

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55 rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Exco Paris Ace
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux Comptes
inscrite à la Compagnie Régionale de
Versailles et du Centre

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne
55 rue Pierre Charron
75008 Paris

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

En notre qualité de commissaires 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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.

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 soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Cession des parts sociales détenues par la société au sein de la société VENUS à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

Le 30 juin 2022, le Conseil d'Administration de la société a autorisé la cession des 4 172 parts de la société F I P P dans la société VENUS, Société en nom collectif, au capital de 224 811 405 euros, dont le siège social est sis 55 Rue Pierre Charron-75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 334 284 890, représentée par la société ACANTHE DEVELOPPMENT en sa qualité de gérant elle-même représentée par Monsieur Ludovic DAUPHIN.

- a) Valeur déterminée* : valeur du sous-groupe VENUS déterminée au 31 décembre 2021 intégrant la juste valeur des immeubles déterminée à dire d'expert,
- b) Prix* : 8 190 000 euros,
- c) Paiement* : par virement bancaire,
- d) Date du transfert* : 30 juin 2022.

- Mesdames Valérie et Laurence DUMENIL sont Administrateurs des deux sociétés.

- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT est Administrateur de la société F I P P.
- Monsieur Alain DUMENIL est actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote de chacune des sociétés et est Président Directeur Général et Administrateur de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

1. Le conseil d'administration du 29 mars 2021 a autorisé la conclusion d'un nouveau bail commercial avec la société Charron, pour une période de neuf années entières et consécutives commençant le 1^{er} avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030, avec faculté de résiliation triennale, pour une superficie totale de 1 564 m² à usage de bureaux sis à Paris (75008) – 55, rue Pierre Charron, avec une autorisation expresse de consentir librement des sous-locations de tout ou partie des locaux loués à toute société qui lui serait liée ou présentant des garanties financières suffisantes.

Le loyer a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 1 094 800 euros HT.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société SC Charron a facturé à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT la somme de 1 119 096 euros HT, hors charges.

- Monsieur Ludovic DAUPHIN est Directeur Général Délégué de la Société, d'une part et Gérant de la société Charron (410.384.879 RCS Paris), d'autre part.
- Monsieur Alain DUMENIL, en sa qualité de Président Directeur Général de la société, est également intéressé à l'opération.

Par ailleurs, la société détient au 30 juin 2022, la totalité du capital social et des droits de vote de la société VENUS (334.284.890 RCS Paris) qui elle-même est l'associé unique de la société CHARRON (410.384.879 RCS PARIS),

2. Un second conseil d'administration tenu également le 29 mars 2021 a autorisé la conclusion de trois baux commerciaux de sous-location au 55 Rue Pierre Charron, comme l'autorise le bail commercial signé avec la société Charron.

Les baux de sous-locations ont été conclus avec les sociétés et selon les modalités suivantes :

- a. Avec la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC :

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC est une Société Européenne au capital de 20 572 093,32 euros, dont le siège social est à Saint Josse Ten Noode (1210 Bruxelles), Avenue de l'Astronomie, 9, immatriculée au Registre des

Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0526.937.652. La Société a installé un établissement stable en France pour lequel elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 800 550 501 00038.

Cette convention de sous-location concerne les locaux suivants : 77 m² environs situés au 55 rue Pierre Charron, 3^{ème} étage, « bureau n°6 », à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de 57.750 € hors taxes, pour une durée de neuf (9) années, prenant effet au 1^{er} avril 2021.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société Acanthe Développement a facturé à la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC la somme de 59 032 euros HT, hors charges.

- Monsieur Alain DUMENIL est à la fois Président du conseil d'administration de la Société et Administrateur Délégué de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC et détient indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.
- Madame Valérie DUMENIL, Madame Laurence DUMENIL et Monsieur Jean FOURNIER sont Administrateurs des deux sociétés.

b. Avec la société FIPP

FIPP est une Société Anonyme au capital de 15 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 047 212.

Cette convention de sous-location concerne une superficie totale de 150 m² à usage de bureaux situés au 4^{ème} étage, « bureau 8 », 55 rue Pierre Charron, moyennant un loyer annuel de 114 997 € hors taxes et hors charges, pour une durée de neuf (9) années, prenant effet au 1^{er} avril 2021.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société Acanthe Développement a facturé à la société FIPP la somme de 114 997 euros HT, hors charges.

