

# ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

---

À l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Valorisation des titres de participations**

#### ***Risque identifié***

Les titres de participation et créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour respectivement 231 millions d'euros et 16 millions d'euros, représentent les deux postes les plus significatifs de l'actif. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué en note « 3.3 – Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de la valeur de l'actif net comptable, des plus-ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix de marché.

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la quote-part détenue par la société dans la situation nette des filiales ou à la juste-valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par le ou les experts indépendants.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des hypothèses retenues par le ou les experts indépendants dans la valorisation des immeubles de placement, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point-clé de l'audit.

#### ***Procédures d'audit mises en œuvre***

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisée et, selon les titres concernés, à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :

- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales, et vérifier leur concordance au montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Vérifier que le ou les experts indépendants ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

De plus, nous avons apprécié le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne les titres de participation et les créances rattachées.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

### **Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT par l'assemblée générale du 30 septembre 2007 pour Deloitte & Associé et par celle du 29 juin 2012 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2024, Deloitte & Associés était dans la 18ème année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 13ème année

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime

nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la

collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### **Rapport au comité d'audit**

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

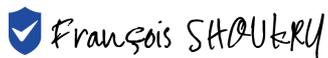
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris - La Défense, le 29 avril 2025

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY

 Albert AIDAN

François SHOUKRY

Albert AIDAN

# Comptes Annuels 2024



## Sommaire

Bilan actif	88
Bilan passif	89
Compte de résultat	90
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2023	92

# 1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2024			Exercice N-1 31/12/2023	Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
<b>Actif immobilisé</b>						
<b>Capital souscrit non appelé (I)</b>	-	-	-	-	-	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
• Frais d'établissement	-	-	-	-	-	
• Frais de développement	-	-	-	-	-	
• Concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-	-	
• Fonds commercial <sup>(1)</sup>	8 809	-	8 809	101 691	(92 882)	(91,34%)
• Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	
• Avances et acomptes	-	-	-	-	-	
<b>Immobilisations corporelles</b>						
• Terrains	2 354 400	280 000	2 074 400	2 144 400	(70 000)	(3,26%)
• Constructions	1 740 504	394 904	1 345 600	1 361 718	(16 118)	(1,18%)
• Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations corporelles	57 679	55 661	2 018	2 459	(441)	(17,94%)
• Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	
• Avances et acomptes	-	-	-	-	-	
<b>Immobilisations financières <sup>(2)</sup></b>						
• Participations mises en équivalence	-	-	-	-	-	
• Autres participations	231 490 283	220 813	231 269 470	231 233 674	35 796	0,02%
• Créances rattachées à des participations	15 654 728	-	15 654 728	17 341 016	(1 686 288)	(9,72%)
• Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	
• Prêts	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations financières	316 993	-	316 993	310 735	6 258	2,01%
<b>Total II</b>	<b>251 623 396</b>	<b>951 377</b>	<b>250 672 019</b>	<b>252 495 694</b>	<b>(1 823 675)</b>	<b>(0,72%)</b>
<b>Actif circulant</b>						
<b>Stocks et en cours</b>						
• Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-	-	
• En-cours de production de biens	-	-	-	-	-	
• En-cours de production de services	-	-	-	-	-	
• Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-	-	
• Marchandises	-	-	-	-	-	
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-	-	
<b>Créances <sup>(3)</sup></b>						
• Clients et comptes rattachés	1 511 901	-	1 511 901	2 005 162	(493 261)	(24,60%)
• Autres créances	7 834 551	158 628	7 675 923	7 709 641	(33 718)	(0,44%)
• Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-	-	
Valeurs mobilières de placement	4 173 723	34 456	4 139 268	859 841	3 279 427	381,40%
Disponibilités	2 300 877	-	2 300 877	6 420 151	(4 119 274)	(64,16%)
<b>Comptes de Régularisation</b>						
Charges constatées d'avance <sup>(3)</sup>	72 000	-	72 000	44 807	27 193	60,69%
<b>Total III</b>	<b>15 893 052</b>	<b>193 083</b>	<b>15 699 968</b>	<b>17 039 601</b>	<b>(1 339 633)</b>	<b>(7,86%)</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-	-	
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-	-	
Écarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-	-	
<b>Total général (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>267 516 448</b>	<b>1 144 461</b>	<b>266 371 987</b>	<b>269 535 295</b>	<b>(3 163 308)</b>	<b>(1,17%)</b>

(1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an 15 654 728 €. (3) Dont à plus d'un an

## 2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2024	31/12/2023	Euros	%
<b>Capitaux propres</b>				
Capital (Dont versé : 19 991 141)	22 468 153	19 991 141	2 477 012	12,39%
Primes d'émission, de fusion, d'apport	33 871 856	30 333 092	3 538 765	11,67%
Écarts de réévaluation	-	-	-	
<b>Réserves</b>	-	-	-	
• Réserve légale	1 999 114	1 999 114	-	
• Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	
• Réserves réglementées	-	-	-	
• Autres réserves	-	-	-	
Report à nouveau	418 309	(7 356 263)	7 774 572	-105,69%
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	<b>(5 463 727)</b>	<b>16 602 088</b>	<b>(22 065 815)</b>	<b>-132,91%</b>
Subventions d'investissement	-	-	-	
Provisions réglementées	-	-	-	
<b>Total I</b>	<b>53 293 706</b>	<b>61 569 172</b>	<b>(8 275 466)</b>	<b>-13,44%</b>
<b>Autres fonds propres</b>				
Produit des émissions de titres participatifs	-	-	-	
Avances conditionnées	-	-	-	
<b>Total II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Provisions</b>				
Provisions pour risques	-	-	-	
Provisions pour charges	8 950 000	8 950 000	-	
<b>Total III</b>	<b>8 950 000</b>	<b>8 950 000</b>	<b>-</b>	
<b>Dettes <sup>(1)</sup></b>				
<b>Dettes financières</b>				
• Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	
• Autres emprunts obligataires	-	-	-	
• Emprunts auprès d'établissements de crédit	-	-	-	
• Concours bancaires courants	-	64	(64)	(100,00%)
• Emprunts et dettes financières diverses	203 147 124	197 724 870	5 422 254	2,74%
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	11 430	11 430	-	
<b>Dettes d'exploitation</b>				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	582 006	751 676	(169 670)	(22,57%)
• Dettes fiscales et sociales	363 208	514 896	(151 688)	(29,46%)
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	
Autres dettes	22 035	10 714	11 322	105,68%
<b>Comptes de Régularisation</b>				
Produits constatés d'avance <sup>(1)</sup>	2 477	2 473	4	0,16%
<b>Total IV</b>	<b>204 128 281</b>	<b>199 016 123</b>	<b>5 112 158</b>	<b>2,57%</b>
Écarts de conversion passif (V)				
<b>Total Général (I+II+III+IV+V)</b>	<b>266 371 987</b>	<b>269 535 295</b>	<b>(3 163 308)</b>	<b>(1,17%)</b>

