

FIPP

Société anonyme

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

FIPP

Société anonyme

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 FIPP

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. 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 des exercices antérieurs non soumises à l'approbation d'une précédente assemblée générale

Nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et qui n'a pas été soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Suite au conseil d'administration du 19 janvier 2026 le contrat d'avance en compte courant, conclu le 22 décembre 2016 entre les sociétés FIPP et RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. a été régularisé.

La société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. a décidé de mettre à la disposition de la société FIPP à compter du 26 décembre 2016, sous forme d'avance en compte courant, une somme d'un montant de 20 000 000 €. Les sommes mises à dispositions étaient rémunérées au taux de 1%. Par avenant en date du 30 juin 2023, les parties ont modifié le taux de rémunération des sommes mise à disposition. A compter du 1er janvier 2023, le taux d'intérêt est de 2,5%.

Le conseil d'administration justifie de la poursuite de la convention car les conditions de prêt continuent d'être plus avantageuses que sur le marché.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les intérêts dus à la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. se sont élevés à un montant de 52 204,04 euros. A cette même date, le montant des sommes mises à disposition par la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S à la société FIPP s'élève à un montant de 2 242 329,48 euros en principal au titre de cette convention.

Personnes intéressées :

- Mesdames Valérie DUMENIL, administrateur de la société FIPP, est représentante de la société RODRA SA, gérante de la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S.
- La société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. détient 33,41 % des droits de vote de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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.

Contrat de mise à disposition de personnel avec ACANTHE DEVELOPPEMENT

Cette convention a fait l'objet d'une autorisation du conseil d'administration du 6 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 16 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 2 830 heures effectuées par la salariée mise à disposition.

Personnes intéressées :

- Mesdames Valérie DUMENIL et Laurence DUMENIL, administrateurs de la société FIPP, sont également administrateurs de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.
- Monsieur Alain DUMENIL, Président Directeur Général de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT 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.

Bail commercial de sous-location avec la société Acanthe Développement pour les locaux situés au 55, rue Pierre Charron

Votre conseil d'administration du 29 mars 2021 a autorisé la conclusion d'un nouveau bail commercial de sous location avec la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, pour une période de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1er avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030, avec faculté de résiliation triennale, pour 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 euros hors taxes et hors charges.

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 titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a facturé à la société FIPP un montant de 133 819,64 euros HT et hors charges, au titre de cette convention.

Personnes intéressées :

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

- Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de la société FIPP est également Directeur Général Délégué de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Paris, Paris-La Défense, le 29 avril 2026

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY  Alexis Levasseur

François SHOUKRY

Alexis LEVASSEUR