



KPMG AUDIT NORD
36 rue Eugène Jacquet
CS 75039
59705 Marcq en Baroeul Cedex
France

AEQUITAS AUDIT
9 rue Delesalle
ZAC du Pré Cateian
59110 La Madeleine Lez Lille
France



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 2021**



KPMG AUDIT NORD
36 rue Eugène Jacquet
CS 75039
59705 Marcq en Baroeul Cedex
France

AEQUITAS AUDIT
9 rue Delesalle
ZAC du Pré Catelan
59110 La Madeleine Lez Lille
France



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 2021

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 27 avril 2021

Personne concernée :

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

Nature et objet :

GROUPE IRD SA 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 :

Le Conseil d'administration autorise la convention de partenariat avec l'association FESTIVAL ARS TERRA et le versement de la somme de 1 500 €.

Il est précisé qu'au titre de l'exercice 2020, ladite manifestation a été annulée en raison de la pandémie et que la subvention n'a donc pas été versée.

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. Convention accélérateur HDF avec SKEMA

Autorisée par votre conseil d'administration du 27 avril 2021

Personne concernée :

- Alice GUILHON, Administratrice de GROUPE IRD SA
- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD SA

Nature et objet :

Le dispositif de l'accélérateur PME Hauts-de-France. Ce programme, déployé en région par BPI en partenariat avec ENTREPRISES ET CITES et la Région Hauts-de-France, accompagne depuis novembre 2018, après sélection, des dirigeants de PME disposant d'un potentiel de croissance. Dans le cadre de ce programme, le module de formation est assuré par SKEMA Business School.

Modalités :

GROUPE IRD SA soutient ce dispositif par un partenariat avec SKEMA Business School pour financer à hauteur de 70 % les coûts relatifs aux modules de formation pour la 3^{ème} promotion, soit 134 400 €, dans le cadre d'une convention de formation professionnelle.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

GROUPE IRD SA soutient ce dispositif dont un certain nombre d'entreprises accompagnées par IRD GESTION ont pu bénéficier.

III. Convention de prestation de services avec AVENIR ET TERRITOIRES III

Autorisée par votre conseil d'administration du 27 avril 2021

Personne concernée :

- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD SA et gérant de OXALYS CONSULTING, elle-même Présidente de AVENIR ET TERRITOIRES III.

Nature et objet :

Convention d'assistance à la gestion de trésorerie, de back office immobilier et d'assistance à valorisation IFRS (notamment suivi des actifs immobiliers, suivi des VEFA/BEFA, suivi des investissements et des cessions) mais aussi la réalisation du business plan et du plan de trésorerie, valorisation des actifs à la juste valeur.

Il est rappelé que GROUPE IRD et BATIXIS détiennent chacune 10% du capital de la Société.

Modalités :

La rémunération des prestations est fixée par une grille de facturation en fonction des prestations rendues.

Au titre de l'exercice 2021, GROUPE IRD SA a comptabilisé un produit de 750 € HT.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

GROUPE IRD SA partage, avec sa participation, son expertise.

IV. Prorogation du terme de l'émission d'obligations NORD CREATION du 28/06/2019

Autorisée par votre conseil d'administration le 25 juin 2019

Avenant de prorogation autorisé par votre conseil d'administration du 22 juin 2021

Personne concernée :

- Patrick MALBRANQUE, représentant permanent du GIPEL au Conseil d'administration de GROUPE IRD SA et administrateur de NORD CREATION.

Objet :

La société NORD CREATION bénéficiant d'une trésorerie disponible faiblement rémunérée a manifesté son intention de prolonger le terme de l'émission de 2 ans au titre des deux premières tranches, sachant que par courrier en date du 23 octobre 2019, NORD CREATION a notifié à la Société GROUPE IRD sa renonciation à la souscription de la 3^{ème} tranche du 31 octobre 2020 au 31 octobre 2021 portant sur 800 Obligations au nominal de 1 000 euros.