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

969 727

1 279 823

### 3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2024			Exercice N-1 31/12/2023	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>Produits d'exploitation <sup>(1)</sup></b>						
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	
Production vendue de biens	-	-	-	-	-	
Production vendue de services	2 158 416	-	2 158 416	2 161 653	(3 238)	(0,15%)
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>2 158 416</b>	<b>-</b>	<b>2 158 416</b>	<b>2 161 653</b>	<b>(3 238)</b>	<b>(0,15%)</b>
Production stockée			-	-	-	
Production immobilisée			-	-	-	
Subventions d'exploitation			-	-	-	
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			42 377	525 431	(483 054)	(91,93%)
Autres produits			10	7 106	(7 096)	(99,86%)
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			<b>2 200 803</b>	<b>2 694 191</b>	<b>(493 387)</b>	<b>(18,31%)</b>
<b>Charges d'exploitation <sup>(2)</sup></b>						
Achats de marchandises			-	-	-	
Variation de stock (marchandises)			-	-	-	
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-	-	-	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			-	-	-	
Autres achats et charges externes			2 580 189	2 809 134	(228 945)	(8,15%)
Impôts, taxes et versements assimilés			175 628	202 071	(26 442)	(13,09%)
Salaires et traitements			266 793	271 919	(5 126)	(1,89%)
Charges sociales			125 574	123 318	2 256	1,83%
<b>Dotations aux amortissements et dépréciations</b>						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			140 737	250 782	(110 044)	(43,88%)
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			70 000	-	70 000	
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			-	2 919	(2 919)	(100,00%)
Dotations aux provisions			-	-	-	
Autres charges			63 195	50 183	13 012	25,93%
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			<b>3 422 116</b>	<b>3 710 325</b>	<b>(288 209)</b>	<b>(7,77%)</b>
<b>1. Résultat d'exploitation (I-II)</b>			<b>(1 221 313)</b>	<b>(1 016 135)</b>	<b>(205 178)</b>	<b>20,19%</b>
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-	-	
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-	-	

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2024	31/12/2023	Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations <sup>(1)</sup>	-	30 863 633	(30 863 633)	(100,00%)
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé <sup>(1)</sup>	-	-	-	
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(1)</sup>	558 583	1 071 548	(512 965)	(47,87%)
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	42 526	43 412	(886)	(2,04%)
Différences positives de change	-	33 044	(33 044)	(100,00%)
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	72 622	21 211	51 411	242,38%
<b>Total V</b>	<b>673 730</b>	<b>32 032 848</b>	<b>(31 359 118)</b>	<b>(97,90%)</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 410	8 056	(6 646)	(82,50%)
Intérêts et charges assimilées <sup>(2)</sup>	4 947 456	5 469 417	(521 961)	(9,54%)
Différences négatives de change	1	14 280	(14 279)	(99,99%)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	39 496	(39 496)	(100,00%)
<b>Total VI</b>	<b>4 948 867</b>	<b>5 531 250</b>	<b>(582 383)</b>	<b>(10,53%)</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>(4 275 137)</b>	<b>26 501 598</b>	<b>(30 776 735)</b>	<b>(116,13%)</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>(5 496 450)</b>	<b>25 485 463</b>	<b>(30 981 913)</b>	<b>(121,57%)</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	162 769	1 269 984	(1 107 215)	(87,18%)
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-	-	-	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	-	-	-	
<b>Total VII</b>	<b>162 769</b>	<b>1 269 984</b>	<b>(1 107 215)</b>	<b>(87,18%)</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	300	1 203 359	(1 203 059)	(99,98%)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	16 716	-	16 716	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	113 030	8 950 000	(8 836 970)	(98,74%)
<b>Total VIII</b>	<b>130 046</b>	<b>10 153 359</b>	<b>(10 023 313)</b>	<b>(98,72%)</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>32 723</b>	<b>(8 883 375)</b>	<b>8 916 098</b>	<b>(100,37%)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-	-	
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>3 037 302</b>	<b>35 997 022</b>	<b>(32 959 720)</b>	<b>(91,56%)</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>8 501 029</b>	<b>19 394 934</b>	<b>(10 893 905)</b>	<b>(56,17%)</b>
<b>Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)</b>	<b>(5 463 727)</b>	<b>16 602 088</b>	<b>(22 065 815)</b>	<b>(132,91%)</b>

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier, Redevance de crédit bail immobilier

