

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 2016

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 2016

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 21 décembre 2016 a autorisé le troisième avenant à la convention de mise à disposition temporaire de personnel conclue le 1^{er} mars 2013 entre 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 2017, à l'exclusion de la société Sauman Finance qui ne souhaite plus être partie à la convention et redéfinissant les volumes horaires de travail de certains salariés mis à disposition.

Personnes concernées : Monsieur Alain Duménil, Président du Conseil d'Administration de la Société est également Président du Conseil d'Administration et Administrateur délégué d'ADC S.I.I.C. et Monsieur Patrick Engler, Administrateur et Directeur Général de la Société, Mademoiselle Valérie Duménil et Monsieur Jean Fournier, Administrateurs de la Société, sont également Administrateurs de la société ADC S.I.I.C.

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 terrains, qu'elles mettent à la disposition d'ADC SIIC, moyennant rémunération.

Montant : Au titre de l'exercice 2016, la Société et ses filiales ont ainsi facturé à ADC SIIC la somme globale de 216,2 K€.

2. Le Conseil d'Administration du 5 janvier 2016 a autorisé la signature de conventions de sous-location avec les sociétés AD Industrie, Alliance Développement Capital SIIC, FIPP et Smalto, visant une partie les locaux situés 2 rue de Bassano et 26 rue Georges Bizet – 75116 Paris et faisant l'objet du bail commercial conclu le 29 décembre 2015.

Motifs justifiant l'intérêt des conventions pour la société : Ces conventions permettent ainsi à la Société de leur répercuter une partie du loyer prévu par le bail commercial du 29 décembre 2015.

- La Société a ainsi conclu avec la société AD Industrie une convention de sous-location portant sur 450 m² environ situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment C, moyennant un loyer annuel de 128 447,40 euros hors taxes hors charges, pour une durée de 12 années et prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.
Personne concernée : M. Alain Duménil, Président du Conseil d'Administration de la Société, était membre du Comité de la société AD Industrie et détenait indirectement plus de 10% des droits de vote de ces deux sociétés.
- La Société a également conclu avec la société Alliance Développement Capital SIIC une convention de sous-location portant sur 77 m² environ situés au 1^{er} étage du bâtiment B, moyennant un loyer annuel de 50 359,92 euros hors taxes hors charges, pour une durée de 12 années et prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Personnes concernées : M. Alain Duménil est à la fois Président du Conseil d'Administration de la Société et Administrateur Délégué de la société Alliance Développement Capital SIIC et détient indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

Mademoiselle Valérie Duménil, Messieurs Patrick Engler et Jean Fournier sont Administrateurs des deux sociétés.

- La Société a conclu avec la société FIPP une convention de sous-location portant sur 150 m² environ situés aux sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 3^{ème} étages du bâtiment A, moyennant un loyer annuel de 108 992,84 euros hors taxes hors charges, pour une durée de 12 années et prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Personnes concernées : M. Alain Duménil détient indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés. Mademoiselle Valérie Duménil et Monsieur Patrick Engler sont Administrateurs des deux sociétés.

- La Société a enfin conclu avec la société Smalto une convention de sous-location portant sur 1 206 m² environ situés au rez-de-chaussée, 2^{ème} et 4^{ème} étages du bâtiment A, moyennant un loyer annuel de 694 460,92 euros hors taxes hors charges, pour une durée de 12 années et prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Personnes concernées : M. Alain Duménil détient indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés. Messieurs Alain Duménil et Patrick Engler sont Administrateurs des deux sociétés.

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 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.

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.

- 2- 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.

- 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 1er septembre 2005 avec la société MEP Consultants, prorogeant ledit contrat et modifiant l'article 1er 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 : 12 K 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.

- 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.

L'emprunt a été remboursé le 8 juin 2016.

- 5- 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.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017

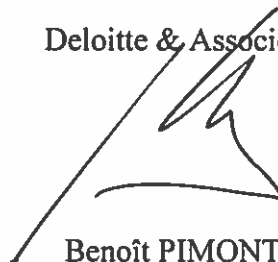
Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoît PIMONT