

A thick, solid red vertical bar is positioned on the left side of the page, extending from the top of the text area to the bottom.

## **NEOVACS**

**SOCIETE ANONYME  
AU CAPITAL SOCIAL DE 4 041 472 €**

**3/5 IMPASSE REILLE  
75014 PARIS**

---

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

---

**ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES  
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION**  
**DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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 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 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 déjà approuvées 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

---

### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- Statuts de la société civile immobilière HBR Pasteur Real Estate

Le 23 novembre 2021, votre conseil d'administration a autorisé la signature des statuts de la société civile immobilière HBR Pasteur Real Estate entre Neovacs et la société HBR Investment Group « HBR ».

Personnes concernées :

Monsieur Hugo Brugière, président-directeur général de Neovacs et président de HBR et Monsieur Baudouin Hallo, administrateur de Neovacs et directeur général de HBR.

Nature et objet de la convention :

Dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Suresnes et dans la mesure, où Neovacs n'a pas accès au financement bancaire et n'a pas vocation à intervenir durablement dans le secteur de l'immobilier, Neovacs a exercé sa faculté de substitution au profit de HBR Pasteur Real Estate, SCI créée à l'occasion.

Modalités :

Le 23 novembre 2021, le conseil d'administration de Neovacs a autorisé la signature des statuts de la société civile immobilière HBR Pasteur Real Estate. Elle est détenue par Neovacs et par HBR Investment Group « HBR » respectivement à 49% et 51%.

Au 31 décembre 2021, la valeur des titres de participation comptabilisée chez Cybergun au titre des parts détenues chez la SCI HBR Pasteur Real Estate s'élève à 490 €.

- Pacte d'associés relatif à la société civile immobilière HBR Real Estate

Le 23 novembre 2021, votre conseil d'administration a autorisé la conclusion du pacte d'associés relatif à la société civile immobilière HBR Pasteur Real Estate entre Neovacs et la société HBR Investment Group « HBR ».

Personnes concernées :

Monsieur Hugo Brugière, président-directeur général de Neovacs et président de HBR et Monsieur Baudouin Hallo, administrateur de Neovacs et directeur général de HBR.

Nature et objet de la convention :

L'objet du Pacte d'associés est de préciser les droits et les obligations des parties relatifs à leurs engagements dans la société et le cas échéant, les sanctions pouvant être mises en œuvre en cas de non-respect de ces engagements.

Modalités :

Dans le cadre de l'acquisition de cet immeuble, la société Neovacs a avancé la somme totale de 8 709 000 € correspondant à la somme du prix de vente (8 100 000 €) et des frais de la vente (609 000 €). Cette avance d'acquisition est soumise à un taux d'intérêt égal à 1,17 % du 1<sup>er</sup> décembre 2021 au 31 décembre 2021. Elle sera remboursée par HBR Pasteur Real Estate dans un délai de 30 ans à compter de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble sans préjudice de la faculté, pour la société, de procéder librement à un ou plusieurs remboursements anticipés partiels ou totaux.

Au 31 décembre 2021, un montant égal de 8 823 000 € est comptabilisé dans le poste créances rattachées aux participations. Il s'agit de la somme de l'avance de 8 709 000 €, mentionnée ci-avant et d'une avance de 114 000 € consentie en contrepartie de rachat de matériel repris avec l'acquisition de l'immeuble. Le montant des intérêts comptabilisés au titre de cette avance s'élève à 26 151 €.

## **2. CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

Aucune convention approuvée au cours des exercices antérieurs n'a vu son exécution se poursuivre au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Fait à Paris, le 29 avril 2022

Le commissaire aux comptes

BM&A



Eric SEYVOS

Membres de la Compagnie régionale de Paris



BM&A • 11 rue de Laborde • 75008 Paris  
+33(0)1 40 08 99 50 • [www.bma-groupe.com](http://www.bma-groupe.com)

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes  
Société par actions simplifiée au capital de 1 200 000 €  
RCS Paris 348 461 443