

AEQUITAS AUDIT

*Société de Commissariat aux Comptes
Inscrite sur la Liste de la
Cour d'Appel de DOUAI*

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

KPMG Audit Nord SAS

*Société d'Expertise Comptable
Société de Commissariat aux Comptes
Inscrite sur la Liste de la
Cour d'Appel de DOUAI*

159 Avenue de la Marne
59700 MARCQ EN BAROEUL

**INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT
DE LA REGION NORD PAS-DE-CALAIS S.A.**

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 2015**

AEQUITAS AUDIT
Société de Commissariat aux Comptes
Inscrite sur la Liste de la
Cour d'Appel de DOUAI

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

KPMG Audit Nord SAS
Société d'Expertise Comptable
Société de Commissariat aux Comptes
Inscrite sur la Liste de la
Cour d'Appel de DOUAI

159 Avenue de la Marne
59700 MARCQ EN BAROEUL

Mesdames, Messieurs les Actionnaires
de la Société Anonyme
**INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE
LA REGION NORD PAS-DE-CALAIS S.A.**

**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 2015

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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 SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés 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 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 23 avril 2015

Personne concernée :

- Luc DOUBLET, Président du Conseil d'Administration de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président de l'association ARS TERRA

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a participé au financement de l'association FESTIVAL ARS TERRA, en qualité de partenaire, afin qu'elle puisse organiser un festival international de musique.

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 – Convention d'ouverture de compte courant avec la SCI du 36

Autorisée par votre conseil d'administration du 23 avril 2015

Personnes concernées :

- Marc VERLY, administrateur IRD, Gérant de la SCI DU 36, Président de BATIXIS,
- Jean-Pierre GUILLON, Président du GPI- CITE DES ENTREPRISES,
- Frédéric MOTTE, Président de RESALLIANCE SA.

Nature et objet :

Autorisation de la signature d'une convention de compte courant d'associé entre IRD et la SCI du 36, pour un montant de maximum de 2 M €, rémunérée au taux de 4 %.

Modalités :

La convention n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2015

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

IRD est associé de la SCI DU 36 aux cotés de GPI – CITE DES ENTREPRISES, RESALLIANCE SA et BATIXIS. La SCI a pour objet d'édifier le futur siège régional de KPMG au 36, 38 rue Eugène Jacquet à MARCQ-EN-BAROEUL. Dans l'attente de l'augmentation de capital en numéraire nécessaire au financement de la construction de l'immeuble à édifier, les associés ont décidé de financer les premières dépenses par compte courant.

III – Actualisation de la convention de prestation de services avec FINOVAM

Autorisée par votre conseil d'administration du 23 avril 2015

Personnes concernées :

- Marc VERLY, administrateur IRD, représentant permanent de CNPDC au Conseil de surveillance de FINOVAM,
- Jean-Pierre GUILLON, représentant permanent du GPI-CITE DES ENTREPRISES, au Conseil d'administration d'IRD NPDC, représentant permanent d'ALLIANSYS au Conseil de surveillance de FINOVAM.

Nature et objet :

Actualisation de la convention de prestations de suivi de secrétariat juridique entre IRD et FINOVAM.

Modalités :

Le montant des prestations est fixé à 10 000 € HT par an.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

L'actualisation de la convention de prestation de services a pour objet de supprimer la partie des prestations relative au montage et au suivi de participations, services qui sont devenus sans objet.

IV – Convention de prestation de services avec FINOVAM GESTION, Société de Gestion, en charge de l'animation et de la gestion des fonds d'investissements FINOVAM et FIRA

Autorisée par votre conseil d'administration du 23 avril 2015

Personnes concernées :

- Marc VERLY, administrateur IRD, représentant permanent de CNPDC au Conseil de surveillance de FINOVAM,
- Jean-Pierre GUILLON, représentant permanent du GPI-CITE DES ENTREPRISES, au Conseil d'administration d'IRD NPDC, représentant permanent d'ALLIANSYS au Conseil de surveillance de FINOVAM.

