

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 2013

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 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre second rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Ce rapport annule et remplace notre rapport daté du 30 avril 2014.

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

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.

- 1- Le Conseil d'administration du 28 février 2013 a autorisé la convention de mise à disposition temporaire de personnel par la Société et trois de ses filiales, les sociétés Basno, Société Civile Charron, Sauman Finance au profit de la société Alliance Développement Capital S.I.I.C – ADC S.I.I.C, moyennant refacturation, pour une durée de 12 mois à compter de l'immatriculation de la société ADC S.I.I.C au Registre des personnes morales de Bruxelles.

Montant : 271 K€

Personnes concernées : Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'administration, Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur et Directeur Général de la société et Monsieur Pierre BERNEAU, Administrateur sont également Administrateurs de la société ADC S.I.I.C. Philippe MAMEZ, Administrateur et Directeur Général Délégué était également Administrateur et Directeur Général de la société ADC S.I.I.C.

- 2- Par un Conseil d'Administration en date du 23 avril 2013, la Société a été autorisée à intervenir à l'acte de prêt d'un montant de 28 000 000 euros consenti par la Deutsche Hypothekenbank aux sociétés Foncière du 17 Rue François 1^{er} et SCI François VII, dans le cadre du refinancement de l'immeuble situé 39 avenue Montaigne et 17 rue François 1^{er} – 75008 Paris et à consentir une garantie autonome de paiement à première demande au profit de la banque, pour une durée de 7 années.

Personnes concernées : Les sociétés Foncière du 17 Rue François 1^{er} et SCI François VII sont des sous-filiales de la Société.

- 3- Par un Conseil d'Administration en date du 26 juillet 2013, la Société a autorisé la signature d'un avenant au contrat de service conclu le 1^{er} septembre 2005 avec la société MEP Consultants, prorogeant ledit contrat jusqu'au 31 décembre 2013, modifiant l'article 1^{er} dudit contrat, dont l'objet est désormais l'assistance et le conseil dans les négociations avec les partenaires financiers, l'optimisation de l'endettement financier, et l'encadrement, à côté du directeur immobilier, de l'équipe d'asset management et le suivi des acquisitions et cessions d'immeubles.

Montant : 158 K€

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

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 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.

- 2- 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 Vénus, filiale d'Acanthe Développement.

- 3- 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.

- 4- 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.

- 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 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.

- 6- 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.

- 7- 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 24 juin 2014

Les Commissaires aux comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise


Alain AUVRAY

Deloitte & Associés


Benoît PIMONT