



174 avenue du Truc
33700 MERIGNAC



131 Boulevard STALINGRAD
69624 VILLEURBANNE

FERMENTALG

4 rue Rivière
33500 LIBOURNE

**RAPPORT SPECIAL
DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2015**

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société **FERMENTALG**, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le **31 décembre 2015** sur les conventions réglementées.

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 dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 non autorisés préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du code de commerce, nous vous signalons que les conventions et engagements suivants n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration. Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

- Paiement par M. Pierre Calleja d'une indemnité d'occupation de son ancien logement, situé 6 rue Rivière à Libourne, vendu à FERMENTALG

La maison individuelle située 6 rue Rivière qui constituait l'ancien logement de Pierre Calleja a été vendue pour un prix de 640 000 € à la Société par acte notarié en date du 7 janvier 2015. Cette vente a été approuvée par l'Assemblée générale du 12 juin 2015.

Le Conseil d'administration en date du 3 septembre 2015 avait autorisé la conclusion par FERMENTALG et Pierre Calleja, d'un bail à usage d'habitation portant sur une surface habitable d'environ 150 m² de cette maison individuelle pour une durée de 6 ans à compter du 1er juillet 2015 et pour un loyer de 3 000 € par mois assorti d'un dépôt de garantie de 3 000 €.

Compte tenu du déménagement de Pierre Calleja, ce bail d'habitation n'a finalement pas été conclu mais Pierre Calleja a néanmoins versé à FERMENTALG, par chèque en date du 26 octobre 2015, une somme de 6 900 € à titre d'indemnité d'occupation de ce logement du 1^{er} juillet 2015 jusqu'au 9 septembre 2015.

Le versement de cette somme est motivé par l'intérêt de la Société d'être indemnisée de l'occupation par Monsieur CALLEJA sur cette période d'un logement dont la Société avait acquis la propriété.

Cette convention n'a pas pu être autorisée préalablement par le Conseil d'administration afin de ne pas retarder le paiement de cette indemnité, mais le Conseil d'administration, en date du 3 novembre 2015, a donné acte de ce paiement de 6 900 €.

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.

Administrateur concerné : M. Pierre CALLEJA, Président de la société FERMENTALG SA

- *Avec la SCI IMOVAL dont M. Pierre CALLEJA est associé :*

- Bail commercial du 2 mars 2009 et avenants conclus par FERMENTALG avec la SCI IMOVAL :

La conclusion de ce bail a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 30 janvier 2009. Ce bail portait sur la location par FERMENTALG d'un ensemble immobilier de 234 m² situé 4 rue Rivière à Libourne.

Le loyer a été porté à 1 500 € par mois à compter du 1^{er} mai 2009, majoré d'une somme de 100 € par mois au titre des charges locatives (autorisation du Conseil d'administration en date du 27 mai 2009).

La location a été ensuite étendue à un local d'une superficie de 216 m² environ, situé à la même adresse et le loyer a été porté à 2 650 € par mois à compter du 1^{er} octobre 2009 (avenant n° 1 du 1^{er} octobre 2009, approuvé par le Conseil d'administration en date du 16 décembre 2009).

La location a été encore étendue à la totalité du bâtiment rue Rivière soit une superficie de 1 210 m² environ situé à la même adresse et le loyer a été porté à 3 650 € du 1^{er} juin 2010 au 31 décembre 2010 et à 5 000 € par mois à partir du 31 décembre 2010. Le loyer a également été majoré d'une somme de 150 € par mois au titre des charges locatives (avenant n°2 du 6 juillet 2010, autorisé par le conseil d'administration du 6 juillet 2010).

Par avenant du 2 mai 2011, FERMENTALG et la SCI IMOVAL ont convenu, d'une part, que Fermentalg devait assurer les bâtiments tant pour son compte que pour la SCI IMOVAL et, d'autre part, que FERMENTALG et ses assureurs renonçait à tout recours contre SCI IMOVAL, cette dernière renonçant réciproquement à tout recours contre FERMENTALG et ses assureurs (avenant n° 3 du 2 mai 2011, approuvé par le Conseil d'administration du 4 octobre 2011).

Ce bail a pris fin avec la vente de cet ensemble immobilier à FERMENTALG par l'acte notarié en date du 7 janvier 2015 mentionné ci-après, par la confusion à cette date des qualités de propriétaire et de locataire de FERMENTALG.

- *Avec la SCI PAMODA dont M. Pierre CALLEJA est associé*

- Bail commercial du 1^{er} avril 2011 et avenant conclu par FERMENTALG avec la SCI PAMODA :

La conclusion de ce bail a été approuvée par le Conseil d'administration en date du 4 octobre 2011. Ce bail portait sur la location par FERMENTALG d'un ensemble immobilier composé de 20 places de parking et de 600 m² de plateforme de stockage situé 11 rue Rivière (angle rue Rivière/ avenue Foch) à Libourne.

