

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 2025

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 2 201 424 €
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 2025

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 et 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 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 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

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.

Conformément à l'article 3.2 du bail, le preneur a la faculté de donner congé au bailleur avec un préavis de six mois, à l'expiration de chaque période triennale.

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.

Cette convention de sous-location concerne les locaux suivants : 77 m² environs situés au 55, rue Pierre Charron. 3ème étage, « bureau n°6 », à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de cinquante-sept mille sept cent cinquante euros (57 750 €) hors taxes, pour une durée de neuf (9) années, prenant effet au 1er avril 2021.

Cette convention s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé car le bail principal est toujours en cours. De plus la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ne pourra pas donner congé au bailleur avant la période de six mois, précédent l'expiration de la deuxième période triennale du bail, soit avant le 31 mars 2027.

De plus, la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC a toujours besoin d'un local pour l'exercice de son activité.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a facturé à la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC la somme de 68 694,05 euros HT, hors charges.

Personnes intéressées :

- Mesdames Valérie DUMENIL et Laurence DUMENIL sont administrateurs de ces deux sociétés,
- Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général de la Société, administrateur délégué de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, détient directement et indirectement plus de 10% des droits de vote 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 4ème étage, « bureau 8 », 55 rue Pierre Charron, moyennant un loyer annuel de 112 500 € hors taxes et hors charges, pour une durée de neuf (9) années, prenant effet au 1er avril 2021.

Cette convention s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé car le bail principal est toujours en cours. De plus la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ne pourra pas donner congé au bailleur avant la période de six mois, précédent l'expiration de la deuxième période triennale du bail, soit avant le 31 mars 2027.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société Acanthe Développement a facturé à la société FIPP la somme de 133 819,64 euros HT, hors charges.

Personnes intéressées :

- Mesdames Valérie DUMENIL et Laurence DUMENIL sont administrateurs de ces deux sociétés,
- Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général de la société est également actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.
- Monsieur Ludovic DAUPHIN est Directeur Général Délégué de la société FIPP et Directeur Général Délégué de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

c. Avec la Société SMALTO

SMALTO est une Société Anonyme au capital de 2 196 477,50 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.

Par un avenant en date du 3 décembre 2025, la société SMALTO a restitué les locaux d'une superficie de 369 m² avec mezzanine au 2^{ème} étage et conservé uniquement la jouissance des locaux d'une superficie de 378 m² à usage de bureau situés au 5^{ème} étage à compter du 1^{er} décembre 2025.

Le Conseil d'administration justifie de la poursuite partielle de la convention au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, car la restitution des locaux d'une surface de 369 m² avec mezzanine au 2^{ème} étage, à compter du 1^{er} décembre 2025 a mis fin à une partie du bail de sous location conclu entre les deux sociétés le 31 mars 2021. Le bail principal est toujours en cours. Pour la partie du contrat concernant les locaux d'une surface de 378 m², la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ne pourra pas donner congé au bailleur avant la période de six mois, précédent l'expiration de la deuxième période triennale du bail, soit avant le 31 mars 2027.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société Acanthe Développement a facturé à la société SMALTO la somme de 558 767,34 euros HT, hors charges.

Personnes intéressées :

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

2. Le Conseil d'Administration du 15 juin 2021 a autorisé la signature d'une convention de gestion de trésorerie avec la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. 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, depuis le 1^{er} janvier 2023.

Cette convention a été maintenue car la rémunération des sommes mises à disposition est toujours plus avantageuse que les taux présents sur le marché bancaire.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les intérêts dus par RODRA INVESTISSEMENT SCS se sont élevés à 220 106,22 euros. A cette même date, le montant des sommes mises à disposition par Acanthe Développement à RODRA INVESTISSEMENTS SCS s'élève à 10 278 559 euros en principal au titre de ladite convention de gestion de trésorerie.

Personnes intéressées :

- La Société RODRA INVESTISSEMENTS SCS détient 49,40 des droits de vote de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.
- Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT est aussi actionnaire de la Société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. dont il détient indirectement plus de 10% des droits de vote.
- Madame Valérie DUMENIL, administrateur de la société, est représentante de la société RODRA S.A, gérante de la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S.