- Mesdames Valérie DUMENIL et Laurence DUMENIL sont Administrateurs de ces deux sociétés,
- Monsieur Alain DUMENIL est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés.
- Monsieur Ludovic DAUPHIN est administrateur de la société F I P P et Directeur Général Délégué de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

c. Avec la société SMALTO

SMALTO est une Société Anonyme au capital de 2 195 977 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 338 189 095

Cette convention de sous-location concerne les locaux suivants, situés au 55 rue Pierre Charron : 369 m² environs situés au 2^{ème} étage et 378 m² au 5^{ème} étage à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de 493.020 € hors taxes et hors charges, pour une durée de neuf (9) années, prenant effet au 1^{er} avril 2021.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société Acanthe Développement a facturé à la société SMALTO la somme de 503 961 euros HT, hors charges.

- Monsieur Alain DUMENIL est à la fois Président Directeur Général du Conseil d'Administration de la Société Acanthe Développement et Président Administrateur de la société SMALTO ;
- Mesdames Laurence DUMENIL et Valérie DUMENIL sont administrateurs des deux sociétés ;
- Monsieur Alain DUMENIL est actionnaire détenant indirectement plus de 10 % des droits de vote de ces deux sociétés ;
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué d'Acanthe Développement est également Directeur Général et administrateur de SMALTO.

3. Le conseil d'administration du 15 juin 2021 a autorisé la signature d'une convention de gestion de trésorerie avec la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS permettant à chacune des sociétés d'optimiser la gestion de leur trésorerie, notamment en compensant les positions emprunteuses ou excédentaires de chacune d'elles, à des conditions plus avantageuses que celles proposées par le marché bancaire, notamment en matière de garantie à donner. Les sommes mises à disposition sont rémunérées au taux d'intérêt de 1%, par an.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les intérêts dus par RODRA INVESTISSEMENT SCS se sont élevés à 129 418,18 euros. A cette même date, le montant des sommes mises à disposition par Acanthe Développement à RODRA INVESTISSEMENTS SCS s'élève à 10 482 295,46 euros en principal au titre de ladite convention de gestion de trésorerie.

- La société RODRA INVESTISSEMENTS SCS détient 48,86% du capital et des droits de vote de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.
- Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général et Administrateur de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT est aussi actionnaire de la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS dont il détient indirectement plus de 10% des droits de vote.

4. Le Conseil d'administration du 28 février 2013 a autorisé la convention de mise à disposition temporaire de

personnel du 1^{er} Mars 2013 par la Société et trois de ses filiales, les Sociétés BASNO, SOCIETE CIVILE CHARRON et SAUMAN FINANCE, au profit de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SUC (ADC S.I.I.C.), moyennant une refacturation, pour une durée de douze mois.

Par avenant en date 5 février 2014, le contrat du 1^{er} Mars 2013, a été étendu à la société VENUS, une des filiales de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

- Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général et Administrateur de la Société est également Administrateur Délégué de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SUC (ADC SUC).
- Mesdames Valérie DUMENIL, Laurence DUMENIL et Monsieur Jean FOURNIER, Administrateurs de la Société, sont également Administrateurs de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC S.I.I.C).
- Monsieur Alain DUMENIL détient indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

A la suite des Conseils d'administration en date des 5 février 2014, 3 Avril 2015, 21 Décembre 2016, 19 Décembre 2017, 18 Décembre 2018 et 22 Novembre 2019, six avenants au contrat de mise à disposition temporaire de personnel au profit de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SUC (ADC SUC) ont été conclus. Par l'avenant du 22 Novembre 2019, les parties décident de changer la durée du contrat en contrat à durée indéterminée. Suite à la modification de la durée du contrat, trois avenants complémentaires ont été conclu en date du 28 décembre 2020 (avenant n°7), du 29 décembre 2021 (avenant n°8), et du 30 décembre 2022 (avenant n°9) pour redéfinir les volumes horaires de travail de certains salariés mis à disposition et/ou étendant ou excluant des sociétés de la convention et/ou intégrant de nouveaux salariés mis à disposition.

La Société et ses filiales sont dotées de services étoffés de soutien de leur activité, d'une direction et d'équipes de terrains, qu'elles mettent à la disposition d'ADC SUC, moyennant rémunération.

Paris et Paris-La Défense, le 26 avril 2023

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY



François SHOUKRY

Albert AIDAN