ARS TERRA

Autorisée par votre conseil d'administration du 17 avril 2018

Personne concernée :

- Luc DOUBLET, Administration de GROUPE IRD SA et Président de l'association ARS TERRA

Nature et objet :

GROUPE IRD a participé au financement de l'association FESTIVAL ARS TERRA, en qualité de partenaire, afin qu'elle puisse organiser un festival international de musique ayant pour but de donner l'occasion à de jeunes musiciens lauréats de concours nationaux et internationaux de se produire auprès du public régional.

Modalités :

Votre société a effectué un versement de 1.500 €

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

En contrepartie de la participation financière l'association s'engage à promouvoir l'image de ses partenaires au travers de ses différents supports de communication et autorise ces derniers à être référencés en qualité de partenaires officiels.

II - Emission d'obligations non convertibles en actions, souscripteur CCIR HAUTS DE FRANCE

Autorisée par votre conseil d'administration du 17 avril 2018

Personnes concernée :

- Yann ORPIN, administrateur de GROUPE IRD SA et de la CCI REGION HAUTS DE FRANCE.

Objet :

GROUPE IRD SA a émis un emprunt obligataire non convertible en actions auquel la CCI HAUT DE FRANCE a souscrit par compensation de la créance de remboursement due au titre de l'échéance de l'emprunt obligataire du 15 avril 2013, pour un montant de 3 000 000 € (trois millions d'euros).

Modalités :

L'emprunt obligataire non convertible en actions présente les caractéristiques suivantes :

- d'un montant de 3 M€, à souscrire en 6 obligations de 500 K€ de valeur nominale,
- d'une durée de 6 ans,
- rémunéré au taux de 2,25 %.
- avec faculté de remboursement anticipé tous les 6 mois à la demande du souscripteur.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Ces émissions ont pour but de renforcer les fonds propres sociaux et consolidés et de sécuriser le financement de son développement et d'améliorer son gearing (ratio Dettes/Fonds Propres).

III – Rachat créance à RESALLIANCE CONSEIL (prêt MAP HOLDING)

Autorisée par votre conseil d'administration du 17 avril 2018

Personnes concernées :

- Jean-Pierre GUILLON, représentant du G.P.I. au sein du conseil d'administration de GROUPE IRD et administrateur de RESALLIANCE SA,
- Marc VERLY, administrateur de GROUPE IRD SA et de RESALLIANCE SA.

Objet :

RESALLIANCE CONSEIL détenue à 94.89% par GROUPE IRD n'a plus d'activité depuis la cession du sous-groupe MAP HOLDING mais détient une créance sur Société M.A.P. HOLDING, au titre d'un contrat de Prêt à Intérêt en date du 31 décembre 2015. À la date du 31 décembre 2017, la créance cédée s'élève à CENT QUATRE-VINGT ONZE MILLE NEUF CENTS EUROS (191.900 €) en principal portant intérêts au taux à l'Euribor 12 mois+ 1,75 % avec un plafond de 3 % fixe annuel à compter du 1er janvier 2016.

Modalités :

La créance a été rachetée en juin 2018 pour son solde soit 155.400 €

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

L'opération a permis la dissolution anticipée de RESALLIANCE CONSEIL au cours de l'exercice 2018 et ainsi simplifier l'organigramme du groupe

IV – Compte courant SILAB

Autorisée par votre conseil d'administration du 26 juin 2018

Personne concernée :

- Gérard MEAUXSOONE, Président du Conseil d'Administration de Groupe IRD SA, elle-même administrateur de SILAB,
- Pascal BOULANGER, représentant permanent de RESALLIANCE SA. au sein du conseil d'administration de Groupe IRD SA, RESALLIANCE SA elle-même administrateur de SILAB.

Nature et objet :

Le Silab (Shopping Innovation Laboratory) est un fab lab créé sur l'initiative du pôle de compétitivité des industries du commerce (PICOM), avec la collaboration de grands groupes de la distribution, ainsi que de sociétés informatiques.

L'objectif est de développer un lieu (à Euratechnologies) et des services permettant aux actionnaires de tester de nouveaux projets, produits, concepts,....

GROUPE IRD SA est sollicité pour contribuer en CCA à hauteur de 20.689 € au refinancement du Silab.

Modalités :

Versement au SILAB d'un compte courant de 20 689,66 €, sous la condition du respect de la transparence juridique de la structure, à savoir la transmission des procès-verbaux des Conseil d'administration et des Assemblées Générales.

A ce jour la convention n'a pas été mise en œuvre.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

GROUPE IRD SA est associé, avec RESALLIANCE SA, afin d'appuyer cette démarche engagée par le PICOM et de développer les collaborations entre ces grands groupes et nos PME.

V – Stratégie de financement et de développement des activités immobilières

Autorisée par votre conseil d'administration du 25 septembre 2018

Personne concernée :

- Marc VERLY, Président de BATIXIS et des filiales du pôle immobilier, Administrateur de GROUPE IRD SA.

Nature et objet :

Dans le cadre de la renégociation les covenants des concours bancaires, la stratégie immobilière du groupe a été analysée. Elle aboutit aux constats suivants :

- l'activité immobilière est stratégique dans le positionnement du Groupe IRD, tant au plan financier, que par les compétences reconnues,
- la poursuite du développement de cette activité ne peut se faire sans le recours accru à des fonds propres externes compte tenu des enjeux financiers et du caractère très capitalistique de ce métier,
- les compétences techniques immobilières doivent être maintenues au sein de BATIXIS.

