



KPMG Audit
Domaine de Pelus
11 rue Archimède
33692 Mérignac Cedex
France

Becouze
1, rue de Buffon
CS 10629
49106 Angers cedex 02
France

S.A. GROUPE PAROT

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31
décembre 2018

S.A. GROUPE PAROT

55, boulevard Jacques Chaban-Delmas - 33520 Bruges

Ce rapport contient 6 pages



KPMG Audit
Domaine de Pelus
11 rue Archimède
33692 Mérignac Cedex
France

Becouze
1, rue de Buffon
CS 10629
49106 Angers cedex 02
France

S.A. GROUPE PAROT

Siège social : 55, boulevard Jacques Chaban-Delmas - 33520 Bruges

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée générale de la société GROUPE PAROT S.A.,

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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.

Convention de sous-location conclue avec la SCI LE HERON

Personne concernée :

Monsieur Alexandre PAROT en qualité de Président Directeur Général de votre société et Gérant de la société SCI LE HERON.

Nature et objet :

Dans le cadre du transfert de siège social de votre société, et aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 juin 2018, la société SCI LE HERON, en sa qualité de Crédit-Preneur, a consenti à votre société, la sous-location des locaux situés 55 Boulevard Jacques Chaban-Delmas – 33520 BRUGES, selon les charges et conditions suivantes :

- Durée : ferme de 10 années entières et consécutives à compter du 30 juin 2018 pour se terminer le 29 juin 2028,
- Loyer : 23 300,00 euros HT mensuels, soit 279 600,00 euros HT annuels,
- Indexation : à la demande expresse du crédit-bailleur, la convention comporte une clause d'échelle mobile avec pour indice de référence l'ICC 4^{ème} trimestre 2017 (valeur 1667),
- Dépôt de garantie : 46 000,00 euros correspondant à deux termes de loyer.

Modalités :

Les charges de loyers et de taxe foncière supportées au titre de cette convention se sont respectivement élevées à 139 800 euros et 26 752 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le Conseil d'administration du 10 juin 2018 ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L.225-38 du Code de commerce.

Acquisition auprès de la société AV Holding de titres des sociétés SCI IMMO BEHRA BANNIER, SCI IMMO BEHRA NORD, SCI IMMO BEHRA SUD, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CROIX BOISSELIERE, SCI GLENN, SOCIETE BERIC, et SCI FONCIM 45 appartenant à la société AV HOLDING par la société PAROT AMENAGEMENT COMMERCIAL, filiale détenue à 100 % par votre société

Personne concernée :

Monsieur Alexandre PAROT en qualité de Président Directeur Général de votre société, Directeur Général de la société PAROT AMENAGEMENT COMMERCIAL, et Président de la société AV HOLDING.

Nature et objet :

Aux termes des actes sous seing privé en date du 31 décembre 2018, la société PAROT AMENAGEMENT COMMERCIAL, filiale détenue à 100 % par votre société, a acquis la totalité des titres des sociétés SCI IMMO BEHRA BANNIER, SCI IMMO BEHRA NORD, SCI IMMO BEHRA SUD, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CROIX BOISSELIERE, SCI GLENN, SOCIETE BERIC, et SCI FONCIM 45, appartenant à la société AV HOLDING. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 26 novembre 2018.

Modalités :

Le prix d'acquisition des titres des sociétés susvisées, comptabilisé au 31 décembre 2018, s'est élevé à un montant global de 9 592 140,50 euros, réparti de la manière suivante :

SOCIETES	% de détention cédé par le Cédant	Prix définitif du total des parts sociales détenues	Prix définitif unitaire des parts sociales détenues
SCI IMMO BEHRA BANNIER	100,00 %	550 446,68 €	407,74 €
SCI IMMO BEHRA NORD	100,00 %	1 973 148,59 €	6 427,19 €
SCI IMMO BEHRA SUD	100,00 %	735 976,91 €	7 359,77 €
SCI GLENN	100,00 %	3 302 077,19 €	33 020,77 €
SOCIETE BERIC	69,00 %	1 200 575,77 €	17 399,65 €
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CROIX BOISSELIERE	50,00 %	865 249,99 €	540,78 €
SCI FONCIM 45	99,80 %	964 665,37 €	1 933,20 €
TOTAL	-	9 592 140,50 €	-

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

La société PAROT AMENAGEMENT COMMERCIAL, détenue à 100% par votre société, est destinée à devenir la foncière de l'ensemble des sociétés civiles du Groupe.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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.

