

## Assemblée Générale du 26 juin 2018

Courrier adressé par M. Alvarez en date du 19 juin 2018

### Réponses aux questions posées

Nous tenons au préalable à préciser que plusieurs des 22 questions posées ne concernent pas l'exercice 2017, objet de cette assemblée générale. Certains d'entre elles ont d'ailleurs fait l'objet de résolutions lors des assemblées générales précédentes, résolutions adoptées, pour certaines à l'unanimité.

#### Q1/Q2/Q3

Les trois premières questions concernent des exercices antérieurs à l'année 2017 et notamment les années 2015 et 2016. Par ailleurs, la résolution 9 adoptée à l'AGO 2017 (cession de titres de la SCI du 36 d'IRD à RESALLIANCE SA), l'a été à l'unanimité, sans aucune abstention, sauf bien sûr les actionnaires concernés (cf PV de l'AGO du 20 juin 2017). D'autres résolutions avaient été votées dans le même sens lors des AGO de 2016 et 2015. Lors des CA et des AG, les administrateurs et actionnaires se sont systématiquement et nominativement abstenus lorsque des résolutions les concernaient ou concernaient la structure qu'ils représentent, ce qui est également valable d'ailleurs pour l'ensemble des autres questions posées dans ce courrier.

1 – RESALLIANCE SA et GPI étaient actionnaires dès l'origine de cette SCI. GPI est l'association faitière du pôle associatif et RESALLIANCE SA est la holding animatrice du pôle commercial du Campus d'Entreprises et Cités.

2 – Compte tenu de sa nature et sa localisation, cet actif n'a pas vocation à être cédé. Il n'entre donc pas dans la stratégie d'investissement de Groupe IRD, qui a pour mission d'investir dans des actifs liquides, la liquidité des actifs étant une condition indispensable pour assurer de façon pérenne son développement. Groupe IRD par sa présence au capital a joué et joue un rôle d'appui technique (notamment prestations de montage technique par BATIXIS) et de gestion, permettant de sécuriser cet investissement notamment pour les financeurs.

3 – Concomitamment à cette opération immobilière, le Groupe IRD est intervenu, dans le cadre de sa stratégie d'investissement, à hauteur de 15 M€ d'engagements sur des fonds d'investissements (GEI 2 et Humanis Croissance Hauts de France).

4 – Ces cessions sont intervenues à la valeur nominale, conformément aux règles comptables présentées à l'époque à nos commissaires aux comptes et à notre comité d'audit. Ces règles prévoyaient que les actifs en cours de construction soient valorisés sur la base des coûts engagés pour tenir compte notamment des risques inhérents à toute phase de construction.

5 – Concernant le niveau de trésorerie de l'IRD, il doit être regardé au regard des engagements pris au cours de l'exercice 2016 – cf supra – et des plans prévisionnels et pluriannuels de trésorerie que nous actualisons régulièrement.

Enfin, la trésorerie consolidée reflète l'addition des trésoreries de l'ensemble des structures du périmètre de consolidation et même si la trésorerie est gérée dans le cadre d'une convention centralisée, elle demeure propriété de chaque structure concernée.

Q4

L'IRD n'a pas avancé 2 M€. Il s'agissait d'une autorisation visant à faciliter le financement de l'opération dans sa phase de réalisation, en attente du déblocage des financements bancaires. L'avance effective a été au maximum de 295 K€ (232 K€ pour le GPI). Ces Comptes Courants d'Associés ont été rémunérés et intégralement remboursés.

Q5

- à La participation de RESALLIANCE SA à hauteur de 45 % au capital d'IRD Gestion répond aux exigences de l'AMF de préserver l'indépendance de cette société de gestion.
- Il faut rappeler que RESALLIANCE SA est une société coopérative, son statut juridique spécifique ayant été apprécié par l'AMF comme un gage d'indépendance d'IRD Gestion.
- Enfin, il faut rappeler que la SGP IRD Gestion, ni ses salariés, ni ses actionnaires ne bénéficient de carried interest de la part de NORD CROISSANCE et de NORD CREATION.
- Sa mission est d'animer et de gérer les fonds sous délégation ou convention. Elle n'a pas vocation à dégager des résultats significatifs.

