



Mr BALLOUKI Abdessamad  
Commissaire aux Comptes inscrit  
à la Cour d'Appel de Paris  
4 Av de la division leclerc  
91290 ARPAJON



Mr BALLOUKI Abdessamad  
Commissaire aux Comptes inscrit  
à la Cour d'Appel de Paris  
4 Av de la division leclerc  
91290 ARPAJON

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

**ASSEMBLEE GENERAL D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE**

**31/12/2021**

AB

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 et les modalités essentielles 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.

**a) Nouvelle convention conclue au cours de l'exercice 2021 et pour laquelle l'approbation de l'Assemblée générale Ordinaire est requise :**

Convention avec FESTIVAL OF SPIRIT UK pour une levée de fonds comprise entre 50 et 150 millions d'euros pour assurer le développement de CIOA et de sa filiale BATIR.

Il s'agit pour le groupe de disposer des financements suffisants et disponibles sur un long terme pour soutenir la croissance des 2 entités, maintenant que la maturité des produits est avérée et que ceux-ci sont en phase avec la demande du marché tant français qu'international.

FOS est mandaté pour rechercher ces fonds autant en France qu'à l'étranger, et sous la forme de prêts obligataires ou d'equity, puisque les financements bancaires classiques ne peuvent pas satisfaire les besoins.

Le taux maximum acceptable, dans le cas de prêts, ne doit pas excéder 5%.

**b) Conventions conclues au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution se poursuit**

1 – Convention de promotion immobilière passée en l'Etude Notariale SAS DOUZE, entre SCI MAHARABA INVEST, filiale à 95% de GROUPE CIOA et CONSTRUCTIONS

AB

ALTERNATIVES MAYOTTE, (C.A.M) filiale à 100% de FESTIVAL OF SPIRIT SARL, société propriétaire FESTIVAL OF SPIRIT UK, Holding de Léon LUCIDE, PDG CIOA.  
pour la réalisation de la première tranche de 20 logements d'un programme de 60 logements.

Le programme a fait l'objet d'un agrément par la direction des services fiscaux de Mayotte d'un crédit d'impôt au profit de CIOA de 1 200 000 € (en vertu de l'article 244 Quater W du Code Général des Impôts relatif à l'investissement productif en outre-mer soumis à agrément préalable).

Contre des honoraires forfaitaires de 241 094€, CAM mobilisera ses capacités pour réaliser l'ensemble immobilier pour le compte de MAHARABA Invest pour le montant forfaitaire ferme et définitif de 3 013 684,62€ et 383 673,38 € d'honoraires techniques et assurances.

2 – Convention de prêt entre le Promoteur C.A.M et SCI MAHARABA INVEST, pour boucler le plan de financement du Programme Maharaba Invest à Mayotte.

Montant du Prêt : 1.226.114,00 euros

Durée : 33 ans

Taux d'intérêt : 0,72%

Echéance mensuelle : 3 478, 00 €

Le prêt pourra être remboursé par anticipation, à la réalisation du crédit d'impôt, sur constat de l'administration fiscale de l'achèvement conforme du programme.

3 – Convention de montage du dossier du programme de 200 000 logements pour l'Etat du Ghana.

Concerné : FOŚ UK

Objet :

- Elaboration d'une solution technique : dossier de candidature plan architecturaux au stade APS conformes au cahier de charge du donneur d'ordres, quantitatif estimatif, coût d'objectif.
- Montage juridique et financier
- Business plan sur l'ensemble du programme
- Plan opérationnel
- Recherche de financement

JB

Montant :

A l'acceptation du projet par le gouvernement et signature des conventions : 120 000 €

A la remise du Business plan : 50 000 €

A la remise du plan opérationnel : 150 000 €

A la levée du financement : 3% des sommes levées.

4 –Convention avec FOS UK pour le montage du dossier du partenariat avec la Société Immobilière du Cameroun (SIC) et CIOA

La SIC est la société nationale de construction du Cameroun a un programme de plus de 30 000 logements à réaliser sur des terrains lui appartenant. Pour atteindre ses objectifs, elle a souhaité entrer en partenariat avec CIOA afin de bénéficier de ses technologies pour la construction et l'aménagement (BATI-FABLAB et ROAD-ROCK) dans des conditions de financement souples.