Modalités :

La stratégie suivante a été arrêtée :

- Stopper les nouveaux investissements sur AVENIR ET TERRITOIRES compte tenu d'un niveau d'actifs désormais significatif et de la volonté de les rendre progressivement liquides en bénéficiant à terme des plus-values liées aux effets de levier de la dette.

- Poursuivre le développement de nos activités immobilières au travers :
 - o De Batixis, pour les projets en co-financement aux côtés d'entrepreneurs et pour les actifs à « reconfigurer » ou à rénover.
 - o De foncières dédiées (bureaux, commerces, activités, ...) aux côtés d'un nombre limité d'investisseurs, sous forme de clubs deals, dans lesquels l'IRD (directement ou indirectement détiendra jusque 20 %). Ces foncières se verront proposer des contrats de prestations avec batixis.
 - o D'une activité d'aménagement de zones foncières, principalement au travers de Délégation de Services Publics, de façon à limiter les engagements financiers de l'IRD.
 - o Et en les cantonnant aux opérations de promotion immobilière liées aux missions et projets de BATIXIS.
- Céder progressivement les actifs Forelog (foncière de logements), métier non stratégique pour l'IRD, avec un objectif de dégager des liquidités et avec un calendrier pour maximiser les plus-values.
- Le développement des activités immobilières en faisant appel à des fonds propres externes amènera ainsi le groupe à mener une réflexion sur l'organisation et la gouvernance des structures.

Les banques ont accepté de modifier les covenants des concours bancaires en portant les gearings à 80 % en 2018 puis à 90 % en 2019/2020 et 2021.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Les hypothèses du plan de trésorerie sont travaillées dans le sens d'une consolidation et d'une pérennisation de l'activité immobilière du groupe, considérée comme stratégique, en raison notamment :

- de la compétence des équipes immobilières largement reconnue qui permet d'accéder à des opérations rémunératrices et sécurisées,
- de la récurrence des résultats de l'activité immobilière qui contribue largement au résultat consolidé du groupe,
- du poids de cette activité dans le bilan (AVENIR ET TERRITOIRES et A&T Commerce représentent plus de 40 % du bilan consolidé),
- de l'élargissement des réseaux de partenaires qu'elle apporte (exemple : Métropole Européenne de Lille).

VI – Création d'une société d'investissement A&T ACTIVITES

Autorisée par votre conseil d'administration du 25 septembre 2018

Personne concernée :

- Marc VERLY, Administration de GROUPE IRD SA et associé à 5% du capital d'A&T ACTIVITES.

Nature et objet :

Création de sociétés d'investissement dont le Groupe IRD est actionnaire minoritaire :

- 10 % du capital et des droits de votes par détention directe,
- 10 % du capital et des droits de votes via Batixis.

Modalités :

Création d'une société d'investissement dont le Groupe IRD est actionnaire minoritaire (10 % de détention directe et 10 % de détention indirecte par Batixis), aux côtés d'un nombre limité d'actionnaires, afin de poursuivre le développement de l'activité immobilière du Groupe IRD avec une logique de déconsolidation progressive pour limiter les impacts « bilantiels », tout en préservant au Groupe IRD, deux postes d'administrateurs .

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

La création d'Avenir et Territoires Activités s'inscrit dans le cadre de la stratégie immobilière du Groupe IRD et de préserver l'intégrité des compétences immobilières au sein de BATIXIS qui assurera l'animation de ces sociétés via des contrats de prestations

VII - Convention de prestations de services avec RESALLIANCE SERVICES

Autorisée par votre conseil d'administration du 18 décembre 2018

Convention initialement autorisée par vote du conseil d'administration du 12 décembre

Personnes concernées :

- Thierry DUJARDIN, Directeur Général de GROUPE IRD SA et Président de RESALLIANCE SERVICES,
- Jean-Pierre GUILLON, représentant du G.P.I. au sein du conseil d'administration de GROUPE IRD et administrateur de RESALLIANCE SA,
- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD et Administrateur de RESALLIANCE SA.

Objet :

A compter du 1^{er} janvier 2018, en vue rationaliser, optimiser, mutualiser les moyens des fonctions support de l'ensemble des structures présentes sur le Campus du 40 rue Eugène Jacquet, jusqu'à présent réparties entre GROUPE IRD SA et l'association GSR, les fonctions de back office sont assurées par RESALLIANCE SERVICES SAS, qui est détenue par RESALLIANCE SA (96%) et GROUPE IRD SA (4%).

Certaines activités et prestations sont maintenues au niveau de GROUPE IRD SA, notamment : prestations de l'équipe de direction au profit des filiales du groupe, consolidation, élaboration et suivi des budgets et des comptes consolidés, gestion centralisée de la trésorerie du groupe, back office Immobilier, suivi, valorisation et contrôle des opérations immobilières, contrôle interne, prestations relatives à la bonne mise en œuvre des procédures.

Les prestations suivantes sont réalisées par les équipes de RESALLIANCE SERVICES (prestataire) au profit de GROUPE IRD SA et de ses filiales (bénéficiaires) : Comptabilité, Juridique société, Contrôle de Gestion, Ressources Humaines, Paie, Communication, Gestion locative du campus, Services généraux, Informatique, Gestion des contrats d'assurance.