Ce bail a pris fin avec la vente de cet ensemble immobilier à FERMENTALG par l'acte notarié en date du 7 janvier 2015 mentionné ci-après, par la confusion à cette date des qualités de de propriétaire et de locataire de FERMENTALG.

➔ *qui ont été exécutées au cours de l'exercice écoulé*

- *Avec les SCI IMOVAL et PAMODA dont M. Pierre CALLEJA est associé et avec M. Pierre CALLEJA et sa famille*
- Ventes du 7 janvier 2015 de biens immobiliers de la SCI IMOVAL, de la SCI PAMODA et d'une maison appartenant à la famille Calleja à FERMENTALG :

Les conditions financières de ces ventes immobilières ont été étudiées par le Conseil d'administration en date du 4 septembre 2014 puis autorisée par le Conseil d'administration en date du 14 octobre 2014.

Ces ventes immobilières ont été réalisées par la signature d'un acte de vente notarié en date du 7 janvier 2015 établi par Maître Bernard Boireau, notaire à Libourne,

La SCI IMOVAL a vendu à FERMENTALG un bâtiment à usage professionnel situé 4 rue Rivière à Libourne pour un prix de 2 968 556,48 € HT (3 197 709,48€ TTC).

La SCI PAMODA a vendu à FERMENTALG les biens immobiliers ci-dessous pour un prix total de 2 150 279,19 € TTC se décomposant comme suit :

- terrain à bâtir situé 7 rue Rivière à Libourne : 1 049 500 € HT (1 259 400 € TTC),
- maison d'habitation située 181 avenue du Maréchal Foch à Libourne : 119 000 € (pas de TVA),
- bâtiment à usage professionnel situé 11 rue Rivière et cave située 167-169 avenue du Maréchal Foch à Libourne : 721 610,19 € HT (771 879,19 € TTC).

Enfin, la résidence principale de la famille Calleja, située 6 rue Rivière à Libourne, a été vendue à FERMENTALG pour un prix de 640 000 € (sans TVA).

Comme cela a été précisé lors des délibérations du Conseil d'administration en date du 14 octobre 2014, l'acquisition de ces actifs immobiliers était nécessaire au développement de l'activité de la Société et motivée par la volonté de pérenniser les investissements réalisés en termes d'aménagements et d'agencements dans les lieux loués antérieurement par FERMENTALG aux SCI PAMODA et IMOVAL afin de les rendre compatibles avec son activité.

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 du 12 juin 2015.

- Avenant n° 4 du 7 janvier 2015 au bail commercial du 2 mars 2009 conclu par FERMENTALG avec la SCI IMOVAL

Cet avenant prévoyait, en cas d'acquisition du bâtiment loué par FERMENTALG à la SCI IMOVAL, le versement par la SCI IMOVAL à FERMENTALG d'une indemnité au titre des aménagements réalisés par FERMENTALG dans ce bâtiment, pour un montant égal à la fraction non encore amortie du prix de revient des travaux d'aménagement.

Cette indemnité, fixée à 1 768 556,48 € HT (soit 2 122 267,78 € TTC) par l'acte notarié de vente en date du 7 janvier 2015, a été payée par compensation partielle avec le prix de vente du bâtiment situé 4 rue Rivière à Libourne vendu à FERMENTALG pour un prix de 3 197 709 € TTC.

La conclusion de cet avenant a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 6 janvier 2015 et a été approuvée par l'Assemblée générale du 12 juin 2015.

L'intérêt de cet avenant, pour la société, était d'être indemnisée de l'abandon prématuré de ces aménagements, ainsi que cet avenant le mentionne.

- Avenant n° 1 du 7 janvier 2015 au bail commercial du 1^{er} avril 2011 conclu par FERMENTALG avec la SCI PAMODA :

Cet avenant prévoyait, en cas d'acquisition du bâtiment loué par FERMENTALG à la SCI PAMODA, le versement par la SCI PAMODA à FERMENTALG d'une indemnité au titre des aménagements réalisés par FERMENTALG dans ce bâtiment, pour un montant égal à la fraction non encore amortie du prix de revient des travaux d'aménagement.

Cette indemnité, fixée à 291 610,19 € HT (soit 349 932,23 € TTC) par l'acte notarié de vente en date du 7 janvier 2015, a été payée par compensation partielle avec le prix de vente du bâtiment situé 11 rue Rivière à Libourne vendu à FERMENTALG pour un prix de 771 879,19 € TTC.


La conclusion de cet avenant a été autorisée par le Conseil d'administration en date du 6 janvier 2015 et a été approuvée par l'Assemblée générale du 12 juin 2015.

L'intérêt de cet avenant, pour la société, était d'être indemnisée de l'abandon prématuré de ces aménagements, ainsi que cet avenant le mentionne.

Fait à Mérignac et Villeurbanne, le 28 avril 2016



EXCO ECAF
Pierre GOGUET



MAZARS
David COUTURIER