

AUDIT ET CONSEIL UNION
17 bis, rue Joseph de Maistre
75876 PARIS CEDEX 18

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles-de-Gaulle
B.P. 136
92524 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Anonyme au capital de 16.416.399 Euros

2, rue de Bassano
75116 PARIS

=====

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

ACANTHE DEVELOPPEMENT

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES**

**ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011**


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 R225-31 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

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société MEP CONSULTANTS :

Monsieur Philippe MAMEZ, Directeur Général Délégué et administrateur de votre société est également gérant de la société MEP CONSULTANTS.

Par un Conseil d'administration en date du 24 mars 2011, votre 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 2011 et fixant la rémunération à 15.000 € hors taxes par mois.

Par un Conseil d'administration en date du 16 décembre 2011, votre 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.

Avec la société BALDAVINE SA :

La société BALDAVINE SA est une filiale de votre société.

Par un Conseil d'administrateur en date du 12 mai 2011, votre société s'est portée caution solidaire pour un montant de 15.000.000 euros, en faveur de la société BALDAVINE SA, auprès de la MÜNCHENER HYPOTHEKEN BANK.

Avec la société VENUS :

La société VENUS est une filiale de votre société.

Par un Conseil d'administrateur en date du 22 mars 2011, votre société a pris l'engagement de caution solidaire à hauteur de 816.598,41 euros, dans le cadre du prêt en date du 18 septembre 2001 d'un montant de 3.048.980 euros accordé par ENTENIAL, devenue CREDIT FONCIER DE France au profit d'AUJON qui a été absorbée par TAMPICO, qui a elle-même apporté l'immeuble l'Aujon situé à ARACHES-LA-FRASSE et le prêt y afférent à la société VENUS. Votre société a également pris l'engagement de ne pas céder les parts de la société VENUS et réitéré 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 de Surène - 75008 PARIS et le prêt y afférent à la société VENUS.

Avec la société FIPP :

La société FIPP est une filiale de votre société.

Par un Conseil d'administration en date du 10 octobre 2011, votre société a autorisé la signature d'un contrat d'apports par lequel ACANTHE DEVELOPPEMENT, et ses filiales VENUS, FINPLAT, BALDAVINE SA et SOGEB apportent en nature à FIPP un terrain, des titres de participation, des créances (y compris des créances en comptes courants d'associé).

Au titre de ce contrat d'apport, votre société a apporté à FIPP un terrain à VERDUN évalué à 300.000 € et rémunéré par la création de 502.915 actions nouvelles 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

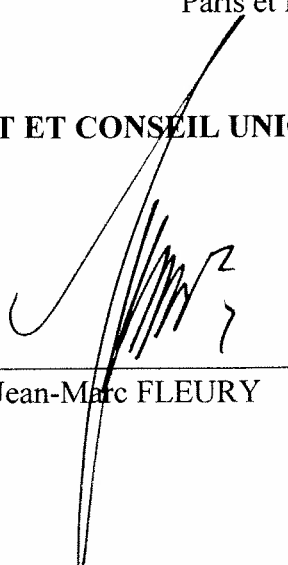
En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec les sociétés liées :

Dans le cadre des financements d'acquisitions d'immeubles, votre société s'est engagée auprès de différents organismes bancaires par voie de caution et/ou de nantissements. Nous vous rappelons dans le tableau récapitulatif présenté en annexe, les sociétés pour lesquelles ACANTHE DEVELOPPEMENT a engagé sa responsabilité, la nature de l'engagement donné et les plafonds de ces engagements.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2012

AUDIT ET CONSEIL UNION



Jean-Marc FLEURY

DELOITTE & ASSOCIES



Albert AIDAN

ANNEXE AU RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SOCIETES LIEES	Organismes prêteurs / bénéficiaires	Caution solidaire sans rémunération	
		Montant initial en €	Montant au 31/12/11 en €
SC BASNO	HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL	Garantie à 1ère demande 21 000 000	16 380 000
SCI BRIAULX	Crédit Foncier	2 286 735	958 845
SCI BRIHAM	Crédit Foncier	1 969 641	414 104
SARL LORGA	Société ANTHURIUM	Garantie à 1ère demande 250 000	
SNC VENUS anciennement SA TAMPICO	HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL	1 905 613	1 210 064
SNC VENUS anciennement SA TAMPICO	Crédit Foncier	3 048 980	Remboursé au 30 juin 2011
SNC VENUS anciennement SA TAMPICO	Deutsche PFANDBRIEFBANK	16 769 392	Remboursé au 17/05/2011
SNC PONT BOISSIERE	LANDESBANK SAAR	8 000 000	7 710 000
FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1 ^{ER}	Crédit Foncier	14 000 000	9 212 000
SCI FRANCOIS VII	Crédit Foncier	6 000 000	3 948 000