Ces prestations, assurées par RESALLIANCE SERVICES, couvriront également les services suivants : Affranchissement, Copieurs / impressions, Services généraux, Reprographie, PAO, Informatique, Téléphonie, Paye, Gestion RH

Modalités :

La convention prend effet au 1^{er} janvier 2018.

RESALLIANCE SERVICES SAS, prestataire pour l'ensemble des sociétés du groupe, a mis en place un référentiel de facturation basé sur des taux journaliers, avec des références de prix de marché néanmoins préférentielles compte tenu de la mutualisation des fonctions.

Les tarifs sont les suivants :

- Comptabilité : 600 € HT/jour
- Juridique : 800 € HT/jour
- Contrôle de Gestion : 800 € HT/jour
- Communication : 800 € HT/jour
- Gestion des assurances : 100 € HT/Heure et un coût forfaitaire pour l'ouverture d'un dossier sinistre à hauteur de 800 € HT, soit forfaitairement une journée de travail

Ces tarifs sont indexés sur l'indice SYNTEC. Les interventions ou actes exceptionnels feront l'objet d'une facturation complémentaire selon des modalités prédéfinies.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Rationaliser, optimiser, mutualiser les moyens des fonctions support de l'ensemble du structures présentes sur le Campus du 40 rue Eugène Jacquet.

VIII - Emission d'obligations non convertibles souscrites par NORD CREATION

Autorisée par votre conseil d'administration du 18 décembre 2018

Personnes concernées :

- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD SA, Président de NORD CREATION,
- Patrick MALBRANQUE, représentant permanent du GIPEL au Conseil d'administration de GROUPE IRS SA et NORD CREATION.

Objet :

Emission d'obligations non convertibles auprès Nord Création pour un montant global maximum de 1.600.000 €.

Modalités :

- La durée est de 2 ans, au taux de 1,5 %,
- Le contrat ouvre la possibilité de remboursement par anticipation, tous les 6 mois, à la demande du souscripteur, avec une décote de 25% des intérêts annuels. Les souscripteurs bénéficient d'une fenêtre de liquidité tous les 2 mois,
- Nord Création a souscrit la totalité de l'emprunt obligataire soit 1.600.000 €.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Ces émissions ont pour but de renforcer les fonds propres sociaux et consolidés et de sécuriser le financement de son développement et d'améliorer son gearing (ratio Dettes/Fonds Propres).

IX - Emission d'obligations non convertibles en actions, souscripteur EMPLOI ET HANDICAP

Autorisée par votre conseil d'administration du 18 décembre 2018

Personnes concernée :

- Pascal BOULANGER, représentant permanent de RESALLIANCE SA au sein du Conseil d'Administrateur de GROUPE IRD SA et Administrateur de de la CCI REGION HAUTS DE France,
- Marc VERLY, administrateur de GROUPE IRD SA et d'EMPLOI et HANDICAP

Objet :

GROUPE IRD SA a émis un emprunt obligataire non convertible en actions auquel EMPLOI ET HANDICAP souhaite souscrire.

Modalités :

L'emprunt obligataire non convertible en actions présente les caractéristiques suivantes :

- d'un montant de 2 M€, souscrit en 4 tranches de 500 K€ de valeur nominale,
- d'une durée de 6 ans,
- rémunéré au taux de 2,25 %.
- clause de révision de taux en cas de remboursement anticipé.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Ces émissions ont pour but de renforcer les fonds propres sociaux et consolidés et de sécuriser le financement de son développement et d'améliorer son gearing (ratio Dettes/Fonds Propres).

X - A&T COMMERCES

Autorisée par votre conseil d'administration du 18 décembre 2018

Personnes concernées :

- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD, Président d'A&T COMMERCES et gérant de la société OXALIS CONSULTING.

Objet :

La stratégie de financement et de développement des activités immobilières a été présentée lors de la réunion du conseil tenue le 25 septembre 2018.

Elle avait notamment abouti aux constatations suivantes :

- l'activité immobilière est stratégique dans le positionnement du Groupe IRD, tant au plan financier, que par les compétences reconnues,
- la poursuite du développement de cette activité ne peut se faire sans le recours accru à des fonds propres externes compte tenu des enjeux financiers et du caractère très capitalistique de ce métier,
- les compétences techniques immobilières doivent être maintenues au sein de BATIXIS.

Il a été proposé de poursuivre le développement des activités immobilières au travers de foncières dédiées (bureaux, commerces, activités, ...) aux côtés d'un nombre limité d'investisseurs, sous forme de clubs deals, dans lesquels GROUPE IRD (directement ou indirectement détiendra jusque 20 %), ces foncières se voyant proposer des contrats de prestations avec BATIXIS.

Par ailleurs, suivant convention du 1^{er} février 2018, OXALIS CONSULTING, prestataire de services dont le gérant est Marc VERLY, perçoit une rémunération égale à 2 % du montant de loyers encaissés de la société et de ses filiales au titre des prestations suivantes :

- Montage d'opérations immobilières et recherche de projets, prises de contacts et négociations avec les acteurs du marchés en vue d'acquérir des terrains, immeubles, actions ou parts de sociétés immobilières, prises de participation dans des tours de table,
- Rentabilisation du patrimoine par optimisation de l'occupation des locaux,
- Réalisation d'actifs par cessions de terrains ou d'immeubles.

