

## **AFFINE R.E.**

Société Anonyme  
39, rue Washington  
75008 PARIS

---

### **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

**Assemblée générale mixte du 18 décembre  
2018**

**KPMG S.A.**  
Tour Eqho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex

**Cailliau Dedouit et Associés**

19, rue Clément Marot  
75008 PARIS  
France

Commissaire aux comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Commissaire aux comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

## **AFFINE R.E.**

Société Anonyme  
au capital de 25.000.000 €  
RCS Paris 712 048 735  
39, rue Washington  
75008 PARIS

---

### **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

### **Assemblée générale mixte du 18 décembre 2018**

---

A l'assemblée générale de la société Affine R.E.,

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 et 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.

## 1/ CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### 1.1/ 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.

#### Avec la société STEPHI SAS

L'administrateur concerné est Monsieur Alain Chaussard, Président de la société STEPHI et Vice-Président et représentant de la société MAB Finances, administrateur de la société Affine R.E.

#### Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :

A la suite de la démission de Monsieur Alain Chaussard de ses fonctions de Directeur Général de la société Affine R.E. et sur préconisation du Comité des Nominations et des Rémunérations de la société Affine R.E., le Conseil d'administration du 26 avril 2018 a autorisé la conclusion du contrat de prestation de services entre la société Affine R.E. et la société STEPHI.

Cette convention, datée du 26 avril 2018, permet à la société Affine R.E. durant une période de trois ans (soit jusqu'au 26 avril 2021) de bénéficier du conseil et de l'assistance de Monsieur Alain Chaussard dans :

- la détermination et la sélection des cibles et/ou des actifs à acquérir par la société Affine R.E. ou l'une de ses filiales ;
- la détermination et la sélection des entités ou des actifs de la société Affine R.E. ou de l'une de ses filiales qui pourraient être cédés à un tiers ;
- le choix des conseils et des établissements financiers qui assisteront la société Affine R.E. ou l'une de ses filiales pour les opérations d'acquisitions ou de cession des cibles et/ou des actifs sélectionnés ;
- la recherche et le choix de nouveaux partenaires dans le capital de la société Affine R.E. ou de l'une de ses filiales, la préparation et la participation aux road shows à la demande de la société AFFINE R.E. ;
- la préparation de la communication financière et institutionnelle de la société Affine R.E. ou de l'une de ses filiales ;
- le suivi des activités et de la situation financière de la filiale belge Banimmo SA ;
- l'analyse de l'environnement concurrentiel au regard des méthodes de structuration des opérations d'investissement de la société Affine R.E. ou de l'une de ses filiales.

En application de cette convention, la charge enregistrée dans les comptes de la société Affine R.E. s'élève à 123 443,39 € hors taxes pour la période allant du 26 avril au 18 décembre 2018.

**Avec Monsieur Alain Chaussard, représentant de la société MAB Finances, administrateur de la société Affine R.E**

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :

Monsieur Alain Chaussard, lorsqu'il occupait le poste de Directeur Général de la société Affine R.E., bénéficiait d'une voiture de fonction. Lors de sa démission, il a émis le souhait de racheter ce véhicule auprès de la société Affine R.E. qui a accepté de le lui céder pour qu'il exerce sa mission de conseil et d'assistance dans les mêmes conditions que lorsqu'il était Directeur Général.

Cette cession a été autorisée par le Conseil d'administration du 26 avril 2018.

Le véhicule a été cédé le 25 juin 2018 au prix de 531,50 €, générant une plus-value nette comptable de 135,74 € dans les comptes de la société Affine R.E.

**Avec la société MAB Finances**

Les administrateurs concernés sont la société MAB Finances (représentée par Monsieur Alain Chaussard) et Madame Maryse Aulagnon.

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :

La convention de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel conclue avec MAB Finances a été autorisée par le Conseil d'administration du 30 avril 2015 réuni après la tenue de l'Assemblée générale et approuvée par l'assemblée générale mixte du 28 avril 2016.

Cette convention, datée du 30 avril 2015 à effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2015, a été reconduite pour une durée de deux ans dans des termes économiques identiques à l'ancienne convention mais avec une inflexion plus stratégique des missions confiées à MAB Finances.

Cette convention permet à la société Affine R.E. de bénéficier du conseil et de l'assistance de MAB Finances pour notamment accompagner son développement stratégique en France et à l'étranger et rechercher des projets d'investissement.

Le 3 février 2017, cette convention a fait l'objet d'un avenant à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017, afin de réduire le nombre d'heures que MAB Finances doit réaliser, qui passe de 800 à 400 heures annuelles, les autres dispositions du contrat ne sont pas modifiées.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 30 mars 2017 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

En cas de réalisation de la Fusion avec la Société de la Tour Eiffel, cette dernière a demandé qu'il soit mis fin à cette convention. Conformément à l'article 6 « Durée » de la convention du 30 avril 2015, elle peut être résiliée à tout moment avec un an de préavis.