Nature et objet :

Mise en œuvre d'une convention de prestation des services avec FINOVAM GESTION, Société de Gestion de FINOVAM et du FPCI FIRA portant sur la réalisation de travaux de secrétariat juridique, de montage et suivi de participation.

Modalités :

Les rémunérations forfaitaires annuelles se décomposent de la manière suivante :

- Prestations de suivi de secrétariat juridique entre IRD et FINOVAM GESTION, pour un montant de 10 000 € HT par an,

- Montage et suivi de prises de participation (rédaction de tous actes et documents visant à aboutir à un investissement / suivi des droits à l'information) :
 - Nouvelles participations rémunérées à 5 000 € HT par dossier,
 - Réinvestissements rémunérés à 2 500 € HT par dossier,
 - Renégociation ou aménagement des documents contractuels liés à un investissement rémunéré à 2 500 € HT par dossier,

Sur la base d'un taux horaire de 250 € HT, la facturation des prestations est révisable à la hausse en cas de dépassement du temps forfaitaire alloué,

- Suivi des lignes de participation rémunéré à 500 € par ligne de participation.

Le montant des prestations facturé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 15.917 € HT.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

L'IRD Nord Pas de Calais fait bénéficier les sociétés FINOVAM GESTION, SGP de FINOVAM et du FPCI FIRA de son expertise. Ces sociétés sont elles mêmes prestataires de service de FINOVAM filiale du groupe.

V – Cession des titres DES ETOILES PLEIN LES YEUX (DEPLY)

Autorisée par votre conseil d'administration du 23 septembre 2015

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 IRD. 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 IRD 6.750, ALLIANSYS 14 882, RESALLIANCE 95 764 actions), sous déduction d'une charge sociale, soit 6.234.165,20 € net.

Les négociations ont nécessités les conventions suivantes :

V.1 Renonciation à la prime de non conversion

Personnes concernées :

- Frédéric MOTTE représentant permanent RESALLIANCE SA au conseil d'IRD,
- 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 :

Renonciation à la prime de non conversion des OCA émises par DEPLY souscrites par IRD et leur conversion en compte courant d'associé remboursable par DEPLY à la date de cession des actions de ladite société.

Modalités :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a renoncé à la prime de non conversion de 4% la première année sur l'emprunt de 2.500.000 € et conversion en compte courant.

Le compte courant de 2.528.047,95 € a été remboursé à la date de cession.

V.2 Garantie donnée à BNP PARIBAS

Personnes concernées :

- Frédéric MOTTE représentant permanent RESALLIANCE SA au conseil d'IRD,
- 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 :

IRD NORD PAS-DE-CALAIS a signé un engagement de caution solidaire avec RESALLIANCE SA et ALLIANSYS SAS envers BNP PARIBAS,

bénéficiaire, d'un montant de 1 050 000,00 € (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 150 000,00 € (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.

VI – Cessions de marques verbales

Autorisée par votre conseil d'administration du 17 décembre 2015

Motif justifiant de leurs intérêts pour la société :

Une vérification du portefeuille de marques a fait apparaître que plusieurs marques verbales ont été enregistrées au nom d'IRD NORD PAS-DE-CALAIS.

Les conventions suivantes permettent de transférer aux sociétés les marques qu'elles exploitent.

VI.1 Cession de la marque verbale « AVENIR ET TERRITOIRES »

Personne concernée :

- Marc VERLY, Directeur Général de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président d'AVENIR ET TERRITOIRES.

Nature et objet :

Cession de la marque verbale « AVENIR ET TERRITOIRES » à la société AVENIR ET TERRITOIRES SAS.

Modalités :

La marque a été cédée pour la somme de 15.000 € HT.

VI.2 Cession de la marque verbale « NORD TRANSMISSION »

Personne concernée :

- Marc VERLY, Directeur Général de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président de NORD TRANSMISSION.

Nature et objet :

Cession de la marque verbale « NORD TRANSMISSION » à la société NORD TRANSMISSION SAS, la marque semi-figurative NORD TRANSMISSION appartenant à GSR étant transmise séparément.

Modalités :

La marque a été cédée pour la somme de 7.500 € HT.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

- **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs 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.