Dans le droit-fil de cette stratégie, une augmentation de capital, dans le cadre juridique de la variabilité de son capital, a été adoptée par l'assemblée générale de la société A&T Commerces SAS tenue le 17 décembre 2018.

Modalités :

Le capital effectif de la société A&T Commerces SAS a été porté de 5 822 000 € à 9 465 300 € par émission de 36 433 actions nouvelles de numéraire émises au prix de 137,22 € par titre comprenant une prime d'émission de 37,22 € (prime d'émission globale de 1 356 036,26 €).

BATIXIS n'a pas participé à l'augmentation de capital.

BATIXIS demeure le principal actionnaire avec 35,64 % aux côtés de 15 autres actionnaires personnes physiques en direct ou au travers de leur société personnelle.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Décision conforme à la stratégie de financement et de développement des activités immobilières du groupe actée le 25 septembre 2018

XI - A&T ACTIVITES

Autorisée par votre conseil d'administration du 18 décembre 2018

Personnes concernées :

- Marc VERLY Administrateur de GROUPE IRD, Président d'A&T commerces et gérant de la société OXALIS CONSULTING.

Objet :

La stratégie de financement et de développement des activités immobilières adoptée lors de la réunion du conseil tenue le 25 septembre 2018, a prévu la création d'une société d'investissement A&T ACTIVITES dont le GROUPE IRD détient 10 % et BATIXIS 10 %, aux côtés d'un nombre limité d'actionnaires.

Modalités :

Conformément à la délibération du 25 septembre 2018, A&T ACTIVITES a été créée le 6 décembre 2018, sous forme de SAS au capital de 6 M€ divisé en 60 000 actions au nominal de 100 €. GROUPE IRD et BATIXIS en détiennent chacune 10 %. Les 13 autres actionnaires sont des investisseurs personnes physiques ou leur société personnelle.

Aux termes d'une délibération de l'assemblée constitutive, OXALIS CONSULTING a été nommée Présidente de la société, représentée par Marc VERLY, et percevra une rémunération au titre de son mandat social égale à 2 % du montant de loyers encaissés de la société et de ses filiales.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette stratégie a pour objectif de permettre le développement de l'activité immobilière du Groupe IRD avec une logique de déconsolidation progressive pour limiter les impacts « bilantiels », tout en préservant l'intégrité des métiers de Groupe IRD et en préservant les compétences immobilières au sein de BATIXIS qui assurera l'animation des sociétés d'investissement via des contrats de prestations.

XII - CESSIONS D'IMMEUBLES PAR BATIXIS A A&T ACTIVITES ET A&T COMMERCES

Autorisée par votre conseil d'administration du 18 décembre 2018

Personnes concernées :

- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD, Président d'A&T commerces et A&T activités et gérant de la société OXALIS CONSULTING.

Objet :

- Cession de l'ensemble immobilier AEROPARC sis à LESQUIN à la société A&T ACTIVITES. Cette opération permettrait à BATIXIS, par son action de reconfiguration et de commercialisation du site, de dégager une plus-value de plus d'un million d'euros sur un investissement initial de l'ordre de 3 M€.
- un projet de cession de locaux à usage de bureaux sis à VILLENEUVE D'ASCQ, CITE HAUTE BORNE, 2 avenue Halley (bâtiment de services), à la société filiale A&T COMMERCES. Le prix de cession serait de 4.818.000 € HT, charges de frais de commercialisation et d'acquisition inclus. Dans un intérêt commun de rationalisation, il est projeté la cession par BATIXIS des locaux à usage de bureaux de ce même immeuble à la société filiale A&T COMMERCES ; Le preneur actuel desdits locaux à céder étant la COMPANIE DES VETERINAIRES.

Modalités :

La cession, de l'ensemble immobilier AEROPARC sis à LESQUIN, a été réalisée au prix de 4.676.650 € HT, charges de frais de commercialisation et d'acquisition inclus.

La cession, de locaux à usage de bureaux sis à VILLENEUVE D'ASCQ, CITE HAUTE BORNE, 2 avenue Halley (bâtiment de services), a été réalisée au prix de 4.818.000 € HT, charges de frais de commercialisation et d'acquisition inclus.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Décision conforme à la stratégie de financement et de développement des activités immobilières du groupe actée le 25 septembre 2018

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

XIII - Renégociation du crédit FORELOG et autorisation de caution par GROUPE IRD SA

Autorisée par votre conseil d'administration du 25 avril 2017

Personnes concernées :

- Patrick FELLOUS, représentant permanent du CREDIT COOPERATIF au Conseil d'administration de GROUPE IRD SA,
- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD SA, Président de FORELOG

Objet :

GROUPE IRD SA confirme son engagement initial de caution personnelle et solidaire de la société FORELOG au titre des Tranches 1 et 3 visées à hauteur d'une somme restant due en capital de 7.050.431,97 €uros augmentée des intérêts au taux contractuel de 2,40 % outre frais et accessoires, pour une durée de 3 ans à compter de la signature du protocole mettant fin au différends relatif au calcul des TEG d'emprunts

Modalités :

La rémunération de cette caution est maintenue au taux de 1%.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Un « Protocole Transactionnel Valant Avenant A Crédit » a été signé mettant un terme aux différends opposant CREDIT COOPERATIF, FORELOG et GROUPE IRD SA et relatif au calcul des TEG d'emprunts souscrits par FORELOG par acte SSP le 1^{er} juin 2007 et avenant du 19 mai 2011, sous forme de tranches de crédit distinctes. Il convenait de réitérer la caution personnelle et solidaire.