(1) Dont produits concernant les entreprises liées

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

## 4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

### SOMMAIRE

<b>NOTE 1.</b>	<b>Événements principaux de l'exercice</b>	<b>94</b>
1.1.	Affectation du résultat et augmentation de capital	94
1.2.	Litige Fiscal sur le régime S.I.I.C.	94
1.3.	Guerre en Ukraine	95
1.4.	INCertitudes économiques liées au relèvement des droits de douane	95
<b>NOTE 2.</b>	<b>Principes, règles et méthodes comptables</b>	<b>95</b>
2.1.	Généralités	95
2.2.	Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	96
2.3.	Date de clôture	96
2.4.	Régime S.I.I.C.	96
<b>NOTE 3.</b>	<b>Méthodes d'évaluation</b>	<b>97</b>
3.1.	Immobilisations incorporelles	97
3.2.	Immobilisations corporelles	97
3.3.	Immobilisations financières	97
3.4.	Créances	97
3.5.	Valeurs mobilières de placement	97
3.6.	Chiffre d'affaires	97
3.7.	Provision pour risques et charges	97
3.8.	Résultat par action	97
<b>NOTE 4.</b>	<b>Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations</b>	<b>98</b>
4.1.	Immobilisations	98
4.2.	État des créances (brutes avant dépréciations)	99
4.3.	Valeurs mobilières de placement	100
4.4.	Capitaux propres	100
4.5.	État des dettes	101
4.6.	Dettes à payer et Produits à recevoir ( <i>en milliers d'euros</i> )	102
4.7.	Provisions	102
4.8.	Charges constatées d'avance	103
4.9.	Entreprises liées	103
4.10.	Notes sur le compte de résultat	104
4.11.	Passage du résultat comptable à l'obligation de distribution	105
<b>NOTE 5.</b>	<b>Engagements hors bilan</b>	<b>105</b>
5.1.	Engagements donnés	105
5.2.	Engagements reçus	105

<b>NOTE 6. Litiges</b>	<b>106</b>
6.1. France Immobilier Group (FIG)	106
6.2. Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	107
<b>NOTE 7. Autres Informations</b>	<b>109</b>
<b>NOTE 8. Événements postérieurs à la clôture</b>	<b>109</b>

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

ACANTHE DÉVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 22 468 153 €, dont le siège social est situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 55 rue Pierre Charron, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

### NOTE 1. ÉVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

#### 1.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT ET AUGMENTATION DE CAPITAL

L'Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2024 a affecté le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à savoir le bénéfice de 16 602 087,94 euros, de la manière suivante :

A titre de dividendes: 16 183 778,60 euros

(dont acompte sur dividendes versé en septembre 2023): 7 356 263,00 euros

Après affectation, le compte "report à nouveau" s'élevait donc à 418 309,34 euros

Le solde à verser, compte tenu de l'acompte versé en 2023, était de 8 827 515,60 euros soit 0,06 € par action.

Les actionnaires ont également voté pour l'option du paiement du dividende en numéraire ou en actions et ont donné pouvoir au Conseil d'Administration pour constater l'augmentation de capital suite à la souscription des actions et la modification des statuts.

Le Conseil d'Administration qui s'est réuni le 10 septembre 2024 a constaté l'augmentation du capital social et du compte prime d'émission relative au réinvestissement du dividende en actions.

L'option pour le paiement du dividende en actions a été exercée au titre de 100 262 514 coupons sur les 147 125 260 coupons adressés aux porteurs d'actions composant le capital social à la date du 31 décembre 2023. Il en a résulté la création, effective le 12 septembre 2024, de 18 229 626 actions nouvelles.

Le capital est désormais de 22 468 153 euros et est divisé en 165 354 886 actions.

#### 1.2. LITIGE FISCAL SUR LE RÉGIME S.I.I.C.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en 2023 portant sur les exercices 2018 à 2022.

Sous réserve de quelques points secondaires, le service vérificateur a estimé que la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC n'aurait pas été respecté.

A ce titre, il rejette l'intégralité des 22 425 K€ de déficits fiscaux reportables existants au 1er janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter du 1er janvier 2018.

Les propositions de rectification contestées par ACANTHE DEVELOPPEMENT s'élèvent à 9,3 M€ en principal, 7,4 M€ pour la majoration d'abus de droit, et 0,4 M€ d'intérêts de retards.

A fin 2024, le risque maximal encouru au titre de ces rectifications et de leurs conséquences serait de 17,9 M€.

Si la société devait perdre son statut SIIC à l'issue d'une procédure judiciaire et d'un jugement définitif, l'imposition des plus-values latentes sur les immeubles de placement générerait la comptabilisation d'un impôt différé passif. Au 31 décembre 2024, cette éventuelle imposition générerait un impôt différé passif de 11,9 M€, calculé sur la base des immeubles de placements appartenant au groupe acanthe au 31 décembre 2024 et suivant leur juste valeur à dire d'expert à cette même date.

Au regard de l'évolution des échanges depuis les notifications reçues jusqu'à l'arrêté des comptes (dont recours hiérarchique, l'interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), la direction a revu avec l'aide de

ses conseils, son analyse du risque, et la probabilisation des différentes hypothèses de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente, qui avaient amené la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT à comptabiliser un passif de 9 M€ sur l'exercice 2023. Des hypothèses complémentaires de résolution du litige ont été prises en considération. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente est de 8,9 M€. En conséquence, le passif de 9 M€ est maintenue.

La Société conteste toujours le bien fondé des rectifications et a effectué, suite à la réception des avis de mise en recouvrements, des réclamations contentieuses le 17 mars 2025 (période 2018-2019) et le 22 avril 2025 (période 2020-2022).

Ce litige est plus amplement détaillé dans la note 6.2 de la présente annexe.

### 1.3. GUERRE EN UKRAINE

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a eu des impacts dans les approvisionnements de matières premières, et des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, a relevé régulièrement ses taux directeurs, renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Une détente des taux a commencé en juin 2024, qui a entraîné une baisse de ces derniers de 135 points de bases à fin décembre, et de 50 points de base complémentaires sur les trois premiers mois de l'année 2025.