3. Le conseil d'administration du 28 février 2013 a autorisé la convention de mise à disposition temporaire de personnel du 1er 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 SIIC (ADC S.I.I.C.), moyennant une refacturation, pour une durée de douze mois.

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

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 SIIC (ADC S.I.I.C) 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, quatre avenants complémentaires ont été conclu 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). Le conseil d'administration du 13 décembre 2024 a décidé de régulariser la conclusion de ces avenants. Suite au conseil d'administration du 30 décembre 2024, l'avenant n° 11 du 31 décembre 2024 a été conclu. Un nouvel avenant (avenant n°12) a été conclu suite au conseil d'administration du 12 décembre 2025. Ces avenants ont été conclus 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.

Cette convention a été maintenue car les compétences de la salariée de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT continuent d'intéresser la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC. De plus, les besoins restreints du groupe ne permettent toujours pas à la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, d'embaucher des salariés très qualifiés sur la base de temps partiels limités.

De plus, l'activité du groupe Acanthe Développement ne nécessite plus l'emploi de salariés à temps plein pour son activité propre sur certains champs de compétences et le groupe dispose de salariés avec des compétences avérées. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a facturé à la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITALE SIIC, la somme de 32 500 euros pour 170 heures effectuées par la salariée mise à disposition.

Personnes intéressées :

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

4. Un contrat d'assistance générale a été conclu le 9 juillet 2007 entre la Société et la société ARDOR CAPITAL S.A. dans le but d'optimiser la gestion et le développement de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La société ARDOR CAPITAL S.A. s'est engagée à rendre à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT des prestations de services qui lui permettent d'optimiser sa politique sociale, administrative et financière ainsi que sa politique d'investissement.

Cette convention s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé car les services proposés par la société ARDOR CAPITAL S.A. continuent d'intéresser la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour le développement de son activité.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société ARDOR CAPITAL S.A. a facturé à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, la somme de 200 000,00 euros.

Personnes intéressées :

- Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général de la Société et Administrateur de la société ARDOR CAPITAL S.A., est actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10% des droits de vote de ces deux sociétés.
- Madame Valérie DUMENIL et Madame Laurence DUMENIL, Administrateurs des deux Sociétés.

5. Une convention de mise à disposition de personnel a été conclue le 31 décembre 2024 avec la société FIPP.

Cette convention a fait l'objet d'une autorisation du conseil d'administration du 30 décembre 2024, mais n'a pas été autorisée en raison de la communauté des membres dans les conseils d'administration des sociétés intéressées. Elle a été approuvée par l'Assemblée générale mixte du 12 juin 2025.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est engagée à mettre à disposition de la société FIPP une partie de son personnel moyennant une rémunération, car la taille du groupe FIPP ne lui permet pas d'embaucher du personnel ayant des compétences pointues dans les différents domaines de son activité au regard du volume d'heures nécessaires pour accomplir ces tâches.

La mise à disposition du personnel de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT sera facturée au coût horaire des heures effectuées par la salariée mise à disposition.

De plus, la convention de sous location du 30 mars 2021 conclue entre les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et FIPP facilitera la mise à disposition de personnel de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT à la société FIPP puisque l'activité sera exercée dans les mêmes locaux.

Au 31 décembre 2025, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a facturé à la société FIPP, via l'intermédiaire de la société VENUS la somme de 299 300 euros pour les 2830 heures effectuées par la salariée mise à disposition.

Personnes intéressées :

- Mesdames Valérie DUMENIL et Laurence DUMENIL, administrateurs de la société, sont également administrateurs de la société FIPP.
- Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général de la société est actionnaire détenant directement et indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.
- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT est également Directeur Général Délégué de la société FIPP.

Paris et Paris-La Défense, le 29 avril 2026

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés



François SHOUKRY



Alexis LEVASSEUR

François SHOUKRY

Alexis LEVASSEUR