XIV- Emission d'obligations non convertibles souscrites par NORD CROISSANCE ET ALLIANSYS

Autorisée par votre conseil d'administration du 20 juin 2017

Personnes concernées :

- Messieurs Jean Pierre GUILLON et Luc DOUBLET, administrateurs de GROUPE IRD SA et administrateur de NORD CROISSANCE,
- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD SA, Président de NORD CROISSANCE et ALLIANSYS.

Objet :

Emission d'obligations non convertibles auprès d'investisseurs qualifiés pour un montant global maximum de 10.000.000 €.

Modalités :

- Emissions de 3 tranches émises au 1^{er} juillet 2017, au 1^{er} septembre 2017 et au 1^{er} novembre 2017,
- La durée est de 2 ans, au taux de 1,5 %,
- Les contrats ouvrent la possibilité de remboursement par anticipation, tous les 6 mois, à la demande du souscripteur, avec une décote de 25% des intérêts annuels. Les souscripteurs bénéficient d'une fenêtre de liquidité tous les 2 mois,
- les sociétés de capital investissement NORD CROISSANCE et ALLIANSYS ont souscrit respectivement 7.500.000 € et 2.400.000 €.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Ces émissions ont pour but de renforcer les fonds propres sociaux et consolidés et de sécuriser le financement de son développement et d'améliorer son gearing (ratio Dettes/Fonds Propres).

XV- Emission d'obligations non convertibles souscrites par le GIPEL

Autorisée par votre conseil d'administration du 19 septembre 2017

Personnes concernées :

- Patrick MALBRANQUE, représentant GIPEL au conseil d'administration de GROUPE IRD SA,
- Jean-Pierre GUILLON, Administrateur GIPEL, représentant GPI-CDE au conseil d'administration de GROUPE IRD SA,
- Pascal BOULANGER, Administrateur GIPEL, représentant RESALLIANCE au conseil d'administration de GROUPE IRD SA,
- Marc VERLY, Administrateur GIPEL, Directeur Général de GROUPE IRD SA.

Objet :

Emission d'un nouvel emprunt obligataire non convertible de 5.000.000 €. Parallèlement, le contrat obligataire non convertible souscrit par le GIPEL, en mars 2013, à échéance mars 2018 pour un montant de 3.000.000 € au taux de 4 % a été remboursé par anticipation.

Modalités :

- Emission en une tranche émise au 1^{er} octobre 2017,
- La durée est de 6 ans, au taux de 2,25 %,
- Le contrat ouvre la possibilité de remboursement par anticipation, tous les 6 mois, à la demande du souscripteur, avec une décote de 25% des intérêts annuels,
- Le GIPEL a souscrit les 5.000.000 €.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette émission a pour but de renforcer les fonds propres sociaux et consolidés et de sécuriser le financement de son développement et d'améliorer son gearing (ratio Dettes/Fonds Propres).

XVI - Convention de sous-traitance avec IRD Gestion

Autorisée par votre conseil d'administration du 12 décembre 2017

Personnes concernées :

- Marc VERLYQ, Administrateur de GROUPE IRD et Membre du conseil de surveillance d'IRD GESTION,
- Gérard MEAUXSOONE, représentant GROUPE IRD SA au conseil de surveillance d'IRD GESTION,
- Pascal BOULANGER, représentant de RESALLIANCE SA au conseil de surveillance d'IRD GESTION.

Objet :

Conclusion d'une convention de sous-traitance entre GROUPE IRD SA et la SGP IRD GESTION pour la réalisation de prestation de montage et de suivi de participations au profit de FINOVAM GESTION.

Modalités :

Cette prestation est rémunérée par la Société aux mêmes conditions tarifaires que celles de la convention liant GROUPE IRD SA et FINOVAM GESTION autorisée par le CA le 23 avril 2015. La convention a pris effet 1^{er} janvier 2018.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention de sous-traitance s'impose du fait de la création de la SGP IRD GESTION.

XVII - Emission d'obligations non convertibles souscrites par ALLIANCE EMPLOI

Autorisée par votre conseil d'administration du 12 décembre 2017

Personnes concernées :

- Jean-Pierre GUILLON, Président GPI-CDE – administrateur d'ALLIANCE EMPLOI,
- Pascal BOULANGER, Président RESALLIANCE – administrateur d'ALLIANCE EMPLOI,
- Marc VERLY, administrateur de GROUPE IRD – administrateur d'ALLIANCE EMPLOI.

Objet :

Emission d'un emprunt obligataire non convertible d'un montant de 2.000.000 €

Modalités :

- La durée est de 6 ans, au taux de 2,25 %,
- Le contrat ouvre la possibilité de remboursement par anticipation, tous les 6 mois, à la demande du souscripteur, avec une décote de 25% des intérêts annuels,
- ALLIANCE EMPLOI a souscrit les 2.000.000 €.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette émission a pour but de renforcer les fonds propres sociaux et consolidés et de sécuriser le financement de son développement et d'améliorer son gearing (ratio Dettes/Fonds Propres).

