

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 2015

EXCO Paris Ace
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
185 avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

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 2015

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 3 avril 2015 a autorisé le second avenant à la convention de mise à disposition temporaire de personnel conclue le 1^{er} mars 2013 par la Société et quatre de ses filiales, les sociétés Basno, Société Civile Charron, Sauman Finance et Vénus au profit de la société Alliance Développement Capital S.I.I.C – ADC S.I.I.C, moyennant refacturation, prorogeant le contrat initial pour une nouvelle période de 12 mois, soit jusqu'au 27 mars 2016.

Personnes concernées : Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'administration de la société est également Président du Conseil d'administration et Administrateur délégué d'ADC S.I.I.C, Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur et Directeur Général de la société, Mademoiselle Valérie DUMENIL et Monsieur Jean FOURNIER, Administrateurs sont également Administrateurs de la société ADC S.I.I.C. Monsieur Pierre BERNEAU, décédé, était Administrateur des deux sociétés.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : La société et ses filiales sont dotées de services étoffés de soutien de leur activité, d'une direction et d'équipes de terrain, qu'elles mettent à disposition d'ADC S.I.I.C, moyennant rémunération.

Montant : Au titre de l'exercice 2015, la société et ses filiales ont ainsi facturé à ADC S.I.I.C la somme globale de 220,1 K€.

- 2- Le Conseil d'administration du 15 septembre 2015 a autorisé la signature d'un bail commercial avec les sociétés Basno et Foncière du Rocher aux conditions essentielles suivantes :

Désignation des locaux : un ensemble immobilier situé à Paris (16^{ème} arrondissement), 2 rue de Bassano, 26 rue George Bizet, 2-3-4 et 5 Passage D 16 Commun, 15 parkings situés à Paris (16^{ème} arrondissement), 14 rue de Bassano et 5 parkings situés à Paris (16^{ème} arrondissement), 47 rue de Chaillot ; le tout pour une surface exploitée de 3 402 m² ;

Durée : 12 années fermes et consécutives

Destination : usage exclusif de bureaux, étant précisée qu'une surface limitée pourra être utilisée, à titre accessoire, d'atelier, de show-room et de vente presse.

Sous-location : autorisée dans la limite de 70% au profit des sociétés contrôlées directement ou indirectement par Monsieur Alain DUMENIL ou de sociétés tierces

Dépôt de garantie : 12 mois de loyer hors taxes et hors charges

Loyer annuel : deux millions six cent quatre-vingt-dix-neuf mille cinquante euros (2 699 050 Euros) hors taxes et hors charges.

Le contrat de bail a été conclu le 29 décembre 2015

Personnes concernées : Les sociétés Basno et Foncière du Rocher sont des sous-filiales de la société.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : Ce bail commercial était une condition essentielle de l'acquisition de l'immeuble situé 2 rue de Bassano -75116 PARIS par l'acquéreur et permet, en outre, à la Société et à ses filiales de demeurer dans les locaux.

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- Le Conseil d'administration du 5 février 2014 a autorisé le premier avenant à 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 en date du 1^{er} mars 2013. Ledit avenant a pour objet d'étendre le bénéfice de la convention à la société Vénus, filiale de la société, d'intégrer trois salariés supplémentaires et de proroger le contrat pour une nouvelle période de 12 mois, soit jusqu'au 27 mars 2015.

Montant : 230 000 euros

Personnes concernées : Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'administration de la société est également Président du Conseil d'administration et Administrateur délégué d'ADC S.I.I.C, Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur et Directeur Général de la société, Mademoiselle Valérie DUMENIL et Monsieur Jean FOURNIER, Administrateurs sont également Administrateurs de la société ADC S.I.I.C. Monsieur Pierre BERNEAU, décédé, était Administrateur des deux sociétés.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention pour la société : La société et ses filiales sont dotées de services étoffés de soutien de leur activité, d'une direction et d'équipes de terrain, qu'elles mettent à disposition d'ADC S.I.I.C, moyennant rémunération.

- 2- 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 et 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 de l'équipe d'asset management et le suivi des acquisitions et cessions d'immeubles, et fixant la rémunération à 10 000 euros hors taxes par mois. Ce contrat a pris fin le 29 janvier 2016.

Montant : 128 000 euros

Personne concernée : Philippe MAMEZ, Directeur Général Délégué jusqu'au 29 février 2016 et gérant de la société MEP Consultants.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention pour la société : Le contrat a permis à la société de bénéficier des compétences en matière immobilière de Philippe MAMEZ.

- 3- 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 Hypothekbank 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. La société SCI François VII a été absorbée par la société Foncière du 17 Rue François 1^{er} le 20 février 2015. L'emprunt a été remboursé le 20 juillet 2015.

Personnes concernées : La société Foncière du 17 Rue François 1^{er} est une sous-filiale de la Société.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : L'intervention à l'acte et la garantie autonome de paiement qui a été consentie par la société ont permis à ses filiales l'obtention du prêt.

- 4- 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.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : Le cautionnement consenti par la société a permis à sa filiale l'obtention du prêt sollicité.

- 5- 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. L'emprunt a été remboursé le 29 décembre 2015

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

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : Le cautionnement et l'engagement de non cession des parts sociales consentis par la société ont permis à sa filiale d'obtenir le prêt.

- 6- 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.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : La garantie consentie par la société a permis la réalisation de la vente d'un immeuble par sa filiale.

- 7- 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.

L'emprunt a été remboursé le 29 décembre 2015.

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

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : La garantie et la caution solidaire consenties par la société a permis à sa filiale l'obtention du prêt sollicité.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016

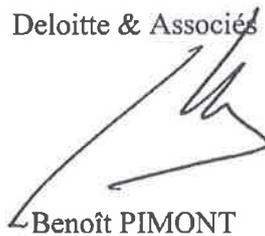
Les Commissaires aux Comptes

EXCO Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoît PIMONT