Avance de trésorerie consentie à la société AV HOLDING

Personnes concernées :

Monsieur Alexandre PAROT en qualité de Président Directeur Général de votre société et de la société AV Holding et Madame Virginie PAROT en qualité de Directeur Général délégué, tous deux actionnaires de la société AV HOLDING, actionnaire majoritaire de votre société.

Nature et objet :

La société AV HOLDING a acquis le 31 octobre 2017 l'ensemble des sociétés propriétaires des immeubles dans lesquels les sociétés du GROUPE BEHRA (dénommées à ce jour PAROT AUTOMOTIVE) exercent leur activité. Dans le cadre de cette acquisition, votre société a consenti une avance financière à la société AV HOLDING. Cette avance de trésorerie a été accordée conformément aux termes et conditions de la convention de centralisation de trésorerie conclue notamment entre votre société et la société AV HOLDING et ayant pour date de prise d'effet le 27 juillet 2017. Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 31 octobre 2017.

Modalités :

L'avance qui s'élevait à 1 489 590 euros au 1er janvier 2018 a été portée à 3 668 349 euros le 6 décembre 2018 et a été remboursée le 31 décembre 2018 suite à la cession par la société AV HOLDING à la société PAROT AMENAGEMENT COMMERCIAL (filiale détenue à 100 % par votre société) des titres des sociétés SCI IMMO BEHRA BANNIER, SCI IMMO BEHRA NORD, SCI IMMO BEHRA SUD, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CROIX BOISSELIERE, SCI GLENN, SOCIETE BERIC, et SCI FONCIM 45 (voir convention susvisée).

Le montant des intérêts comptabilisés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, à hauteur de 1,5% du montant de l'avance effectuée, s'est élevé à 30 474,36 euros.

Engagement de non cession des titres de participation détenus dans la SCI LE FOIRAILPersonne concernée :

Monsieur Alexandre PAROT en qualité de Président Directeur Général de votre société et Gérant de la SCI LE FOIRAIL.

Nature, objet et modalités :

Afin de répondre aux standards imposés contractuellement par le constructeur BMW Mini, il a été demandé à la société PAROT PREMIUM d'édifier une nouvelle concession à BRIVE-LA-GAILLARDE répondant aux normes immobilières du constructeur. C'est ainsi que la société CMCIC LEASE a consenti un contrat de crédit-bail au profit de la SCI LE FOIRAIL ayant pour objet l'acquisition d'un terrain sis à BRIVE-LA-GAILLARDE (19100), avenue Cyprien Faurie et les constructions à édifier sur ce terrain à usage de concession automobile. Ledit ensemble immobilier sera, au travers d'une convention de sous-location, loué à la société PAROT PREMIUM. Pour garantir l'opération susvisée, votre société s'est engagée à ne pas céder les parts sociales qu'elle détient dans le capital de la SCI LE FOIRAIL, pendant toute la durée du crédit-bail, à ne pas modifier la forme de la société, le montant et la répartition du capital social sans l'accord préalable express et écrit du crédit-bailleur, conformément aux conditions particulières du projet de crédit-bail immobilier.

Convention de bail commercial avec la SCI LE HERON

Personne concernée :

Monsieur Alexandre PAROT en qualité de Président Directeur Général de votre société et Gérant de la SCI LE HERON.

Nature et objet :

La SCI LE HERON a conclu avec votre société un bail commercial en date du 1er septembre 2016, modifié par les avenants n°1 et n°2 pour les locaux sis 21, rue Daugère - 33520 BRUGES comprenant un bâtiment d'une superficie d'environ 609 m² à usage exclusif de bureaux en R+1, 20 places de stationnement couvertes sous l'emprise du bâtiment, aux conditions suivantes :

- Durée : 9 années entières et consécutives à compter du 1er septembre 2016 pour se terminer le 31 août 2025,
- Résiliation : faculté de résiliation triennale,
- Loyer : 7 000 euros HT mensuels, soit 84 000 euros HT annuels,
- Dépôt de garantie : 14 000 euros, correspondant à deux termes de loyer.

Dans le cadre du transfert du siège social de votre société, cette convention a pris fin le 30 juin 2018 par acte de résiliation du 30 juin 2018, autorisé préalablement par votre Conseil d'administration le 10 juin 2018.

Modalités :

Les charges de loyers et de taxe foncière comptabilisées au titre de cette convention se sont respectivement élevées à 42 000 euros et 11 638 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Mérignac, le 17 mai 2019

Angers, le 17 mai 2019

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Becouze



Eric Junières
Associé



Fabien Brovedani
Associé