Modalités :

La souscription initiale de NORD CREATION était de 1,6 M€, par tranches de 800 K€ chacune, au 01.07.2019 et 01.09.2019 pour une durée de 2 ans, au taux de 1,5 %, avec possibilité de remboursement par anticipation, tous les 6 mois, à la demande du souscripteur, avec une décote de 25 % des intérêts annuels. L'émission a été réalisée le 28.06.2019.

L'avenant de prolongation porte les termes des tranches souscrites au :

- 1^{ère} tranche : 30/06/2023
- 2^{ème} tranche : 31/08/2023

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette prolongation de durée permet à GROUPE IRD SA de conforter ses quasi-fonds propres, contribuant à renforcer ses capacités de développement.

V. Prorogation du terme de l'émission d'obligations NORD CROISSANCE du 28.06.2019

*Autorisée par votre conseil d'administration du 23 juin 2020 et du 25 juin 2019
Avenant de prorogation autorisé par votre conseil d'administration du 22 juin 2021*

Personnes concernées :

- Luc DOUBLET administrateur et représentant permanent de GROUPE IRD SA au conseil d'administration de NORD CROISSANCE,
- Patrick MALBRANQUE représentant permanent du GIPEL au sein des conseils d'administration de GROUPE IRD SA, NORD CROISSANCE et NORD CREATION,

Objet :

La société NORD CROISSANCE bénéficiant d'une trésorerie disponible faiblement rémunérée a manifesté son intention de prolonger le terme de l'émission de 2 ans au titre des deux premières tranches de l'emprunt obligataire émis le 28 juin 2019.

Modalités :

La souscription initiale de NORD CROISSANCE était de 7,5 M€, par tranches de 2,5 M€ chacune, au 01.07.2019, 01.09.2019 et 01.11.2019 pour une durée 2 ans, au taux de 1,5%, avec possibilité de remboursement par anticipation, tous les 6 mois, à la demande du souscripteur, avec une décote de 25% des intérêts annuels. L'émission a été réalisée le 28.06.2019.

Depuis l'avenant en date du 28 juin 2020, le Souscripteur a désormais la faculté de demander à l'Emetteur tous les 6 mois à l'issue de la souscription d'une tranche et pendant la durée du contrat de procéder au remboursement anticipé à minima de 500 obligations émises pour chaque tranche sous réserve d'en avoir informé l'Emetteur au moins 30 jours ouvrés avant la date prévue pour le remboursement anticipé.

L'avenant de prolongation porte les termes des tranches souscrites au :

- | | | |
|----------------------------|---|------------|
| - 1 ^{ère} tranche | : | 30/06/2023 |
| - 2 ^{ème} tranche | : | 31/08/2023 |
| - 3 ^{ème} tranche | : | 31/10/2023 |

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette prolongation de durée permet à GROUPE IRD SA de conforter ses quasi-fonds propres, contribuant à renforcer ses capacités de développement.

VI. Convention de partenariat avec CLUB HELIOM

Autorisée par votre conseil d'administration du 28 septembre 2021

Personne concernée :

- Thierry DUJARDIN, Directeur Général de GROUPE IRD SA et administrateur de l'Association CLUB HELIOM

Objet :

CLUB HELIOM a pour objet statutaire, sur le territoire de la région Nord Pas-de-Calais, la mise en place d'un dispositif de formations de dirigeants de petites et moyennes entreprises et une mise en réseau favorisant les échanges entre elles, l'ensemble sous le parrainage de Cadres de grandes entreprises. Elle regroupe ses membres au sein de clubs de dirigeants.

Modalités :

Conclusion d'une convention de partenariat avec l'Association CLUB HELIOM pour un montant de 25 K€ pour l'année 2021.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Au travers de ce partenariat, CLUB HELIOM s'engage à assurer la promotion des activités de GROUPE IRD SA auprès de ses membres dirigeants et chefs d'entreprise et de lui ouvrir l'accès à un certain nombre de ses réunions.