XVIII - Convention de compte courant avec RESALLIANCE SERVICES

Autorisée par votre conseil d'administration du 12 décembre 2017

Personnes concernées :

- RESALLIANCE SA, représentée par Pascal BOULANGER, au conseil d'administration de GROUPE IRD SA et Présidente de RESALLIANCE SERVICES,
- Jean-Pierre GUILLON, représentant du G.P.I. au sein du conseil d'administration de GROUPE IRD et administrateur de RESALLIANCE SA,
- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD et Administrateur de RESALLIANCE SA.

Objet :

Afin de faciliter la trésorerie d'exploitation de RESALLIANCE SERVICES SAS qui a repris la grande majorité des effectifs salariés de GROUPE IRD SA au 1^{er} janvier 2018, il a été mis en œuvre une convention de compte courant avec droit de tirage entre GROUPE IRD SA et RESALLIANCE SERVICES, pour un montant de 1.000.000 €, au taux de 2,25 %, à terme au 31 décembre 2020.

Modalités :

- Le montant maximal de l'avance en compte courant est fixé à 1.000.000 €,
- La rémunération est fixée à 2,25%,
- Le terme de la convention est fixé au 31 décembre 2020,
- Cette convention n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2018.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Faciliter la trésorerie d'exploitation de RESALLIANCE SERVICES SAS qui reprendra la grande majorité des effectifs salariés de GROUPE IRD SA au 1^{er} janvier 2018.

XIX - Bail de sous-location avec RESALLIANCE SERVICES

Autorisée par votre conseil d'administration du 12 décembre 2017

Personne concernée :

- Pascal BOULANGER, représentant de RESALLIANCE SA au conseil d'administration de GROUPE IRD SA et Président de RESALLIANCE SA elle-même Présidente de RESALLIANCE SERVICES

Objet :

Depuis le 27 décembre 2010, la société GROUPE IRD SA est crédit-preneur de la totalité des surfaces du campus du 40 rue Eugène Jacquet dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier. La société GROUPE IRD SA sous-loue depuis cette date, pour 9 ans (26 décembre 2019), d'une part, les locaux de bureaux à l'association GSR (Gestion Services Répartis) et d'autre part les locaux de séminaires à la société CDE (Cité des Echanges).

Un bail de sous-location a été régularisé entre GROUPE IRD SA et la société RESALLIANCE SERVICES SAS (à l'exception des m² à l'usage de ses propres salariés) tant pour les locaux de bureaux que pour les locaux de séminaires, RESALLIANCE SERVICES sous-louant aux autres sociétés, associations et autres structures présentes sur le Campus.

Modalités :

- Le bail prend effet au 1^{er} janvier 2018,
- La fin du bail est fixée au 26 décembre 2025,
- Le loyer global annuel est de 1.611.684,80 €.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette sous-location découle de la mise en œuvre de la mutualisation des moyens de l'ensemble des structures présentes sur le Campus du 40 rue Eugène Jacquet, antérieurement réparties entre GROUPE IRD SA et l'association GSR.

XX- Fonds de financement "CCI PREVENTION"

XX.1- Fonds de financement "CCI PREVENTION" I

Nature et objet :

GROUPE IRD SA est attributaire du Lot 1 du "FONDS CCI GRAND LILLE PREVENTION", pour un montant de 2 000 000 €, qui a pour objet de financer l'augmentation du besoin en fonds de roulement ou les investissements d'entreprises dont le siège social et/ou l'activité principale sont situés sur le territoire de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Grand Lille.

Les prêts consentis sur cette enveloppe de 2 000 000 €, seront compris entre 30 000,00 € (trente mille euros) et 100 000 € (cent mille euros) maximum par entreprise. La durée de remboursement des prêts sera de 4 ans intégrant une franchise de remboursement de capital d'un an et un amortissement trimestriel précompté à partir de la 2^{ème} année. Le taux appliqué sera le taux variable EURIBOR3M + 3,00 %, J -2, soit 2 jours avant le début du trimestre.

Modalités :

Le mandat de gestion du "FONDS CCI GRAND LILLE PREVENTION" attribué à GROUPE IRD s'exercera dans les conditions suivantes :

- Taux minimum garanti pour la rémunération des soldes créditeur : EONIA
- Pourcentage de rémunération pour la gestion des prêts : 8 % HT du montant des prêts, avec un montant maximum de facturation de prestations de 160 000 €
- Versement des fonds relatifs au Lot 1 : avance en compte courant d'associé de la CCI GL à GROUPE IRD SA d'un montant de 2 000 000 € (avec nantissement des soldes créditeurs)

XX.2- Fonds de financement "CCI PREVENTION" II

Nature et objet :

GROUPE IRD SA est attributaire, en partenariat avec FINORPA PP de la gestion administrative et financière du "FONDS CCI GRAND LILLE PREVENTION 2", d'un montant global de 2 000 000 €. Ce fond comporte 2 lots équivalents répartis entre les 2 partenaires, qui a pour objet de financer l'augmentation du besoin en fonds de roulement ou les investissements d'entreprises dont le siège social et/ou l'activité principale sont situés sur le territoire de la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Grand Lille.

