

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 2023

Exco Paris ACE

76-78, rue de Reuilly
75012 Paris

S.A.S. au capital de 1 660 000 €
380 623 868 R.C.S. Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite
à la Compagnie Régionale de 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 2023

A l'Assemblée générale de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société (la « 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'attache 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 relatifs 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé, à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées 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 suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Bail commercial avec la société civile CHARRON pour les locaux situés au 55, rue Pierre Charron

Votre Conseil d'administration réuni le 29 mars 2021 a autorisé la conclusion d'un nouveau bail commercial avec la société civile Charron (la « SC 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 564m² à usage de bureaux sis à Paris (75008) – 55, rue Pierre Charron ; le contrat de bail prévoit par ailleurs une autorisation expresse de consentir librement des sous-locations de tout ou partie des locaux loués, à toute société qui serait liée à la Société ou présentant des garanties financières suffisantes.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la SC Charron a facturé à la Société la somme de 1 176 936,35 euros hors taxes et hors charges.

Personne concernée :

- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de la Société et Gérant de la SC CHARRON, étant précisé que le capital de cette dernière est détenu à 100% par la société VENUS, qui elle-même est une filiale à 100% de la Société.

2. Baux commerciaux de sous-location avec les sociétés ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, FIPP et SMALTO pour les locaux situés au 55, rue Pierre Charron

Votre Conseil d'Administration, réuni une seconde fois le 29 mars 2021, a autorisé la conclusion de trois baux commerciaux de sous-location au 55, rue Pierre Charron, comme l'autorisait le bail commercial signé avec la SC Charron et mentionné au paragraphe 1 ci-dessus du présent rapport.

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

a. Avec la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C.

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C. est une société européenne, immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles, avec un établissement stable en France immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Cette convention de sous-location concerne des locaux à usage de bureaux, d'une surface d'environ 77 m², situés au 55, rue Pierre Charron, 3^{ème} étage, « bureau n°6 », moyennant un loyer annuel de 57 750 euros hors taxes et hors charges, pour une durée de 9 années, prenant effet au 1^{er} avril 2021.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a facturé à la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C. la somme de 62 082,63 euros hors taxes et hors charges.

Personnes concernées :

- Monsieur Alain DUMENIL, Président-Directeur-Général de la Société et administrateur délégué de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C., étant précisé que Monsieur Alain DUMENIL détient indirectement plus de 10% des droits de vote de ces deux sociétés ;
- Mesdames Valérie DUMENIL et Laurence DUMENIL, ainsi que Monsieur Jean FOURNIER, administrateurs de la Société et de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C.

b. avec la société FIPP

Cette convention de sous-location concerne des locaux à usage de bureaux, d'une superficie totale de 150 m², situés 55, rue Pierre Charron, 4^{ème} étage, « bureau n°8 », moyennant un loyer annuel de 112 500 euros hors taxes et hors charges, pour une durée de 9 années, prenant effet au 1^{er} avril 2021.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a facturé à la société FIPP la somme de 120 940,20 euros hors taxes et hors charges.

Personnes concernées :

- Monsieur Alain DUMENIL, Président-Directeur Général de la Société et également actionnaire détenant indirectement plus de 10% des droits de vote de la Société et de la société FIPP ;
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de la Société, et administrateur et Directeur Général Délégué de la société FIPP ;
- Mesdames Valérie DUMENIL et Laurence DUMENIL, administrateurs de la Société et de la société FIPP ;
- Monsieur Jean FOURNIER, administrateur de la Société et Président-Directeur Général de la société FIPP.

c. Avec la société SMALTO

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a facturé à la société SMALTO la somme de 530 008,35 euros hors taxes et hors charges.

Personnes concernées :

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

3. Convention de gestion de trésorerie avec la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS

Le Conseil d'administration réuni le 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 2,5%, par an.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les intérêts dus à la Société par la RODRA INVESTISSEMENT SCS se sont élevés à 269 229,24 euros. A cette même date, le montant des sommes mises à disposition par la Société à la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS s'est élevé à 7 145 084,10 euros en principal au titre de ladite convention de gestion de trésorerie.

Personnes concernées :

- RODRA INVESTISSEMENTS SCS, actionnaire détenant 48,86% du capital et des droits de vote de la Société ;
- Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général de la Société et également actionnaire de la Société RODRA INVESTISSEMENTS SCS dont il détient indirectement plus de 10% des droits de vote.

4. Convention de mise à disposition de personnel de la Société et de ses filiales au profit des sociétés ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC et VENUS

Votre Conseil d'administration réuni le 28 février 2013 a autorisé la convention, signée le 1^{er} mars 2013, de mise à disposition temporaire de personnel par la Société et trois de ses filiales, les sociétés BASNO, SC CHARRON et SAUMAN FINANCE, au profit de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C., moyennant une refacturation, pour une durée de douze mois.

Par avenant en date 5 février 2014, ce contrat a été étendu à la société VENUS, filiale à 100% de la Société.

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 S.I.I.C. ont été conclus. Par l'avenant du 22 Novembre 2019, les parties ont décidé de changer la durée du contrat en contrat à durée indéterminée.

Suite à la modification de la durée du contrat, quatre avenants complémentaires ont été conclus en date du 28 décembre 2020 (avenant n°7), du 29 décembre 2021 (avenant n°8) du 30 décembre 2022 (avenant n°9) et du 20 décembre 2023 (avenant n°10) 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 des sociétés ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C. et VENUS, moyennant rémunération.

Personnes concernées :

- Monsieur Alain DUMENIL, Président-Directeur-Général de la Société et administrateur délégué de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C., étant précisé que Monsieur Alain DUMENIL détient indirectement plus de 10% des droits de vote de ces deux sociétés ;
- Mesdames Valérie DUMENIL et Laurence DUMENIL, ainsi que Monsieur Jean FOURNIER, administrateurs de la Société et de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C. ;
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de la Société et représentant du Gérant de la société VENUS.

Paris et Paris-La Défense, le 24 mai 2024

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés



François SHOUKRY

Albert AIDAN