

GROUPE IRD
40, rue Eugène Jacquet
59700 MARCQ-EN-BAROEUL

Objet : Questions Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2018

Courrier recommandé avec A/R et par e-mail

Paris, le 19 juin 2018

Madame, Monsieur,

Actionnaire de la société GROUPE IRD je vous adresse en application de l'article L. 225-108 al. 3 du Code de commerce quelques questions écrites auxquelles je vous demande de bien vouloir apporter une réponse au cours de l'Assemblée Générale du 26 juin 2018.

SCI DU 36

Cette société constituée fin 2014 a pour objet la construction et la gestion d'un immeuble loué à KPMG – qui est également le CAC de notre société. Alors que notre société détenait fin 2014 81,3% de cette société directement et au travers de sa filiale BATIXIS, le pourcentage de détention est passé à 56,0% fin 2015 et désormais à 40,0% pour laisser une plus grande place à deux des principaux actionnaires de GROUPE IRD : GPI - Cité des Entreprises et RESALLIANCE.

Question n°1 : Pourquoi l'augmentation de capital en numéraire de 800.000€ du 22/09/2015 n'a pas été souscrite uniquement par GROUPE IRD alors que notre société avait très largement la trésorerie pour le faire ? Pourquoi avoir ouvert spécifiquement cette opération d'augmentation de capital à RESALLIANCE ?

Question n°2 : Pourquoi GROUPE IRD et BATIXIS ont par la suite cédé 16,0% du capital supplémentaires le 20/12/2016 à RESALLIANCE ? En quoi était-ce dans leur intérêt ? Qu'apportait RESALLIANCE à cette opération ?

Question n°3 : Pourquoi cette cession à RESALLIANCE est-elle intervenue à la Valeur Nominale ? La valeur des actions de la société SCI 36 n'avait-elle pas évolué 2 ans après sa création alors que le rapport semestriel de GROUPE IRD sur le S1 2017 évoque une « forte augmentation de la contribution du pôle immobilier [qui] s'explique principalement par la prise de valeur suite à des expertises immobilières externes (en particulier sur la **SCI du 36**) » ?

Question n°4 : Lorsque notre société a avancé durant l'année 2017 2 M€ en compte courant à la SCI DU 36 pouvez-vous confirmer que GPI - Cité des Entreprises et RESALLIANCE ont également avancé un montant équivalent à leur quote-part du capital soit 3 M€ ? Si non, pourquoi ?

IRD GESTION

Question n°5 : La société IRD GESTION a été constituée en juin 2017, en tant que société de gestion agréée par l'AMF. Elle est détenue à 55 % par notre société et à 45 % par RESALLIANCE. Qu'est-ce qui justifie d'« offrir » à RESALLIANCE, par ailleurs actionnaire principal de GROUPE IRD, la possibilité de détenir 45% de cette société ? Quelles compétences apporte RESALLIANCE dont notre société ne dispose pas en interne ?

Question n°6 : IRD GESTION paye un loyer à l'association GSR (présidée par Marc VERLY) en vertu d'un contrat de sous-location. Pouvez-vous nous confirmer que ce loyer de sous-location correspond au loyer payé par GSR au prorata de la surface, c'est à dire à une refacturation à l'euro l'euro sans aucune marge ?

RESALLIANCE SERVICES

Question n°7 : Quelle est la masse salariale qui sera transférée de notre société vers RESALLIANCE SERVICES ? S'agit-il des 22 salariés présentés comme « Activités transversales » en p52 du RA 2017 ? Comment seront facturées à l'avenir les prestations de services de RESALLIANCE SERVICES à notre société et ses filiales ?

Question n°8 : La société RESALLIANCE SERVICES est détenue à 96% par RESALLIANCE et à 4% par notre société. Quel est l'intérêt pour GROUPE IRD de détenir 4% d'une telle entreprise ?

Question n°9 : Dans le rapport spécial des CAC sur les conventions réglementées il est mentionné une convention de compte courant entre notre société et RESALLIANCE SERVICES d'un montant maximum de 1 M€. La société RESALLIANCE va-t-elle également apporter un compte courant proportionnel à sa quote-part du capital (96%) ? Si non, pourquoi ?

Question n°10 : Quelle surface du campus sera (sous-)louée par notre société à RESALLIANCE SERVICES ?

AVENIR & TERRITOIRES :

En 2013 BATIXIS a vu son taux de détention dans AVENIR & TERRITOIRES passer de 65% à 56% suite à différentes augmentations de capital. En 2015, BATIXIS a cédé 15% du capital de la société AVENIR & TERRITOIRES à des personnes physiques ou des holdings familiales, son pourcentage de détention passant à 40%. Le 30 juin 2017, AVENIR & TERRITOIRES a procédé à une augmentation de capital de 16,9 M€ auprès de personnes physiques ou d'holdings familiales – dont la société SAFIN de M. David SARTORIUS, administrateur d'AVENIR & TERRITOIRES, HFA SARL dont le gérant est Hervé ALLARD, qui est aussi administrateur d'ENTREPRISES ET CITES ou encore M. Marc VERLY et sa conjointe Madame Marie-Françoise GAILLIARD.

Question n°11 : Un Actif Net Réévalué (ANR) de la société AVENIR & TERRITOIRES a-t-il été calculé par un cabinet externe à l'occasion de ces opérations de cession et d'augmentation de capital de 2013, 2015 et 2017 ? Si non, pourquoi ? Si oui, le prix de cession/souscription était-il supérieur, égal ou inférieur à cet ANR ? Ce point est d'autant plus sensible que plusieurs dirigeants d'AVENIR & TERRITOIRES, du GROUPE IRD ou de ses actionnaires y ont souscrit.