Q6

Lors de la création d'IRD Gestion, il est apparu évident que, pour bénéficier des synergies avec l'ensemble des sociétés du Groupe IRD mais aussi avec les autres structures du campus Entreprises et Cités, il était opportun que les équipes d'IRD Gestion soient localisées sur ce campus. Les prix de location proposés par GSR, Groupement de moyens qui, à l'époque, assurait entre autres la gestion locative du Campus était conforme aux prix de marché. GSR sous-loue à de multiples locataires des surfaces de bureau, dont nombre d'entre eux sont des tiers n'ayant aucun lien avec Groupe IRD ou ses actionnaires. GSR est une association et sa gestion ne concerne pas cette Assemblée Générale.

Q7

15.5 personnes ont été transférées chez RESALLIANCE Services SAS et RESALLIANCE SA. Il s'agit des fonctions comptables, financières, communication, secrétariat juridique des sociétés et de la gestion des ressources humaines. La masse salariale transférée au 01/01/2018 s'élève à 1.089 k€ (Chargée).

Concernant les facturations de prestations, les règles du groupe IRD sont maintenues. Ainsi, pour les prestations comptables et juridiques, des feuilles de temps sont tenues. Le coût de facturation est composé du salaire brut chargé y compris les coûts d'environnement

Q8/Q9

- Groupe IRD est actionnaire à 4 % de RESALLIANCE Services SAS pour faciliter le financement de son éventuel besoin en fonds de roulement. Le capital de RESALLIANCE

Services SAS est de 800 K€, l'engagement de Groupe IRD n'est donc que de 32 K€. †

- La convention de compte courant entre Groupe IRD et RESALLIANCE Services SAS a été signé dans cette même logique, sachant que dans le même temps une convention de gestion centralisée a été signée entre RESALLIANCE Services SAS et RESALLIANCE SA, permettant des apports en financement de RESALLIANCE SA.
- Ce compte courant n'a pas été utilisé et ne devrait pas l'être compte tenu des financements propres dont dispose RESALLIANCE SA.

Q 10

Aucune surface ne sera sous-louée par RESALLIANCE SERVICES SAS à la société GROUPE IRD (en sa qualité de Crédit Preneur de l'ensemble immobilier). La société GROUPE IRD garde ses surfaces propres pour ses propres salariés. Au global la société Groupe IRD sous-loue à RESALLIANCE SERVICES SAS 9.157,30 m<sup>2</sup> sur les 9.437 m<sup>2</sup>.

Q11/Q13

Les valeurs retenues lors des opérations de cession et d'augmentation de capital correspondent à la juste valeur des actifs présentés dans les comptes consolidés du GROUPE IRD. Ces valeurs font l'objet d'un audit des Commissaires Aux Comptes dans le cadre de leur revue semestrielle et sont calculées sur la base d'une méthode de rendement régulièrement examinée par nos CAC et notre comité d'Audit. Elle est appliquée à l'ensemble des actifs immobiliers du Groupe IRD et de ses filiales. Cette méthode est complétée par des expertises immobilières régulières, qui permettent d'une part d'ajuster éventuellement les valeurs et d'autre part de vérifier nos méthodes de valorisation. L'ensemble des opérations (quel que soit leur nature juridique) ont été réalisées sur ces bases documentées.

Q12

La différence provient de la tombée de clauses de liquidité qui n'ont pas été exercées par leurs détenteurs.

Q14/Q16

L'expertise et le réseau relationnel de Marc VERLY a permis au GROUPE IRD de détecter de nombreuses opérations immobilières. Sa connaissance des constructeurs, promoteurs et investisseurs voire des autres acteurs régionaux nous ont permis de concrétiser des opérations immobilières significatives, dans des conditions de rentabilité extrêmement positives pour le Groupe IRD.

- 2015 :  
Concrétisation des dossiers : KPMG, MOVITEX, KILOTOU  
+ Dossiers à l'étude
- 2016 :  
Concrétisation des dossiers : WAP, OPEN, BROSSETTE  
+ Dossiers à l'étude
- 2017 :  
Concrétisation des dossiers : EFS, AEROPARK

#### + Dossiers à l'étude

Cette facturation a été stoppée en 2017 et remplacée par une facturation d'OXALYS à AVENIR ET TERRITOIRES et A&T COMMERCES, pour les mêmes motifs indiqués supra.