VII. Emission d'obligations à souscrire par NORD CROISSANCE

Autorisée par votre conseil d'administration du 28 septembre 2021

Personne concernée :

- Luc DOUBLET, administrateur et représentant permanent de GROUPE IRD SA et Administrateur de NORD CROISSANCE
- Patrick MALBRANQUE, représentant permanent du GIPEL au sein des conseils d'administration de GROUPE IRD SA, NORD CROISSANCE et NORD CREATION,

Objet :

Emission d'emprunts obligataires non convertibles en actions d'un montant de 1 000 000 €.

Modalités :

Les caractéristiques de l'émission obligataire sont :

- Une émission unique
- Souscription le 15 décembre 2021
- Durée 24 mois
- Taux 1,5 %
- Faculté de remboursement tous les 3 mois à la demande du souscripteur avec application d'une pénalité de 25 % sur le taux d'intérêt de la période
- Paiement des intérêts annuellement à la date anniversaire

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Concernant GROUPE IRD SA, cette nouvelle émission lui permet de conforter ses quasi-fonds propres, contribuant à renforcer ses capacités de développement.

VIII. Convention de partenariat avec RESEAU ALLIANCES

Autorisée par votre conseil d'administration du 14 décembre 2021

Personne concernée :

- Jean-Pierre LETARTRE, Président de GROUPE IRD SA et Président du RESEAU ALLIANCE

Objet :

Renouvellement du partenariat au titre de l'année 2021 avec l'Association RESEAU ALLIANCES au bénéfice de l'évènement WORLD FORUM.

Modalités :

Versement d'une somme de 18.000 euros

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette manifestation a pour objet de mettre en avant des entreprises du territoire en matière de responsabilité sociale et environnementale.

En contrepartie, GROUPE IRD SA co-construit le programme et mise en avant du logo GROUPE IRD.

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.

IX. Prorogation des obligations non convertibles souscrites par NORD CREATION

Autorisée par votre conseil d'administration du 15 décembre 2020 et du 18 décembre 2018

Personnes concernées :

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

Objet :

Prorogation de l'échéance concernant l'émission d'obligations non convertibles auprès de NORD CREATION pour un montant global initial et maximum de 1.600.000 €.

Modalités :

- La durée initiale de 2 ans est prolongée de 2 ans,
- 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 CREATION a prorogé partiellement l'échéance soit pour 800.000 €

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).

X. Emission d'obligations non convertibles

Autorisée par votre conseil d'administration du 15 décembre 2020

Personne concernée :

- Jean-Pierre LETARTRE, Président de GROUPE IRD SA, administrateur ALLIANCE EMPLOI et MEDEF LILLE METROPOLE,
- Pascal BOULANGER, représentant permanent de RESALLIANCE SA au conseil d'administration de GROUPE IRD SA, administrateur ALLIANCE EMPLOI et MEDEF LILLE METROPOLE,
- Marc VERLY administrateur de GROUPE IRD SA et d'ALLIANCE EMPLOI,

Nature et objet :

Emissions d'emprunts obligataires non convertibles en actions d'un montant global de 3.600.00 €, en blocs de 6 obligations souscrites sur 6 mois, en laissant de la capacité de liquidité aux souscripteurs.

Modalités :

- Durée 6 ans
- Taux 2.25% - Avec faculté de remboursement tous les 6 mois à la demande du souscripteur avec application d'une pénalité de 25% sur le taux d'intérêt de la période
- Paiement des intérêts annuellement à la date anniversaire
- Les souscriptions sont :
 - Alliance Emploi : 3 obligations de 350.000 €, soit 1.050.000 €,
 - Medef Lille Métropole : 6 obligations de 250.000 €, soit 1.500.000 €

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette émission, souscrite par des actionnaires de la Société, a pour objectif de conforter les quasi-fonds propres, contribuant à renforcer ses capacités de développement.

XI. Emission d'obligations non convertibles en actions, souscripteur CCIR HAUTS DE FRANCE

Autorisée par votre conseil d'administration du 17 avril 2018

Personne 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 :

- Montant de 3 M€, à souscrire en 6 obligations de 500 K€ de valeur nominale,
- 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).

XII. 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 des 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 des 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 le Groupe 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 du groupe IRD.
 - o et en les cantonnant aux opérations de promotion immobilière liées aux missions et projets de BATIXIS.
- Céder progressivement les actifs de FORELOG (foncière de logements), métier non stratégique pour le groupe 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).