Si l'inflation devait connaître un sursaut (> à 2%), et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés, cela pourrait avoir une répercussion sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

### 1.4. INCERTITUDES ÉCONOMIQUES LIÉES AU RELÈVEMENT DES DROITS DE DOUANE

Les Etats-Unis d'Amérique ont annoncé des relèvements massifs des droits de douanes, puis des gels temporaires de ceux-ci pour certains pays. Les effets d'annonces successifs plongent les marchés, et le monde économique dans l'incertitude, qui peuvent provoquer des comportements attentistes en terme d'investissement sur le vieux continent, et le report d'importations par les entreprises Américaines. La persistance d'annonces répétées et contradictoires remettant en cause le libre échange, pourrait entraîner une inflation généralisée, et mener à un ralentissement de la croissance mondiale, voire à une récession, ce qui pourrait fragiliser le tissu économique français.

## NOTE 2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1. GÉNÉRALITÉS

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes annuels de la société sont établis conformément aux dispositions du Code de commerce, et aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général, tels que décrits dans le règlement ANC n°2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

La société a également retenu les préconisations de l'Autorité des Normes Comptables dans le cadre des arrêtés de comptes ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 dans le cadre de la pandémie liée au Covid-19.

En particulier, la société a établi ses comptes selon le principe de continuité d'exploitation.

## 2.2. BASES D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placement.

Concernant l'évaluation des immeubles, les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière.

La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de :

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'Article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

Conformément au règlement CRC 02-10, un test de dépréciation a été effectué en fin

d'exercice. Ce test a pour but de s'assurer que les valeurs issues des expertises décrites ci-dessus, sont bien supérieures aux valeurs nettes comptables du bilan des actifs concernés. Sinon, une dépréciation du montant de la différence est comptabilisée.

Ces évaluations immobilières concourent à l'évaluation des titres de participation.

## 2.3. DATE DE CLÔTURE

Les comptes annuels couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024.

## 2.4. RÉGIME S.I.I.C.

Pour rappel, la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT SA a opté en date du 28 avril 2005, avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2005, pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) entraîne l'exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles (ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1<sup>er</sup> mai 2005), des plus-values réalisées sur certaines cessions d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes par certaines filiales ; cette exonération est subordonnée à la distribution de :

- 95 % des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 70 % des plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

## NOTE 3. MÉTHODES D'ÉVALUATION

### 3.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En 2023, le droit au bail correspondait au droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apporté par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion. Ce dernier a pris fin en août 2024.

### 3.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées suivantes :

Constructions.....	30 ans
Façades Étanchéités .....	15 ans
Installations Générales Techniques .....	20 ans
Agencements Intérieurs Décoration .....	10 ans
Malis techniques .....	8 ans
Logiciels .....	3 ans
Matériels de transport .....	5 ans
Mobiliers de bureau .....	3 ans
Matériels de bureaux et informatiques..	3 ans

### 3.3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Lorsque cette valeur d'inventaire est négative, une provision pour dépréciation des comptes courants est comptabilisée et le cas échéant, si cela n'est pas suffisant, une provision pour risques. Les créances rattachées sont constituées des comptes courants avec les filiales.

### 3.4. CRÉANCES

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque leur recouvrement est compromis.

### 3.5. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

### 3.6. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le Chiffre d'affaires « Services » provient des loyers perçus auprès des sous-locataires des biens immobiliers loués par la société ainsi que des refacturations de prestations aux filiales (frais de siège et salaires).

### 3.7. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Des provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle donnera lieu à une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT ne comptabilise pas le montant de ses engagements de départ en retraite, compte tenu du caractère non significatif des éléments concernés.

### 3.8. RÉSULTAT PAR ACTION

Conformément à l'avis n°27 de l'O.E.C. le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat net revenant à la société par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 152 653 917.

Le résultat par action est donc de -0,03 €. Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action.

## NOTE 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT ET DE LEURS VARIATIONS

### 4.1. IMMOBILISATIONS

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute 01/01/2024	Augm. Apport	Dimin Cession	Variation cpte à cpte	Valeur brute 31/12/2024	Amort. au 01/01/2024	Augm. Apport	Diminut.	Amort. au 31/12/2024	31/12/2024
<i>(En milliers d'euros)</i>										
Immobilisations incorporelles										
Logiciel										
Droit au bail <sup>(1)</sup>	5 320	-	5 320	-	-	5 227	106	5 332	-	-
Mali technique	9	-		-	9	-			-	9
Immobilisations corporelles										
Terrains	2 354				2 354	210	70		280	2 074
Constructions	1 736	4			1 741	391	46		395	1 346
AAI construction	289		289		-	273	8	281	-	-
Mat. bureau infor.	56	2			58	53	2		56	2
Immobilisations financières										
Titres de participation	231 490				231 490	257		36	221	231 269
Créances rattachées Part.	17 341	127	1 814		15 655	-			-	15 655
Autres immo.fin., Prêts	311	18	12		317	-	-	-	-	317
<b>Total</b>	<b>258 906</b>	<b>152</b>	<b>7 434</b>	<b>-</b>	<b>251 623</b>	<b>6 410</b>	<b>232</b>	<b>5 649</b>	<b>951</b>	<b>250 673</b>

(1) Dont mali de fusion (362 K€) liés à l'apport du terrain et du droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion. A compter du 1er janvier 2016, l'ANC a modifié la comptabilisation au bilan du mali technique de fusion afin de l'affecter aux actifs sous-jacents. Il suivra également les règles d'amortissement et de dépréciation de l'actif sous-jacent auquel il est affecté. Le bail emphytéotique est arrivé à terme le 23 août 2024. Notre filiale Trénubel, qui détenait jusqu'alors le tréfonds, a récupéré la pleine propriété du bien immobilier.

#### Immobilisations Incorporelles

Ce poste comprend notamment le droit d'emphytéose sur un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles. Celui-ci est arrivé à terme le 23 août 2024. La pleine propriété est désormais acquise à notre filiale, la société TRENUBEL

#### Immobilisations corporelles

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent un terrain attenant à l'immeuble ci-dessus ainsi qu'un appartement et ses annexes situés dans le centre historique de Paris, le tout figurant au bilan pour un montant net de 3 422 K€ au 31/12/2024.

