



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



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 2020**



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 2020

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 28 avril 2020

Personne concernée :

- Luc DOUBLET, Administrateur 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 :

La convention n'a pas été exécutée, le festival ayant été annulé compte tenu du compte sanitaire.

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. Participation à la constitution d'AVENIR ET TERRITOIRES III

Autorisée par votre conseil d'administration du 28 avril 2020

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 :

Les principales caractéristiques de l'investissement sont :

- Forme juridique : Création d'une Société par Actions Simplifiée
- Objectifs d'investissement : Bureaux – société d'investissement successeur de AVENIR ET TERRITOIRE II
- Capital initial : 4 M€ dont 50 % libérés à la création progressivement portés à 10 M€
- GROUPE IRD SA ET BATIXIS souscrivent 10 % chacun du capital

Modalités :

- Engagement initial de chaque société : 400.000 Euros
- Engagement total de chaque société : 1.000.000 Euros
- La Présidence est assurée par Oxalis Consulting
- Des contrats de prestations sont à signer avec BATIXIS pour la gestion technique et la gestion locative et Contrat de prestations de gestion administrative avec RESALLIANCE SERVICES

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Engagements conformes aux décisions stratégiques du Conseil d'administration de septembre 2018 et aux hypothèses de trésorerie retenues dans le plan de financement de l'IRD.

III. Avenant aux contrats d'obligations non convertibles souscrites par NORD CROISSANCE

Autorisée par votre conseil d'administration du 23 juin 2020 et du 25 juin 2019

Personnes concernées :

- Monsieur 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 :

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 2019, au 1^{er} septembre 2019 et au 1^{er} novembre 2019,
- La durée est de 2 ans, au taux de 1,5 %,
- Les contrats ouvraient 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,
- L'avenant prévoit dorénavant que, le Souscripteur aura 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. Le remboursement de chaque tranche d'Obligations s'effectuera à la valeur nominale. Le Souscripteur supportera une pénalité de remboursement anticipé due à l'Emetteur, égale à 25 % du montant total des intérêts dus à la date du remboursement anticipé,
- NORD CROISSANCE a souscrit 7.500.000 € par compensation des créances de remboursement dues au titre des échéances des emprunts obligataires des 28 juin 2017, arrivant à terme aux 30 juin 2019, 31 août 2019 et 31 octobre 2019.

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).

IV. 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 : souscrirait 6 obligations de 350.000 €, soit 2.100.000 € étalé sur 9 mois en 2021
 - Medef Lille Métropole : souscrirait 6 obligations de 250.000 €, soit 1.500.000 € étalé sur 6 mois en 2021

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.

V. Actions d'intérêt économique

A l'occasion du Conseil du 29 septembre 2020, un point avait été réalisé sur les opérations accompagnées par le Groupe IRD suite à la décision de ne pas distribuer de dividendes et d'allouer une partie des sommes concernées à des actions d'intérêt économique régional, conformes au positionnement du Groupe IRD.

V.1 World Forum

Personne concernée :

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

Nature et objet :

Participation financière à l'action WORDL FORUM, portée par le RESEAU ALLIANCE, qui organise des assises mettant en avant des entreprises du territoire en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale. GROUPE IRD participant à une table ronde « finance responsable ».

Modalités :

Versement d'une somme de 18.000 €uros

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Mise en avant et valorisation de l'action du groupe IRD via le parcours Change4Good – Communication logo GROUPE IRD

V.2 Projet « Y croire & agir en Hauts-de-France »

Personne concernée :

- Jean-Pierre LETARTRE, Président de GROUPE IRD SA et Président d'ENTREPRISES ET CITES,
- Pascal BOULANGER, représentant permanent de RESALLIANCE SA au conseil d'administration de GROUPE IRD et Vice-Président d'ENTREPRISES ET CITES,
- Gérard MEAUXSOONE, représentant permanent de GPI-CITES DES ENTREPRISES au conseil d'administration de GROUPE IRD et Administrateur d'ENTREPRISES ET CITES,

Nature et objet :

Réalisation d'un don au Fonds de dotation ENTREPRISES ET CITES au bénéfice du projet « Y croire & agir en Hauts-de-France ».

Ce projet vise à réduire la fracture territoriale de l'emploi en France en dynamisant les territoires ruraux et périurbains aujourd'hui en crise grâce au passage en mode « projet ».

Modalités :

Groupe IRD a versé un don de 2.000 € à ENTREPRISES ET CITES – Fonds de dotation pour l'action Y croire et agir en Hauts-de-France, portée par l'Association Y CROIRE & AGIR.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

GROUPE IRD trouve un intérêt à cette démarche qui favorise le dynamisme de la création d'Entreprise sur son territoire.

VI. 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 :

Emission d'obligations non convertibles auprès de NORD CREATION pour un montant global 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 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).

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.

VII. Compte courant SILAB

Autorisée par votre conseil d'administration du 23 avril 2019

La société est en cours de liquidation, de ce fait elle n'a plus de conseil d'administration. Au moment de son autorisation, les personnes concernées étaient :

- 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 était de développer un lieu (à Euratechnologies) et des services permettant aux actionnaires de tester de nouveaux projets, produits, concepts, ...

