

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2012

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

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 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.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de

l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

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. L'absence d'autorisation préalable de cette convention par votre Conseil d'administration résulte d'une omission.

Une convention a été conclue entre la société, FIPP et AD Invest ordonnant la mainlevée de la caution solidaire de la société au profit d'AD Invest, avec effet rétroactif au 29 septembre 2011. La société s'était en effet portée caution solidaire, à concurrence de 4 840 000 euros, en faveur d'AD Invest dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclu avec ING Lease France et Eurosic, portant sur un ensemble immobilier situé au Blanc-Mesnil. La société s'est substituée à la société FIPP, filiale de la Société jusqu'en novembre 2012, dans l'acte d'acquisition de l'ensemble immobilier et du crédit-bail.

Personne concernée : Patrick ENGLER, Administrateur de la Société et Administrateur de FIPP.

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.

- 1- Par un Conseil d'Administration en date du 16 décembre 2011, la Société a autorisé la signature d'un avenant au contrat de service conclu avec la société MEP Consultants, prorogeant ledit contrat jusqu'au 31 décembre 2012.

Montant : 188 K€

Personne concernée : Philippe MAMEZ, Directeur Général Délégué et Administrateur et gérant de la société MEP Consultants.

- 2- Par un Conseil d'Administration en date du 12 mai 2011, la Société s'est portée caution solidaire pour un montant de 15 000 000 euros, en faveur de la société Baldavine SA, auprès de la MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK eE.

Personne concernée : Convention conclue entre Acanthe Développement et Baldavine, filiale d'Acanthe Développement.

- 3- Par un Conseil d'Administration en date du 22 mars 2011, la Société a pris l'engagement de ne pas céder les parts de la société VENUS et donné son engagement de caution solidaire à hauteur de 6 995 955 euros, dans le cadre du prêt en date du 29 juin 2007 d'un montant de 7 800 000 euros accordé par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit d'ADC SIIC qui a apporté l'immeuble situé 7 rue Surène - 75008 Paris, et le prêt y afférent à la société Venus.

Personne concernée : Convention conclue entre Acanthe Développement et Venus, filiale d'Acanthe Développement.

- 4- Par un Conseil d'Administration en date du 6 juillet 2010, la société s'est portée garant à première demande à l'égard de la société ANTHURIUM acquéreur de l'immeuble sis 3 rue d'Edimbourg - 75009 Paris, appartenant à la société LORGA, à hauteur d'un montant maximum de 250 000 euros, pour une durée de 6 années à compter de l'acte de vente de l'immeuble.

Personne concernée : Convention conclue entre Acanthe Développement et Lorga, sous-filiale d'Acanthe Développement.

- 5- Par un Conseil d'Administration en date du 31 mars 2009, la société a réitéré son engagement de caution solidaire, sans rémunération, pour un montant de 14 000 000 euros, en faveur de la société FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1ER auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE dans le cadre d'un avenant au contrat de prêt en date du 21 novembre 2007.

Personne concernée : Convention conclue entre Acanthe Développement et Foncière du 17 rue François 1^{er}, sous-filiale d'Acanthe Développement.

- 6- Par un Conseil d'Administration en date du 31 mars 2009, la société a réitéré son engagement de caution solidaire, sans rémunération, pour un montant de 6 000 000 euros, en faveur de la société SCI FRANCOIS VII auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE dans le cadre d'un avenant au contrat de prêt en date du 21 novembre 2007.

Personne concernée : Convention conclue entre Acanthe Développement et SCI François VII, sous-filiale d'Acanthe Développement.

- 7- Par un Conseil d'Administration en date du 28 avril 2009, la société s'est portée caution solidaire, sans rémunération, pour un montant de 8 000 000 euros en faveur de la société PONT BOISSIERE auprès de la LANDESBANK SAAR, l'emprunt a été remboursé le 17 septembre 2012.

Personne concernée : Convention conclue entre Acanthe Développement et Pont Boissière, sous-filiale d'Acanthe Développement.

- 8- Par un Conseil d'Administration en date du 8 décembre 2004, la société s'est portée garant à première demande pour la société BASNO à hauteur de 21 000 000 euros auprès de l'établissement WURTEMBERGISCHE HYPOTHEKENBANK AG devenue HYPO REAL

ESTATE BANK INTERNATIONAL AG dans le cadre de la souscription d'un prêt hypothécaire d'un montant de 21 000 000 euros.

Par un Conseil d'Administration du 17 septembre 2003, la société s'est également portée caution solidaire sans rémunération pour un montant de 21 000 000 euros sur la même opération.

Personne concernée : Convention conclue entre Acanthe Développement et BASNO, sous-filiale d'Acanthe Développement.

- 9- Par un Conseil d'Administration en date du 31 juillet 2001, notre société s'est portée caution solidaire, sans rémunération, pour un montant de 1 905 613 euros en faveur de la société MILWAUKEE, devenue SAS LINDORAN, avant de faire l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à la société TAMPICO SA, le 24 décembre 2004, auprès de l'établissement BAYERISCHE HANDELSBANK AG devenu HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL AG. A la suite du contrat d'apport intervenu entre les sociétés FRANCE IMMOBILIER GROUP, TAMPICO, ADC SIIC et VENUS le 23 novembre 2009, la société VENUS a repris ledit emprunt et les garanties s'y rattachant.

Personne concernée : Convention conclue entre Acanthe Développement et VENUS, filiale d'Acanthe Développement.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2013

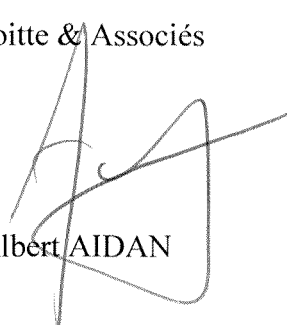
Les commissaires aux comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise



Alain AUVRAY

Deloitte & Associés



Albert AIDAN