Les prêts consentis sur cette enveloppe de 2 000 000 €, seront compris entre 30 000,00 € (trente mille euros) et 100 000 € (cent mille euros) maximum par entreprise. La durée de remboursement des prêts sera de 4 ans intégrant une franchise de remboursement de capital d'un an et un amortissement trimestriel précompté à partir de la 2^{ème} année. Le taux appliqué sera le taux variable EURIBOR3M + 3,00 %, J -2, soit 2 jours avant le début du trimestre.

Modalités :

Le mandat de gestion du "FONDS CCI GRAND LILLE PREVENTION 2" attribué à GROUPE IRD, soit 1.000.000 € s'exercera dans les conditions suivantes :

- Taux minimum garanti pour la rémunération des soldes créditeur : EONIA
- Pourcentage de rémunération pour la gestion des prêts : 8 % HT du montant des prêts, avec un montant maximum de facturation de prestations de 80 000 €
- Versement des fonds : avance en compte courant d'associé de la CCI GL à GROUPE IRD SA d'un montant de 1 000 000 €.

GROUPE IRD SA a perçu au titre de l'exercice 2018 pour la gestion de ces deux fonds, la somme de 13 800,00 € HT.

XXI- Garanties données par GROUPE IRD SA dans le cadre des financements obtenus

Nature et objet :

GROUPE IRD SA a allongé la durée d'un crédit amortissable souscrit auprès du CREDIT COOPERATIF et a modifié les garanties initialement données au cours de l'exercice 2010.

Modalités :

- Le crédit amortissable de 5.000.000 € a été allongé de 24 mois,
- Initialement, il avait été donné 47.700 parts de la SCI GI en garantie. Elles ont été substituées par 208.595 actions de la société BATIXIS.

XXII- Compte courant GIPEL

Nature et objet :

Rémunération du compte courant d'associé du GIPEL au taux Euribor 3 mois + 0, 8%.

Modalités :

Au 31 décembre 2018 l'avance en compte courant du GIPEL est de 1.487.400 € et a généré une charge financière de 11 899,20 €.

XXIII- Emissions d'obligations non convertibles

Nature et objet :

GROUPE IRD SA a émis un emprunt obligataire non convertible souscrit et remboursé de la manière suivante :

- | | | |
|---------------------|-------------|--|
| - CCI GRAND LILLE | 3.000.000 € | remboursé en avril 2018 |
| - GIPEL | 3.000.000 € | remboursé en mars 2018 |
| - CREDIT COOPERATIF | 2.000.000 € | remboursé en novembre et décembre 2018 |

Modalités :

- le montant maximum autorisé était de 15.000.000 €, il a été souscrit à hauteur de 8.000.000 €,
- la rémunération est de 4 % et a engendré une charge de 154.224 € pour l'exercice 2018,
- la durée est de 5 ans.

XXIV- Cautions accordées par GROUPE IRD SA aux profits de ses filiales

Nature et objet :

Le conseil d'administration a autorisé le Directeur Général à accorder des cautions, avals ou garanties au nom de GROUPE IRD SA, dans le cadre du financement des projets du groupe, à tous établissements bancaires ou financiers, de même qu'à toutes entreprises qui interviennent dans des projets du groupe, et au profit de filiales et/ou de sous-filiales ainsi qu'aux sociétés faisant partie du périmètre de consolidation. Cette autorisation a été donnée dans la limite d'un plafond annuel de 70 000 000 € et valable pour une durée d'une année couvrant l'exercice 2018.

Cette autorisation a été reconduite par le conseil d'administration lors de sa séance du 18 décembre 2018 pour l'exercice 2019.

Modalités :

Le taux de rémunération des cautions du groupe est de 1 %, depuis le 1^{er} janvier 2014.

Au 31 décembre 2018, les cautions données et les rémunérations en Euro sont :

| STRUCTURE JURIDIQUE | PROJET | 31/12/2018 | | |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------|-----------|
| CAUTIONS IRD | | | 1,00% | |
| AVENIR ET TERRITOIRES | EMPRUNT CDN | 50 835,77 | 508,36 | |
| AVENIR ET TERRITOIRES | VEFA SYNERGIE PARK | 3 043 440,00 | 30 434,40 | |
| BUREAUX DU SART | VEFA EFS | 12 710 748,71 | 127 107,49 | |
| AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES | EMPRUNT STE GENERALE | 300 000,00 | 3 000,00 | |
| | SATELEC | 3 646,15 | 36,46 | |
| TOUR EURAVENIR | EMPRUNT HSBC | 2 213 354,16 | 22 133,54 | |
| | FORELOG | EMPRUNT CREDIT COOP | 2 531 008,82 | 25 310,09 |
| | FORELOG | EMPRUNT CDN | 1 116 250,00 | 11 162,50 |
| | FORELOG | BNP | 1 900 265,82 | 19 002,66 |
| | SIRS | EMPRUNT STE GENERALE | 460 700,00 | 4 607,00 |
| JARDIN EAU 1 (EX FOP) | CPI TEREneo TERRA NOVA | 442 586,17 | 4 425,86 | |
| JARDIN EAU 2 (EX FOP) | CPI TEREneo KILOUTOU | 35 000,00 | 350,00 | |
| A ET T COMMERCEs | GARANTIE DE LOYER FIXE | 234 000,00 | 2 340,00 | |
| A ET T COMMERCEs | EMPRUNT STE GENERALE | 679 332,75 | 6 793,33 | |
| | TOTAL | 25 721 168,35 | 257 211,68 | |

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

XXV- Acquisition des titres du FCPR CATHAY CAPITAL I

Nature et objet :

GROUPE IRD SA a acquis auprès de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS 3.000 parts du FCPR CATHAY CAPITAL au cours de l'exercice 2011.