VII – Fonds de financement "CCI PREVENTION"

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

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS 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 100 000,00 € (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 2ème 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 IRD NORD PAS-DE-CALAIS 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 IRD NORD PAS-DE-CALAIS d'un montant de 2 000 000 € (avec nantissement des soldes créditeurs)

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

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS 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 100 000,00 € (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 2ème 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 IRD NORD PAS-DE-CALAIS, 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 IRD NORD PAS-DE-CALAIS d'un montant de 1 000 000 €.

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a perçu au titre de l'exercice 2015, pour la gestion de ces deux fonds, la somme de 32.100 € HT.

VIII - Garanties données par l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS dans le cadre des financements obtenus

Nature et objet :

IRD NORD PAS-DE-CALAIS 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.

IX - 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 2015 l'avance en compte courant du GIPEL est de 1.487.400 € et a généré une charge financière de 12.259 €.

X - Emission d'un emprunt obligataire

Nature et objet :

L'IRD a émis le 30 mars 2010 un emprunt obligataire d'un montant de 3.000.000 €, pour une durée de 7 ans in fine souscrit par VAUBAN HUMANIS PREVOYANCE, devenue HUMANIS, rémunéré au taux d'intérêt de 5,5 %

Modalités :

Pour l'exercice 2015 une charge financière de 165.000 € a été comptabilisée.

XI - Emissions d'obligations non convertibles

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a émis un emprunt obligataire non convertible souscrit de la manière suivante :

- CCI GRAND LILLE	3.000.000 €
- GIPEL	3.000.000 €
- CREDIT COOPERATIF	2.000.000 €

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 320.000 € pour l'exercice 2015,
- la durée est de 5 ans.

XII - Cautions accordées par IRD NORD PAS-DE-CALAIS 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 l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, dans le cadre du financement des projets du Groupe IRD, à tous établissements bancaires ou financiers, ainsi qu'à toutes entreprises qui interviennent dans des projets à caractère immobilier, et au profit de filiales et/ou de sous-filiales, dans la limite d'un plafond annuel de 50 000 000 €, pour l'exercice 2015.

Cette autorisation a été reconduite par le conseil d'administration lors de sa séance du 17 décembre 2015 en portant le plafond annuel à 70.000.000 € pour l'exercice 2016.

Modalités :

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

Au 31 décembre 2015, les cautions données sont :

STRUCTURE JURIDIQUE	PROJET	MONTANT 31/12/2015 (en €)	REMUNERATION 1% - (en €)
Avenir et Territoires	Emprunt Crédit du Nord	660.684	6.609
Batixis	Emprunt Crédit Agricole	1.215.146	12.151
Aménagement & territoires herlies	Emprunt Société Générale	360.000	3.600
Tour Euravenir	Emprunt HSBC	3.218.346	32.183
Forelog	Emprunt Crédit Coop	9.257.608	92.576
Forelog	Emprunt CDN	1.821.250	18.213
Forelog	Emprunt Caisse d'Epargne	794.822	7.948
Forelog	BNP	2.102.814	21.028
SIRS	Emprunt Société Générale	704.600	7.046
SCI 3E IMMO	Bât Hallennes Haubourdin	192.215	1.922
FONCIERE PILATERIE	CPI TERENEO	11.892.996	118.930
FONCIERE PILATERIE	CPI TERENEO	7.737.528	77.375
TOTAL AU 31/12/15		39.958.190	399.582

- **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé**

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

XIII – Acquisition des titres du FCPR CATHAY CAPITAL I

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a acquis auprès de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS 3.000 parts du FCPR CATHAY CAPITAL I 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 2015.

XIV - AVENIR & TERRITOIRE – convention de liquidité

Nature et objet :

Initialement, L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS 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, l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS 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.

Fait à LA MADELEINE et à MARCQ EN BAROEUL, le 28 avril 2016.

Les Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Douai



Pour AEQUITAS AUDIT

Jean-François DARROUSEZ
Associé

Pour KPMG Audit Nord SAS

Patrick LEQUINT
Associé