En l'absence de perspectives suffisantes, les actionnaires ont décidé à l'unanimité l'arrêt de l'activité et de procéder à la liquidation amiable

Pour rappel, le Conseil d'Administration de GROUPE IRD SA, en date du 26 juin 2018, avait autorisé à contribuer en Compte Courant d'Associé à hauteur de 20.689 € au refinancement du SILAB.

Modalités :

Dans le cadre de cette liquidation amiable, tous les associés, dont les enseignes actionnaires, l'INRIA, l'Université de Lille et le PICOM, ont accepté de contribuer à hauteur de leur quote-part aux pertes finales dont le montant global s'élève à 417 K€. A défaut, une procédure de liquidation judiciaire devrait être engagée.

La contribution du GROUPE IRD SA s'élève à 47.771,43 €.

L'abandon de créance a été opéré le 12 novembre 2020.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Eviter d'accroître le passif.

VIII. Renouvellement des contrats d'obligations non convertibles souscrites par NORD CREATION

Autorisée par votre conseil d'administration du 25 juin 2019

Personnes concernées :

- Monsieur Jean-Pierre GUILLON administrateur de GROUPE IRD SA et administrateur de NORD CREATION,
- Patrick MALBRANQUE représentant permanent du GIPEL au sein des conseils d'administration de GROUPE IRD SA et NORD CREATION,
- Marc VERLY, Administrateur de GROUPE IRD SA, Président de NORD CREATION.

Objet :

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

Modalités :

- Emissions de 3 tranches émises au 1^{er} juillet 2019, au 1^{er} septembre 2019 et au 1^{er} novembre 2019,
- 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,
- La société de capital investissement NORD CREATION a souscrit 1.600.000 € par compensation des créances de remboursement dues au titre des échéances des emprunts obligataires des 28 juin 2017, arrivant à terme aux 30 juin 2019, 31 août 2019 et 31 octobre 2019.

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. Convention de prestation sur réflexion stratégique confiée à JPL CONSEIL

Autorisée par votre conseil d'administration du 13 décembre 2019

Personnes concernées :

Aucun administrateur n'est concerné à date de l'autorisation et de la signature de la convention. Le conseil a souhaité l'autoriser par transparence à l'égard des actionnaires.

Nature et objet :

La Société JPL CONSEIL est une société spécialisée dans l'accompagnement, le conseil, l'assistance, la réalisation d'études, d'audits, d'analyses ou de prestations notamment dans les domaines du management, de l'organisation, de la stratégie, de l'organisation.

Son Dirigeant est l'ancien Président d'E&Y France, Benelux, Maghreb et Afrique francophone. Il dispose d'une solide expérience dans la stratégie et le management de groupes d'entreprises et dispose d'un carnet d'adresse qu'il peut mettre à disposition de ses clients.

GROUPE IRD S.A a souhaité mener une réflexion stratégique afin d'accroître la notoriété et le développement de ses activités ainsi que ses partenariats dans les domaines du capital investissement et du conseil aux entreprises face aux évolutions de son environnement et de ses métiers.

Modalités :

Durée : du 1^{er} janvier au 30 juin 2020
20 journées - 5 000,00 € HT la journée
La convention a pris fin le 30 juin 2020.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Mener une réflexion stratégique sur le groupe.

X. 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 :

- 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).

XI. 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).

XII. 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

Par ailleurs, au titre de l'exercice 2020, la facturation de RESALLIANCE SERVICES concernant les « consommables » s'est établie comme suit :

- Informatique 13.064,20€
- Paie/RH 7.969,98 €
- Services techniques 318,02 €
- Reprographie 250,62 €
- Affranchissement 54,47 €
- Téléphonie 1.785,12 €

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.

XIII. 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).

XIV. 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.

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 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.

XVII. 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.

XVIII. 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 de 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.

XIX. 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 2020 l'avance en compte courant du GIPEL est de 1.487.400 € et a généré une charge financière de 11 899,20 €.

XX. 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 2020, les cautions données et les rémunérations en euro sont :

STRUCTURE JURIDIQUE	PROJET	31/12/2020	1%
CAUTIONS IRD			
AVENIR ET TERRITOIRES	VEFA SYNERGIE PARK	18 000	180
BUREAUX DU SART	VEFA EFS	1 081 766	10 818
FORELOG	EMPRUNT CREDIT COOP	1 044 563	10 446
FORELOG	EMPRUNT CDN	646 250	6 462
FORELOG	BNP	1 750 789	17 508
SIRS	EMPRUNT STE GENERALE	298 100	2 981
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 COMMERCES	EMPRUNT SG	598 521	5 985
A&T COMMERCES	PRÊT BNP / GARANTIE DE LOYER	234 000	2 340
	TOTAL	7 981 458,87	79 814,59

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.

XXI. 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 2019.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

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.

XXII. 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 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 2019.

XXIII. AVENIR & TERRITOIRES – 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.

XXIV. 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 30 avril 2021.

Les Commissaires aux Comptes,

Pour AEQUITAS AUDIT

Pour KPMG AUDIT NORD

Benoît VANDERSCHULDEN
Associé

Arnaud DELPIERRE
Associé