XIII. Convention et son avenant, de prestations de services avec RESALLIANCE SERVICES

Autorisation de votre conseil d'administration des 13 décembre 2019, 18 décembre 2018 et 12 décembre 2017

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 SA et Administrateur de RESALLIANCE SA.

Objet :

A compter du 1^{er} janvier 2018, en vue de 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 a pris 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 des structures présentes sur le Campus du 40 rue Eugène Jacquet.

XIV. Emission d'obligations non convertibles en actions, souscripteur EMPLOI ET HANDICAP

Autorisée par votre conseil d'administration du 18 décembre 2018

Personnes concernées :

- Pascal BOULANGER, représentant permanent de RESALLIANCE SA au sein du Conseil d'Administrateur de GROUPE IRD SA et Administrateur 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).

XV. A&T ACTIVITES – Rémunération de la Présidence

Autorisée par votre conseil d'administration du 18 décembre 2018

Personne concernée :

- Marc VERLY Administrateur de GROUPE IRD SA, Président de BATIXIS propriétaire de 10% des actions de A&T ACTIVITES et gérant de la société OXALIS CONSULTING.

Objet :

Aux termes d'une délibération de l'assemblée constitutive, OXALIS CONSULTING a été nommée Présidente de la société, représentée par Marc VERLY

Modalités :

OXALIS CONSULTING 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.

XVI. 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).

XVII. Convention de sous-traitance avec IRD GESTION

Autorisée par votre conseil d'administration du 12 décembre 2017

Personnes concernées :

- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD SA 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.

XVIII. 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 1.650.534,59 €.

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.

XIX. Fonds de financement "CCI PREVENTION"

XVIII - 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 SA s'exercera dans les conditions suivantes :

- Taux minimum garanti pour la rémunération des soldes créditeurs : 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)

XVIII - 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 SA, soit 1.000.000 € s'exercera dans les conditions suivantes :

- Taux minimum garanti pour la rémunération des soldes créditeurs : 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 n'a pas perçu de rémunération au titre de l'exercice 2020 pour la gestion de ces deux fonds.

XX. 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 2021 l'avance en compte courant du GIPEL est de 1.487.400 € et a généré une charge financière de 11 899,20 €.

XXI. 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 2019.

Cette autorisation a été reconduite par le conseil d'administration lors de sa séance du 13 décembre 2019 pour l'exercice 2020.

Modalités :

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

Au 31 décembre 2021, les cautions données et les rémunérations en Euro sont :

STRUCTURE JURIDIQUE	PROJET	31/12/2020	1%
<u>CAUTIONS IRD</u>			
AVENIR ET TERRITOIRES	VEFA SYNERGIE PARK	18 000	180
BUREAUX DU SART	VEFA EFS	1 081 766	10 818
FORELOG	EMPRUNT CREDIT COOP	902 993	9 030
FORELOG	EMPRUNT CDN	411 250	4 113
FORELOG	BNP	1 671 351	16 714
SIRS	EMPRUNT STE GENERALE	216 800	2 168
JARDIN EAU 1 (EX FOP)	CPI TERENEO TERRA NOVA	71 550	716
JARDIN EAU 2 (EX FOP)	CPI TERENEO KILOUTOU	30 000	300
A&T COMMERCE	EMPRUNT SG	555 339	5 553
A&T COMMERCE	PRÊT BNP / GARANTIE DE LOYER	234 000	2 340
	TOTAL	5 193 049	51 930

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.

XXII. Acquisition des titres du FCPR CATHAY CAPITAL I

Nature et objet :

GROUPE IRD SA a acquis auprès de NORD CROISSANCE 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 2021.

XXIII. 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 ladite 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 ladite 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 PLEIN 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 27 avril 2022.

Les Commissaires aux Comptes,

Pour AEQUITAS AUDIT



Benoît VANDERSCHULDEN
Associé

Pour KPMG AUDIT NORD



Arnaud DELPIERRE
Associé