Contre des garanties bancaires type SBLC, elle souhaite que CIOA lui réalise des programmes qu'elle lui confie en mobilisant ses BATI-FABLAB avec le transfert progressif de la propriété des équipements que CIOA installera pour la réalisation des programmes.

Pour la SIC, les solutions constructives proposés par CIOA devront, en intégrant les coûts de réalisations, l'amortissement des équipements, les services et redevances de CIOA devront être en ligne avec la mercuriale des prix au Cameroun pour :

- Logements sociaux
- Logements moyen de gamme
- Logements haut de gamme.

Pour CIOA l'opération est faisable lorsque les risques juridiques, commerciaux sont circonscrits et lorsque que son référentiel de prix est assumable pour chaque tranche de programme.

FOS UK est chargé d'élaborer en fonction de ces prérequis :

AB

- Une offre technico-financière pour la mise en œuvre de ce partenariat : programme architectural des projets concernés, chiffrage selon chaque catégorie, détermination d'une redevance permettant de supporter les charges d'acquisition des équipements nécessaires pour la production des composants constructifs mis en œuvre par les équipes locales de la SIC.
- Un cadre juridique et négociation avec le CARPA, les services juridiques de l'Etat du Cameroun, compétents en matière de partenariat.
- Obtenir les garanties appropriées des autorités financières du Cameroun (ministère des finances) et banques commerciales de la SIC et les exonérations douanières et autres incitations fiscales.
- Obtenir le financement contre ces garanties.

Montant :

A la signature de la convention avec la SIC : 200 000 €

A la levée du financement : 3% des sommes levées

5 - Convention entre la société Festival of SPIRIT (FOS) et le Groupe CIOA pour l'exploitation du service d'ingénierie immobilière «Constructions alternatives»

- Administrateur concerné : LEON LUCIDE, PDG CIOA et propriétaire de FOS
- nature et objet des conventions : convention cadre de collaboration d'affaires entre FOS et CIOA, matérialisant les apports d'affaires de FOS d'un concept vertical dans l'Immobilier, adapté au système collaboratif du CIOA.
- modalités : création d'une société commune en commandite pour le développement d'un pôle d'activités dédiée à la construction, dans laquelle CIOA occupe la position de Commanditaire avec 70% des parts et bénéfices. FOS est commandité avec 30%.

Opérations en cours :

- Macouria  
convention de promotion immobilière pour la construction clés en main de 70 villas à Macouria en Guyane, pour le compte de la Caisse Mutuelle d'Action Sociale de l'EDF de Guyane.
- SCI SAINT-MAURICE  
convention d'apport d'affaires de FOS à CIOA sous la forme d'un bail à construction d'un terrain de 1.9ha situé à St-Laurent du Maroni (Guyane) sur lequel il est prévu de construire un hôtel 4\* de 90 chambres. le

AB

budget de l'opération est de 11 349K€, des honoraires d'un montant de 952K€ sont prévus pour FOS, au titre des honoraires des maitres d'œuvre que FOS fédère, et avec clause de retour à meilleure fortune.

- SCI COCOTERAIE  
convention d'apport d'affaires de FOS à CIOA sous la forme d'un bail à construction d'un terrain de 3ha à Kourou pour la réalisation d'une résidence hôtelière. Le budget de l'opération est de 11 221 K€ ; des honoraires d'un montant de 691K€ sont prévus pour FOS, au titre des honoraires des maitres d'œuvre que FOS fédère, et avec clause de retour à meilleure fortune.

#### 6 - Convention entre la société FOS et le Groupe CIOA pour le système d'information MNB

- Administrateur concerné : LEON LUCIDE
- nature et objet des conventions : convention de licence exclusive à CIOA pour exploiter le système d'information dénommé MNB (progiciel de gestion intégrée fonctionnant sur internet) dont FOS détient les droits d'exploitation et de cession ; CIOA
- modalités : les redevances dues par CIOA à FOS sont de 8.66% du chiffre d'affaires.

#### c) conventions nouvelles qui n'ont pas été autorisées par le conseil d'administration

Néant

#### d) Convention dont l'exécution est terminée

- Bail de sous location SCI SALUZE

Du fait du déménagement de la société dans de nouveaux locaux courant 2021, ce bail n'a plus de raison d'être.

Les administrateurs réunis ont décidé d'approuver à l'unanimité cette opération.

Fait à ARPAJON le 13 MAI 2022

Le commissaire Aux Comptes

Mr BALLOUKI