## Immobilisations financières

Au 31 décembre 2024, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

### Tableau des filiales et participations (en milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux autres que le capital	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
<b>A : filiales 50 % au moins</b>										
SNC VENUS	224 811	11 073	100	226 318	226 318	-	-	1 857	3 388	-
TRENUBEL	31	(1 974)	100	-	-	2 900	-	-	(125)	-
<b>B : filiales moins de 50%</b>										
SAS BASSANO DVT	33 301	(325)	15	5 172	4 951	-	-	1 117	252	-
<b>Total</b>				<b>231 490</b>	<b>231 269</b>	<b>2 900</b>		<b>2 975</b>	<b>3 517</b>	<b>-</b>

La filiale BASSANO DÉVELOPPEMENT, détenue à 15,01 %, détient, en copropriété, les murs de l'Hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré (Paris 8<sup>ème</sup>).

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a également consenti des avances cumulées en compte courant avec la société SC CHARRON pour 12 754 K€.

## 4.2. ÉTAT DES CRÉANCES (BRUTES AVANT DÉPRÉCIATIONS)

### Évolution des créances (en milliers d'euros)

Evolution des créances (en milliers d'euros)			
	Au 31/12/24	Au 31/12/23	Variation
Créances brutes			
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances Rattachées à des Participations	15 655	17 341	(1 686)
Autres immobilisations financières	317	311	6
<b>Actif circulant</b>			
Clients	1 512	2 005	(493)
Autres organismes	-	-	-
État et collectivités	219	275	(57)
Groupe & Associés	7 455	7 414	41
Débiteurs divers	161	66	95
Charges constatées d'avance	72	45	27
<b>Total</b>	<b>25 390</b>	<b>27 457</b>	<b>(2 067)</b>

Les « Créances rattachées à des Participations » sont constituées essentiellement d'avances en comptes courants consenties aux filiales du Groupe. La diminution s'explique par des remboursements de sous filiales (SC CHARRON qui a remboursé les avances en compte courant à hauteur de 1 435 K€ et CEDRIANE qui a remboursé la somme de 378 K€) contrebalancé par des avances supplémentaires faites à la filiale TRENUBEL (+127 K€) au cours de l'exercice.

Au cours de l'exercice, les avances de trésorerie ont été affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

La hausse du poste « Autres immobilisations financières » s'explique au cours de l'exercice par le transfert du fond de roulement de 12 K€ des locaux situés à Bruxelles compensée par l'ajustement du dépôt de garantie de 18 K€ du bail des locaux au 55 rue Pierre Charron Paris 8<sup>ème</sup>

La baisse du poste clients est dû principalement à la diminution de l'en-cours des sociétés F I P P pour -149 k€ et SMALTO pour -217 k€, ainsi que celui du poste « Clients - factures à établir » pour -169 k€. Parallèlement les en-cours des autres clients ont varié de +42 K€.

Le poste « État et collectivités » est composé exclusivement de créances de TVA (219 K€). La variation est due principalement à la constatation d'un crédit de TVA qui sera imputé sur les prochaines déclarations.

Le poste « Groupe et Associés » correspond à des avances de trésorerie consenties à la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

Le poste « Débiteurs divers » est composé de diverses créances (161 K€). La variation à la hausse de 95 k€ de ce poste est due principalement à un litige gagné auprès d'une ancienne salariée pour 115 k€ et à la diminution du poste « Fournisseurs avoirs à recevoir » de -18 k€.

La hausse du poste « charges constatées d'avance » s'explique essentiellement par le fait que les assurances ont été constatées en 2024 pour l'année 2025, en avance, contrairement à l'année dernière.

#### Échéancier des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
<b>Créances immobilisées</b>				
Créances Rattachées à des Participations	15 655	15 655	-	15 655
Autres	317	317	-	317
<b>Actif circulant</b>				
Clients	1 512	1 512	1 512	-
Autres organismes	-	-	-	-
État et collectivités	219	219	219	-
Groupe & Associés	7 455	7 455	-	7 455
Débiteurs divers	161	2	2	-
Charges constatées d'avance	72	72	72	-
<b>Total</b>	<b>25 390</b>	<b>25 231</b>	<b>1 804</b>	<b>23 427</b>

### 4.3. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice pour les actions et le dernier cours connu pour les SICAV.

### 4.4. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	RAN	Résultat net	Total
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>19 991</b>	<b>30 333</b>	<b>1 999</b>	<b>(7 356)</b>	<b>16 602</b>	<b>61 569</b>
Affectation résultat	-	-	-	418	(16 602)	(16 184)
Dividendes	2 477	3 539	-	7 356	-	13 372
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-
Résultat 2024	-	-	-	-	(5 464)	(5 464)
<b>Au 31/12/2024</b>	<b>22 468</b>	<b>33 872</b>	<b>1 999</b>	<b>418</b>	<b>(5 464)</b>	<b>53 294</b>

L'assemblée Générale du 14 juin 2024 a décidé d'une distribution de dividendes de 16 184 K€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Déduction faite de l'acompte sur dividendes de 7 356 K€ déjà versé le 15 septembre 2023, un

solde de 8 826 K€ était à verser en 2024. Une option entre le paiement de ce solde en numéraire ou en actions a été proposée à chaque actionnaire.

À l'issue de la période d'option, le Conseil d'Administration du 10 septembre 2024 a constaté :

- que l'option pour le paiement en actions a été exercée au titre de 100 262 514 coupons sur les 147 125 260 coupons adressés aux actionnaires. L'opération fait ressortir une augmentation de capital de 2 477 K€ ainsi que la création de 18 229 626 actions nouvelles et d'une prime d'émission de 3 539 K€. Cela correspond à la libération intégrale du nominal et de la prime d'émission en numéraire pour une somme total de 6 015 K€ (soit 0,33 € par action nouvelle),
- que l'option pour le paiement en numéraire a été exercée pour 2 812 K€.

### Composition du capital social

Au 31 décembre 2024, le capital social est composé de 165 354 886 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

### Résultat de l'exercice

L'exercice 2024 se solde par une perte de 5 464 K€.