Q15

Ces motifs et cette indemnisation ont été discutés en Conseil d'Administration du 17 avril 2018. Ils ont un caractère confidentiel. Nous pouvons cependant préciser qu'il a été mis fin par anticipation aux fonctions de DG de M. VERLY, dont le terme devait normalement intervenir au 31 décembre 2019, suite à une volonté de donner de nouvelles orientations au niveau de la gouvernance et à la mise en place de nouvelles modalités d'organisation interne de la Société.

Q 17

M. Thierry DUJARDIN était salarié de la société Groupe IRD depuis septembre 2007 en tant que Directeur Général Adjoint et, à l'occasion de sa désignation en qualité de DG, il a démissionné de son contrat de travail et il a été mis fin à la rémunération qui y était attaché.

Q 18

Cette question ne concerne pas l'exercice 2017 puisque ces obligations ont été émises en 2013. Trois remarques néanmoins qui permettent par la même occasion de répondre à la Question 20

- Il ne faut pas confondre TRESORERIE CONSOLIDEE et TRESORERIE du Holding GROUPE IRD.
- La photo de la trésorerie à un instant déterminé occulte les engagements pris par le Groupe ou le financement de son développement. La Direction Financière de l'IRD actualise de façon périodique et régulière le plan de financement du Groupe et les financements levés, en capitaux, obligations ou en endettement le sont au vu de ce plan de financement pluriannuel.
- Ces obligations ont été pour l'essentiel proposées et souscrites par des actionnaires de Groupe IRD (Gipel, Crédit Coopératif, CCI Grand Lille). Elles ont donc un caractère de quasi fonds propres ce qui permet d'améliorer les fonds propres consolidés, donc la capacité d'endettement du Groupe IRD, au regard des covenants bancaires et donc d'accroître ses capacités de développement. Les termes repris dans le rapport sont donc exacts.

Q19

- La signature d'un mandat de délégation générale de gestion entre IRD Gestion et Nord Croissance ainsi que Nord Création répond aux obligations posées par la directive AIFM de 2013 et l'AMF.  
De fait Nord Croissance et Nord Création en tant que FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) a dû faire appel à un dépositaire et ne pouvait centraliser sa trésorerie auprès de GROUPE-IRD dans le cadre du mandat de gestion existant.
  - Comme il s'agit de Société par Actions Simplifiées et non de FPCI, l'ensemble de leur trésorerie aurait dû être placée auprès de ce dépositaire, et aurait été rémunérée

selon les conditions qui nous avaient été transmises à -0,4 %, ce qui n'était pas dans l'intérêt de ces sociétés ni de ses actionnaires.

- IRD Gestion a obtenu l'accord du dépositaire et la validation de son RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle – prestataire externe au Groupe IRD) pour trouver un autre support de placement. Les contrats obligataires souscrits par ces deux sociétés de capital investissement leur ont été transmis pour validation notamment des conditions de liquidité pour permettre à ces deux sociétés de poursuivre sans frein leur activité d'investissement. Nous ne comprenons donc pas l'interrogation car ces placements ont été faits dans le respect des règles de droit et étaient dans l'intérêt de ces sociétés.

#### Q21

RESALLIANCE SA était jusque septembre 2015 actionnaire très largement majoritaire d'un Groupe exploitant de Crèches pour enfants. C'est à ce titre qu'elle avait créé la société immobilière Crèches et Entreprises, propriétaire de murs occupés par ce groupe de Crèches. Le Groupe ID Kids (tiers au Groupe IRD et à RESALLIANCE) a racheté ce groupe de crèches fin 2015 et a manifesté son intérêt pour racheter également les murs occupés. Compte tenu de ces discussions qui ont duré toute l'année 2016, RESALLIANCE SA avait conservé les titres de Crèches et Entreprises dans l'attente des résultats de ces discussions. ID Kids nous ayant fait savoir mi 2017 qu'ils renonçaient à acheter ces actifs, les actions de Crèches et Entreprises ont alors été cédées à BATIXIS, qui possédait elle-même plusieurs bâtiments occupés par des crèches, l'une des missions de BATIXIS étant d'être actionnaire ou coactionnaire de sociétés immobilières, loués à des sociétés tierces.

#### Q22

En décembre 2015, les 900.000 € ont été versés par RESALLIANCE SA à Groupe IRD.