Cette résiliation a été autorisée par le Conseil d'administration du 23 novembre 2018.

Une indemnité compensatrice du préavis contractuel d'un montant de 160 000 € hors taxes a été enregistrée dans les comptes de la société 'Affine R.E.

### **Avec la société MAB Finances**

Les administrateurs concernés sont la société MAB Finances (représentée par Monsieur Alain Chaussard) et Madame Maryse Aulagnon.

#### **Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :**

La société MAB Finances a émis le souhait de racheter un des véhicules de la société Affine R.E, mis à la disposition des collaborateurs de la société Affine R.E, et plus particulièrement utilisé par la Présidente Madame Maryse Aulagnon.

Cette cession a été autorisée par le Conseil d'administration du 23 novembre 2018.

Le véhicule a été cédé le 30 novembre 2018 au prix de 4 714,42 € correspondant à sa valeur nette comptable dans les comptes de la société Affine R.E.

### **Avec Monsieur Matthieu Evrard – Directeur Général Délégué de la société Affine R.E. jusqu'au 26 avril 2018 et Directeur Général à compter du 26 avril 2018**

#### **Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :**

La société Affine R.E. et Matthieu Evrard sont convenus de mettre fin à son contrat de travail suspendu.

La rupture du contrat de travail a été autorisée par le Conseil d'administration du 23 novembre 2018.

En application de son contrat de travail, une indemnité de départ conventionnelle, d'un montant de 17 380 €, et une indemnité compensatrice de préavis non exécuté, d'un montant de 55 000 €, ont été enregistrées dans les comptes de la société Affine R.E. au 18 décembre 2018.

## 2/ CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### 2.1/ 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.

#### Avec la société Promaffine

Les administrateurs concernés sont Madame Maryse Aulagnon et la société MAB Finances (représenté par Monsieur Alain Chaussard).

#### Nature, objet et modalités :

Le 19 décembre 2014, la société Promaffine a cédé les 498 parts sociales de la société Concerto Développement qu'elle possédait à Kaufman & Broad Real Estate. La société Affine R.E. s'est engagée à garantir au profit de la société Kaufman & Broad Real Estate, l'ensemble des engagements pris par la société Promaffine dans le cadre de cette cession.

L'obligation d'indemnisation due en cas d'inexactitude ou violation de l'une des déclarations ou garanties contenues dans la convention de cession d'actions en date du 30 octobre 2014 et de son avenant en date du 19 décembre 2014, est plafonnée à 842 700 euros, à l'exception « *de tout fait, évènement ou circonstance traduisant une violation, une omission ou une inexactitude des déclarations et garanties figurant aux articles 5.1 à 5.4 [de la convention de cession d'actions du 30 octobre 2014], ou du risque spécifique* » relatif au dossier Marly (annexe 6.7 de ladite convention) dont l'indemnisation est plafonnée au montant total du prix de cession (4 382 400 €). Cette obligation d'indemnisation cessera à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la date des prescriptions légales (impôts et charges sociales) et à l'expiration d'un délai de 18 mois à compter du 19 décembre 2014 pour tous les autres risques.

La garantie donnée par la société Affine R.E. des engagements de sa filiale a été délivrée pour une durée déterminée lors de la cession par Promaffine des parts sociales de la société Concerto. En conséquence, l'engagement a été mené jusqu'à son terme contractuel (soit le 19 juin 2016) et le bénéficiaire de la garantie n'a pas sollicité sa mise en œuvre. Au-delà du 19 juin 2016, cette convention reste néanmoins applicable pour le dossier Marly.

Cette convention a été autorisée par les Conseils d'administration du 23 octobre 2014 et du 9 décembre 2014 et approuvée par l'Assemblée générale le 30 avril 2015.

En 2018, aucune charge n'a été enregistrée dans les comptes de la société Affine.

**Avec Monsieur Alain Chaussard – Directeur Général de la société Affine R.E. jusqu’au 26 avril 2018**

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l’intérêt pour la société :

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, autorisée par le Conseil d’administration du 21 mars 2005, la société Affine R.E. s’est engagée vis-à-vis de son Directeur Général Délégué à porter l’indemnité qui lui est due, en cas de cessation de fonction, à une année de rémunération brute globale versée par l’ensemble des sociétés du groupe. Cette indemnité ne sera pas due si une faute grave ou lourde est démontrée.

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 4 mars 2009, autorisée par le Conseil d’administration du 4 mars 2009, approuvée par l’assemblée générale mixte du 29 avril 2009 et conformément aux dispositions de l’article L.225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité est conditionnée à une condition de performance liée aux résultats de la société Affine R.E.

L’indemnité serait assortie de la condition de performance suivante :

- une année de rémunération globale si au cours de l’exercice précédant le licenciement pour changement de contrôle le résultat net dans les comptes individuels de la société Affine R.E. est au moins égal à 3% des capitaux propres hors dette subordonnée,
- si cette condition n’est pas remplie, la performance pourra être appréciée par le Comité des rémunérations sur la base des comptes consolidés, hors effets de juste valeur.