## 4.5. ÉTAT DES DETTES

### Évolution des dettes (en milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/24	Au 31/12/23	Variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	216	230	(14)
Avances et acomptes reçus	11	11	-
Dettes fournisseurs	582	752	(170)
Dettes fiscales et sociales	363	515	(152)
Comptes courants	202 931	197 495	5 436
Autres dettes	22	11	11
Produits constatés d'avance	2	2	0
<b>Total</b>	<b>204 128</b>	<b>199 016</b>	<b>5 112</b>

Le poste « Emprunts et dettes financières divers » est composé des dépôts de garantie reçus des sous-locataires.

Le poste « Avances et acomptes reçus » est composé de soldes de clients créditeurs suite à des rééditions de charges en faveur des locataires.

Le poste « Fournisseurs » est composé des dettes fournisseurs pour 165 K€ et des FNP pour 417 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 242 K€, de dettes sociales pour 101 K€ et le solde 20 K€ pour des autres dettes fiscales.

La variation du poste « comptes courants » concerne principalement les avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé de la constatation d'une condamnation sur un litige pour 3 K€ et d'avoirs à établir pour des clients pour 19 K€.

## Échéancier des dettes (en milliers d'euros)

Dettes	Montant	Échéance à un an au plus	À plus d'1 an et moins de 5 ans	À plus de 5 ans
Auprès des établissements de crédit	-	-		
Emprunts et dettes financières divers	216		216	
Avances et acomptes reçus	11	11		
Dettes fournisseurs	582	582		
Dettes fiscales et sociales	363	363		
Comptes courants	202 931		202 931	
Autres dettes	22	22		
Produits constatés d'avance	2	2		
<b>Total</b>	<b>204 128</b>	<b>981</b>	<b>203 147</b>	

### 4.6. DETTES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR (en milliers d'euros)

Créances réalisables	31/12/2024	31/12/2023	Var.	Dettes	31/12/2024	31/12/2023	Var.
<b>Financières</b>				<b>Financières</b>			
Intérêts courus/créances c/ct	398	440	(41)	Intérêts courus/dettes c/cts	4 946	5 469	(523)
Intérêts courus/dépôts à terme				Intérêts courus/emprunt			
				Intérêts courus	-	-	-
<b>D'exploitation</b>				<b>D'exploitation</b>			
Clients	1 103	1 272	(169)	Fournisseurs	417	497	(81)
Autres créances			-	Dettes fiscales et sociales	31	34	(3)
RRR à recevoir	1	19	(18)	RRR à accorder	19	5	14
Divers Pdt à recevoir	-	-	-	Divers charges à payer	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1 503</b>	<b>1 731</b>	<b>(228)</b>	<b>Total</b>	<b>5 413</b>	<b>6 005</b>	<b>(592)</b>

### 4.7. PROVISIONS

	Montant au 31/12/23	Augmentation	Diminution			Montant au 31/12/24
			Utilisée	Non utilisée	Suite à TUP	
Sur Risques	-					-
Sur charges	8 950					8 950
Sur Titres de Participation	257			36		221
Sur Comptes courants	-					-
Sur créances clients	-					-
Sur Créances diverses	46	113				159
Sur VMP	40	1		7		34
<b>Total</b>	<b>9 292</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>9 364</b>

- Une reprise de provision pour dépréciation a été constatée pour 36 k€ sur les titres BASSANO DEVELOPPEMENT.
- Une dotation de provision pour dépréciation a été constatée pour 113 k€ sur créances diverses.

- La valeur des VMP au 31 décembre 2024 a globalement progressé au cours de l'exercice mais reste inférieur au prix d'acquisition. Une reprise sur la provision pour dépréciation a été constatée pour 7 k€ sur un actif et une dotation de 1 k€ a été constatée sur un autre actif.

#### 4.8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 72 K€ au 31 décembre 2024. Il s'agit principalement des charges d'abonnements et d'assurances.

#### 4.9. ENTREPRISES LIÉES

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/ 2024	31/12/ 2023	Var.	Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/ 2024	31/12/ 2023	Var.
Participations	231 490	231 490	-	Honoraires	(200)	(200)	-
Prov sur Titres de Part.	(221)	(257)	36	Autres charges financières	-	-	-
				Assurances	(3)	(2)	(0)
				Charges d'intérêts /cptes courants	(4 947)	(5 469)	522
Créances rattachées à des Part.	15 256	16 901	(1 645)	Refacturation de personnel	(59)	(128)	69
Int. s/créances Rattac, à des Part.	398	440	(41)	Locations immobilières	(1 248)	(1 177)	(71)
Prov s/ Comptes courants	-	-	-	Charges refacturables	(218)	(196)	(22)
Provision pour Risques	-	-	-	Quote-part perte compta filiales	-	-	-
Comptes courants créditeurs	(197 985)	(192 026)	(5 959)	Quote-part bénéfice compta filiales	-	-	-
Intérêts sur comptes courants créditeurs	(4 946)	(5 469)	523	Reprise de Prov pour Risques	-	-	-
Compte courant débiteur	7 296	7 145	151	Reprise de Prov s/ comptes courants	-	-	-
Intérêts sur compte courant débiteur	159	269	(110)	Reprise de Prov Titres de Part	36	-	36
Factures à établir	1 103	1 272	(169)	Refacturation de frais de pers	212	186	26
Clients	402	727	(324)	Revenus des comptes courants	558	709	(151)
Dépôts reçus	(216)	(230)	14	Produits de participation	-	30 864	(30 864)
Dépôts versés	317	298	18	Autres produits financiers	-	-	-
Factures non parvenues	(71)	(154)	83	Frais de siège refacturés	715	801	(86)
Fournisseurs	-	(100)	100	Loyers taxables et non taxables	925	908	18
Avoir à recevoir	1	18	(17)	Charges refacturables	240	266	(27)
Avoir à établir	(19)	(5)	(14)	Provision s/comptes courants	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-	Provision s/titres de partic	-	(8)	8
Débiteurs divers	-	-	-	Refacturation diverse	65	-	65
<b>Total</b>	<b>52 966</b>	<b>60 321</b>	<b>(7 356)</b>	<b>Total</b>	<b>(3 924)</b>	<b>26 552</b>	<b>(30 476)</b>

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre, elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'Article R.123-198 11° du Code de commerce.