Modalités :

- Le prix d'achat a été fixé sur la base du rapport trimestriel d'évaluation du fond du 30 septembre 2011 de CATHAY CAPITAL I, soit à la somme de 1.805.010 €.
- La transaction est assortie d'une clause de partage de la plus ou moins-value de 10 % à la clôture du FCPR, laquelle n'est pas intervenue au 31 décembre 2018.

XXVI-AVENIR & TERRITOIRE – convention de liquidité

Nature et objet :

Initialement, GROUPE IRD SA a consenti à l'ensemble des investisseurs d'AVENIR ET TERRITOIRES une promesse de rachat des titres souscrits dans le cadre d'une convention de liquidité.

En date du 18 avril 2012, votre conseil d'administration a autorisé l'élargissement au réinvestissement en actions du dividende versé par AVENIR ET TERRITOIRES suite à l'Assemblée Générale Ordinaire 2011.

A l'occasion de la transformation de la société AVENIR ET TERRITOIRES en société anonyme ayant la possibilité de faire une offre au public et de la simplification des règles de transmission de ses titres, GROUPE IRD SA a accordé une convention de liquidité à toutes les actions détenues par des actionnaires non institutionnels pour les souscriptions réalisées jusqu'au 30 septembre 2012. En date du 19 décembre 2012, votre conseil d'administration a autorisé la société à signer une telle convention au bénéfice des administrateurs actionnaires d'AVENIR ET TERRITOIRES ayant souscrit des actions avant le 30 septembre 2012.

Modalités :

Le rachat des souscriptions se ferait dans les conditions suivantes :

- Les titres souscrits devront être détenus pendant au moins 7 ans,
- La valorisation des titres sera établie sur la base de l'actif brut immobilier moins les dettes à long et moyen terme plus la trésorerie auquel il sera ajouté les plus-values ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers.

XXVII- Cession des titres DES ETOILES PLEIN LES YEUX (DEPLY) : Garantie donnée à BNP PARIBAS

Autorisée par votre conseil d'administration du 23 septembre 2015

Personnes concernées :

- Frédéric MOTTE, représentant permanent RESALLIANCE SA au conseil de GROUPE IRD SA,
- Jean-Pierre GUILLON, Président de RESALLIANCE SA et Président du GPI CITE DES ENTREPRISES,
- Marc VERLY, administrateur RESALLIANCE SA et Président d'ALLIANSYS,
- Gilbert HENNIQUE, Président du GIPEL ce dernier administrateur ALLIANSYS.

Nature et objet :

GROUPE IRD SA a signé un engagement de caution solidaire avec RESALLIANCE SA et ALLIANSYS SAS envers BNP PARIBAS, bénéficiaire, d'un montant de 1 050 000 € (un million cinquante mille euros), à effet du 1^{er} janvier 2016 et à échéance du 31 décembre 2022, garant envers la société CRECHE DEVELOPPEMENT, immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 522 266 253, d'une baisse globale des loyers pratiqués par BATIXIS SAS, CRECHES ET ENTREPRISES SAS et l'association SASIE, toutes entités confondues, de 150.000 € HT annuel. Le montant de la dite caution sera dégressif de 150 000 € (cent cinquante mille euros) par an jusqu'à son extinction le 31 décembre 2022.

Modalités :

Le montant de l'engagement est de 1 050 000 €, à effet du 1^{er} janvier 2016 et à échéance du 31 décembre 2022, garant envers la société CRECHE DEVELOPPEMENT, immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 522 266 253, d'une baisse globale des loyers pratiqués par BATIXIS SAS, CRECHES ET ENTREPRISES SAS et l'association SASIE, toutes entités confondues, de 150.000 € HT annuel.

Le montant de la dite caution sera dégressif de 150 000 € par an jusqu'à son extinction le 31 décembre 2022.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Après avoir pris une participation minoritaire dans le Groupe de crèches Des Etoiles Pleins les Yeux (DEPLY), IRD, ALLIANSYS et RESALLIANCE SA en ont repris 100 % du capital. Après une importante restructuration et dans un contexte de concentration du secteur, ils ont noué un partenariat avec ID KIDS GROUPE (réseau « Rigolo Comme la Vie ») et ID SERVICE a acquis une participation minoritaire dans DEPLY.

Les associés ont ensuite conclu un accord de rachat par le Groupe ID SERVICE de 100 % des actions DEPLY détenues par RESALLIANCE SA, ALLIANSYS-NORD CREATION et GROUPE IRD SA. Cette cession est intervenue fin septembre 2015 au prix de 53,70 € par action, soit une somme de 6.304.165,20 € pour les 117.396 actions (dont GROUPE IRD SA 6.750, ALLIANSYS 14 882, RESALLIANCE 95 764 actions), sous déduction d'une charge sociale, soit 6.234.165,20 € net.

Fait à LA MADELEINE et à MARCQ EN BAROEUL, le 29 avril 2019.

Les Commissaires aux Comptes,

Pour AEQUITAS AUDIT

Pour KPMG AUDIT NORD

Benoît VANDERSCHULDEN
Associé

Patrick LEQUINT
Associé