Le Conseil d’administration du 1<sup>er</sup> juillet 2013 a renouvelé M. Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur Général Délégué.

Le Conseil d’administration du 17 février 2014 a autorisé le renouvellement de l’indemnité de départ dans les mêmes conditions que celles précisées ci-dessus.

Le Conseil d’administration du 21 septembre 2015, suite au renouvellement (par le Conseil d’administration du 30 avril et du 1<sup>er</sup> septembre 2015) de Monsieur Alain Chaussard dans l’exercice de ses fonctions de Directeur Général Délégué, a reconduit cet engagement.

Par ailleurs, les assemblées générales mixtes du 27 avril 2012, 24 avril 2013, 30 avril 2014 et 28 avril 2016 ont approuvé le renouvellement de cette indemnité aux mêmes conditions.

Compte tenu du changement de fonctions de Monsieur Alain Chaussard à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, cette indemnité a été autorisée, aux mêmes montant et conditions que la précédente, par le Conseil d’administration du 28 février 2017 et approuvée par l’Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

A la suite de la démission de Monsieur Alain Chaussard de ses fonctions de Directeur Général de la société Affine R.E. le 26 avril 2018, cette indemnité a pris fin le 26 avril 2018 et aucune charge n’a été enregistrée dans les comptes de la société Affine.

### **Avec la société MAB Finances**

Les administrateurs concernés sont la société MAB Finances (représentée par Monsieur Alain Chaussard) et Madame Maryse Aulagnon.

#### **Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :**

Les modalités financières de cette convention sont décrites au paragraphe 1.1 ci-avant.

En application de cette convention, la charge enregistrée dans les comptes de la société Affine R.E. au 18 décembre 2018 s'élève à 136 700 € hors taxes.

### **2.2/ Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé**

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale mixte du 26 avril 2018, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 30 mars 2018.

#### **Avec la société Urbismart**

Les administrateurs concernés sont Madame Maryse Aulagnon et Monsieur Alain Chaussard.

#### **Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :**

Cette convention a été signée le 22 décembre 2015 et a pour objet de faire bénéficier la société Urbismart (détenue à hauteur de 24,5% par la société Affine R.E.) et ne disposant pas de service administratif, de fonctions support ou de développement, de prestations de services dans ces domaines pour lesquels la société Affine R.E. dispose des ressources humaines et matérielles appropriées.

La complexité et le nombre important d'opérations devant être menées pour aboutir à la réalisation des objectifs fixés par Urbismart a amené les parties à fixer la rémunération pour la société Affine R.E. à 70 000 € HT annuels, à compter rétroactivement du 10 septembre 2014, et jusqu'au 31 décembre 2016.

L'intervention de la société Affine R.E. en tant que prestataire de services auprès d'Urbismart n'a pas vocation à s'inscrire dans la durée, l'objectif d'Urbismart étant de se doter à terme des moyens humains et matériels afin de réaliser elle-même ces missions.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 24 février 2016 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016. Cette convention a été reconduite à l'issue de cette échéance mais n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du fait de contraintes de calendrier.



Cette convention a expiré le 31 janvier 2018, date d'effet rétroactif de la cession des actions Urbismart détenues par la société Affine R.E.

Aucune charge n'a été enregistrée dans les comptes d'Affine R.E. au titre de cette convention.

**Avec Monsieur Matthieu Evrard – Directeur Général Délégué de la société Affine R.E. jusqu'au 26 avril 2018 et Directeur Général à compter du 26 avril 2018**

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :

En 2016, le comité des nominations et rémunérations avait proposé une indemnité de départ de 320 000 € pour Monsieur Matthieu Evrard en cas de licenciement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'octroi de cette indemnité était motivé par le fait qu'avant cette date, l'assurance chômage « mandataires sociaux » ne peut entrer en vigueur.

L'octroi de cette indemnité avait été alors autorisée par le Conseil d'Administration du 6 décembre 2016 et approuvée par l'assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

Le 16 mars 2018, le Conseil d'administration de la société Affine a de nouveau autorisé une indemnité de départ au profit de Monsieur Matthieu Evrard de 320 000 € en cas de cessation imposée de ses fonctions jusqu'au 31 décembre 2018. L'extension de la durée de cette convention se justifie par le fait qu'avant la date du 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'assurance chômage privée ne peut entrer en vigueur au profit de Monsieur Matthieu Evrard.

Cette convention expire le 18 décembre 2018, le mandat social de Monsieur Matthieu Evrard prenant fin.

En 2018, une charge de 320 000 € a été enregistrée dans les comptes de la société Affine R.E.

Fait à Paris La Défense et Paris, le 3 décembre 2018

Les commissaires aux comptes

**KPMG S.A.**



Isabelle Goalec

Associée

**Cailliau Dedouit et Associés**



Mohcine Benkirane

Associé