Une convention de trésorerie, signée le 1er avril 2008, lie la société ACANTHE DEVELOPPEMENT à ses filiales afin de rationaliser et d'optimiser

l'utilisation et la rémunération des excédents de trésorerie du Groupe. Le dernier avenant, en date du 30 juin 2023, précise que les sommes mises à disposition des sociétés du Groupe seront rémunérées au taux de 2,5%.

Une convention de trésorerie, signée le 15 juin 2021, lie la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS à ACANTHE DEVELOPPEMENT afin de

permettre aux parties de compenser les positions emprunteuses et excédentaires à des conditions plus avantageuses que celles proposées par le marché bancaire, notamment

en ce qui concerne les garanties à donner; Le dernier avenant, en date du 30 juin 2023, précise que les sommes mises à disposition seront rémunérées au taux de 2,5 %.

## 4.10. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 4.10.1. Évolution du chiffre d'affaires

Produits (En milliers d'euros)	Au 31/12/24	Au 31/12/23	Variation
Produits de locations	927	909	18
Produits liés aux charges refacturables	240	266	(27)
Produits des activités annexes	992	987	5
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>2 158</b>	<b>2 162</b>	<b>(3)</b>

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a une activité mixte holding et immobilière. Son chiffre d'affaires est constitué des produits de location et sous-location des immeubles ainsi que des produits liés aux charges refacturables mais également des frais de siège et de salaires refacturés aux filiales.

La variation à la hausse des produits de location s'explique par la variation de l'indice de base servant au calcul du loyer.

La variation à la baisse des charges refacturables s'explique principalement :

- par la hausse plus modérée de la refacturation de taxes locales Rue Pierre Charron pour +2,7 K€ (+2 K€ de taxes foncières et +0,7 K€ de taxe sur les bureaux),
- par la variation de réédition des charges et appels de provisions de l'année Rue Pierre Charron (-21,2 K€) et Avenue de l'Astronomie (-8 K€).

### 4.10.2. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation représentent pour l'exercice 42 K€ contre 533 K€ l'an passé.

Pour 2024, ils sont constitués principalement de reprise de provisions sur l'immeuble Avenue de l'Astronomie, 21 K€, et Malaquais pour 21 K€.

Pour rappel, en 2023, ils étaient constitués principalement :

- de reprise de provision sur l'immeuble Malaquais pour 25 K€ et Astronomie pour 500 K€.

### 4.10.3. Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont en baisse de 278 K€ et représentent pour l'exercice 3 422 K€ contre 3 710 K€ l'an passé.

Elles sont constituées principalement :

- des autres achats et charges externes pour 2 580 K€ dont 1 257 K€ de charges de loyers, 59 K€ de personnel extérieur et 663 K€ d'honoraires,
- d'impôts et taxes pour 175 K€,
- de salaires et charges sociales pour 392 K€,
- de dotations aux amortissements des immobilisations et de dotations aux provisions pour 210 K€,
- des autres charges pour 63 K€.

### 4.10.4. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Les quotes-parts de résultats sont issues des sociétés transparentes. Il n'y a pas de quote-part de bénéfice appréhendée en 2024.

### 4.10.5. Le résultat financier

Le résultat financier de l'exercice est une perte de 4 275 K€ et se décompose de la manière suivante :

- des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de +558 K€,
- de la reprise de la provision pour dépréciation des VMP pour +7 K€,

- de la reprise de la provision des titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour +36 K€,
- des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de -4 947 K€,
- de la provision pour dépréciation des VMP pour -1 K€,
- des cessions nettes de VMP pour +72 K€.

Pour mémoire, au 31 décembre 2023, le résultat financier était un bénéfice de 26 502 K€. Il comportait notamment des produits et charges de comptes courants (+708 K€ et -5 469 K€) et de la distribution de dividendes de la filiale VENUS pour +30 863 K€.

#### 4.10.6. Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est un bénéfice de 32 K€ et se décompose principalement :

- de la provision sur créance concernant un litige avec une ancienne salariée pour -113 K€,
- de la valeur nette comptable des immobilisations liées au transfert du droit au bail de l'Astronomie pour - 16 K€,
- de la constatation d'un produit lié à un litige gagné contre une ancienne salariée pour +158 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 5 464 K€.

#### 4.11. PASSAGE DU RÉSULTAT COMPTABLE À L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION

Le résultat fiscal selon les différents secteurs d'imposition se répartit comme suit :

(En milliers d'euros)	France SIIC	France NON SIIC	Belgique	Total
Résultat Comptable	(4 694)	(516)	(254)	(5 464)
Résultats fiscaux des sociétés transparentes	3 921	(479)		3 442
Autres retraitements fiscaux	7	287	29	323
Résultat Fiscal	(766)	(708)	(224)	(1 699)

Le Résultat fiscal "SIIC" étant une perte (-766 K€), la Société n'a pas d'obligation de distribution de ses résultats au titre de l'exercice 2024 dans le cadre du régime SIIC.

## NOTE 5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 5.1. ENGAGEMENTS DONNÉS

L'hypothèque suivante a été prise en 2023 à titre conservatoire par le Trésor Public. Elle concerne un immeuble situé au 3 Quai Malaquais 75006 Paris qui est la propriété de la société. Cette opération est liée au litige fiscal avec le Trésor Public qui est détaillé dans la note 6.2.

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Inscription hypothécaire sur les immeubles	2 790	2 790

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/2024	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Hypothèques	2 790	-	-	2 790

### 5.2. ENGAGEMENTS REÇUS

Néant.