Question n°12 : Dans le RA 2017 il est indiqué « Dans le cadre de l'augmentation de capital de la société AVENIR ET TERRITOIRES, une promesse d'achat des titres de cette société par le GROUPE IRD au bout de 7 années a été mise en place. Cette promesse d'achat concerne 35 361 actions sur un total de 276 650. ». Dans le RA 2016 cette promesse d'achat concernait 43 500 actions sur un total de 202 579. Pourquoi la promesse vise désormais 8.139 titres en moins ? Si ces titres ont été rachetés, à qui et à quel prix l'ont-ils été ?

Question n°13 : Quelles sont les conditions de sortie des minoritaires d'AVENIR & TERRITOIRES (quel prix par action ou formule de calcul ?) ? Pourquoi les conditions précises de ces engagements de rachat ne sont pas détaillées dans le rapport annuel ?

Prestations de M. Marc VERLY

Question n°14 : L'association «Entreprises et Cités – GSR » a mis à disposition M. Marc VERLY à la société BATIXIS (filiale du GROUPE IRD), notamment pour la réalisation de « Prestations de Montage d'Opérations Immobilières ». Cette mise à disposition était facturée par GSR à BATIXIS. Pouvez-vous nous indiquer les opérations immobilières ont été concernées par cette mise à disposition en 2015, 2016 et 2017 ?

Question n°15 : Pour quel motif a-t-il été mis fin par anticipation au mandat de Directeur Général de M. VERLY en 2017 ? Qu'est-ce qui justifie l'indemnité de 225.000€ versée à M. VERLY alors même qu'il ne percevait pas de rémunération pour ce mandat social ?

Question n°16 : Il est porté à notre connaissance un contrat de prestation de services entre OXALIS CONSULTING (détenue par M. Marc VERLY) et les sociétés AVENIR ET TERRITOIRES et A&T COMMERCES. Ces prestations de services seront rémunérées à hauteur de 2% HT des loyers. A quelles prestations correspond ce montant, qui pourrait tout de même avoisiner les 300k€/an ? Qui gèrerait ces prestations de services avant que la société OXALIS CONSULTING ne soit créée par M. VERLY ?

Question n°17 : M. Thierry DUJARDIN nommé Directeur Général percevra, au titre de son mandat, une rémunération brute annuelle de 150.000€. Pourquoi M. DUJARDIN va-t-il percevoir une rémunération pour ce poste alors que les années précédentes M. Marc VERLY n'en percevait pas ?

Financements en obligations

Question n°18 : Au cours de l'année 2013, GROUPE IRD a émis 8 M€ d'obligations auprès de ses actionnaires GIPEL, Crédit Coopératif et CCI Grand Lille au taux de 4% sur une durée de 5 ans. Notre société dispose depuis plusieurs années d'une trésorerie fortement excédentaire (> 15 M€) rémunérée à des taux faibles, pourquoi a-t-elle eu recours à ces financements ? N'aurait-elle pas pu rembourser par anticipation ces outils coûteux depuis comme elle l'a par exemple fait avec le GIPEL en 2017 ?

Question n°19 : Notre société a émis en 2017 des obligations souscrites par ses filiales ALLIANSYS (2,4M€) et NORD CROISSANCE (7,5M€). Est-ce que ces opérations vous semblent dans l'intérêt social de ces sociétés dont l'objet est l'investissement en capital-développement ? Comment avez-vous apprécié le risque de requalification en abus de biens sociaux ou acte anormal de gestion ?

Question n°20 : Pour justifier l'intérêt social de plusieurs émissions d'obligations en 2017 (GIPEL notamment) vous indiquez dans le rapport spécial des CAC sur les conventions réglementées que ces émissions permettent de « *renforcer les capitaux propres* » de notre société et « *d'améliorer son gearing* ». Contrairement à cette assertion il nous semble que de telles émissions n'ont aucun impact sur les capitaux propres ou le gearing, envisagez-vous de corriger cette affirmation erronée dans ce rapport ?

Questions diverses :

Question n°21 : Comment justifiez-vous l'acquisition en 2017 par la société BATIXIS de la participation de 80% détenue par RESALLIANCE (principal actionnaire de notre société) au capital de CRECHES ET ENTREPRISES pour un montant total de 2,4 M€ ?

Question n°22 : Dans le RA 2015 de notre société il était indiqué que « *suite à l'apport de RESALLIANCE CONSEIL au groupe IRD, la société RESALLIANCE SA avait donné son accord pour une prise en charge de 50% des pertes éventuelles pour le cas où il s'avèrerait que cet apport n'apporterait pas les fruits escomptés et indemnise IRD Nord Pas de Calais à hauteur de 900 000 €, cette somme pouvant faire l'objet d'un ajustement en fonction du cout final par RESALLIANCE CONSEIL. En date du 23/12/2015, la société RESALLIANCE CONSEIL a cédé la société MAP HOLDING à Monsieur Peter VAN VLIET, par conséquent cet engagement n'existe plus au 31/12/2015.* ». Au 31/12/2017 les titres RESALLIANCE CONSEIL sont toujours provisionnés à hauteur de 2,3M€ et la société devrait être dissoute en 2018 rendant la perte définitive. Comptez-vous demander les 900.000 € d'indemnisation à RESALLIANCE ? Si non, pourquoi ?

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous voudrez bien apporter à ce courrier, et vous prie d'agréer mes meilleures salutations.