## NOTE 6. LITIGES

### 6.1. FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG)

#### a) Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de France Immobilier Group (FIG)

Corrélativement au litige résolu en 2023 avec d'anciens actionnaires de FIG, les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Vénus et Tampico avaient été assignées le 2 mai 2012 par le Liquidateur Judiciaire de la société France Immobilier Group (FIG) en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2ème et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de Vénus ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

Le liquidateur de FIG demandait par conséquent notamment :

- la restitution par Vénus de la propriété de l'immeuble du 15 rue de la Banque – 75002 Paris et des titres de participation, le tout sous astreinte de 10 000 euros par jour ;
- la condamnation de Vénus à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2ème et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ;
- la restitution par ACANTHE DÉVELOPPEMENT à FIG des 95 496 parts sociales de la société Vénus en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ;
- l'annulation des 95 496 parts sociales de la société Vénus une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2ème, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG ; et
- la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT et Tampico à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009. Ces demandes ont été contestées.

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans

l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. À nouveau, un jugement de sursis à statuer a été rendu le 2 juin 2021 compte tenu de la procédure en cours sur le titulaire de la créance.

Par un courrier en date du 8 juillet 2022, le conseil du liquidateur a sollicité le rétablissement de l'affaire.

Une première audience de mise en état a été fixée par le Tribunal au 06 octobre 2022 suivi de renvois successifs. Puis par un jugement du 11 décembre 2024, le TAE de PARIS a prononcé un sursis à statuer « dans l'attente d'une décision passée en force de chose jugée statuant sur la demande d'être autorisé à conclure l'accord transactionnel et d'une décision passée en force de chose jugée sur la demande à intervenir aux fins d'homologation de l'accord transactionnel ».

Le projet de protocole d'accord transactionnel dispose que le liquidateur renoncera à cette procédure dès l'homologation dudit protocole.

#### b) Transaction

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et Monsieur Barthes ont signé et fait homologuer le 26 mai 2023 puis exécuter le 9 juin 2023 un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel les parties acceptent de mettre fin de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des différends qui les oppose.

Ces litiges anciens et multiples étaient décrits au paragraphe 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT figurant dans le rapport annuel financier publié le 27 avril 2023.

Ce protocole d'accord transactionnel était un préalable nécessaire pour permettre à la filiale VENUS de conclure un accord amiable avec le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG). A la suite de nombreux échanges, les différentes parties, dont les sociétés Acanthe Développement et Venus, ont présenté le 7 mars 2024 au liquidateur un projet de protocole transactionnel. Une requête en autorisation de signature du protocole transactionnel a été

présenté au juge commissaire le 3 avril 2024. Le juge commissaire devait délivrer par ordonnance l'autorisation au liquidateur de signer ce protocole avant l'audience du 13 mai 2024 devant le Tribunal de commerce.

La contrepartie de la contribution financière de la société Venus, inchangée depuis 2015, à savoir une contribution à hauteur de 40 % du passif FIG, hors créances intra-groupe, soit 4,4 M€, et 0,5 M€ au titre des frais de procédures, est l'abandon irrévocable par le liquidateur de sa procédure en annulation des opérations effectuée durant la période suspecte de la société FIG.

Il est rappelé que ce projet de protocole est indivisible avec un autre projet de protocole conclu concomitamment dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société Alliance Designers et a également été présenté au juge commissaire le 3 avril 2024.

Le juge commissaire a rendu son ordonnance autorisant le liquidateur à signer ce protocole dont la signification à parties a été faite le 9 septembre 2024.

Les fonds ont été versés sur le compte CARPA de notre cabinet d'avocats, la dernière tranche l'ayant été début mars 2025.

Une audience de procédure a eu lieu le 31 mars 2025 afin de faire le point sur la réception des fonds nécessaires au protocole et sur le dépôt subséquent de la requête du liquidateur Judiciaire aux fins d'homologation du protocole.

Le liquidateur judiciaire, Me Courtoux, ayant pris sa retraite au 31 mars 2025, Me Leloup-Thomas a été désignée en lieu et place et doit donc reprendre le dossier. Ainsi, le dossier est renvoyé au 23 mai 2025.

La chambre des sanctions du Tribunal de commerce de PARIS, saisie de l'instance en responsabilité pour insuffisance d'actif, attend que le protocole soit signé par le Liquidateur Judiciaire puis homologué afin de pouvoir prendre acte du désistement d'instance et d'action du Liquidateur.

L'action aux fins de prononcé d'une sanction commerciale n'est pas impactée par le protocole.

Hormis les litiges précités, le groupe n'a pas identifié d'autres passifs éventuels.

## **6.2. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE À UNE VÉRIFICATION DE COMPTABILITÉ D'ACANTHE DEVELOPPEMENT**

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en date des 15 décembre 2022, 19 juillet 2023 et 23 novembre 2023.

Sous réserve de quelques points secondaires, le service vérificateur a principalement entendu remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC pour lequel la société a opté en 2005 et a notifié des rectifications en matière d'impôt sur les sociétés remettant en cause l'exonération d'impôt sur les sociétés des résultats fiscaux correspondants.

Ces rectifications ont été fermement contestées tant sur le fond que sur le choix de la procédure retenue (procédure de répression des abus de droit) mais le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la société et, à l'issue du recours hiérarchique (16 juillet 2024) et de l'interlocution départementale (27 novembre 2024), a maintenu le 25 janvier 2025, l'intégralité des rectifications notifiées.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre des exercices 2018 à 2022 aux montants suivants :

- 9,3 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 7,4 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,4 M€ au titre des intérêts de retard

Les rappels, majorations et intérêts de retard afférents aux exercices 2018 et 2019 ont fait l'objet d'une mise en recouvrement le 13 février 2025 puis d'une mise en demeure le 28 février 2025 pour un montant en principal de 1.386.434 € (montant global de 2.575.135 €).

Les rappels, majorations et intérêts de retard afférents aux exercices 2020 à 2022 ont fait l'objet d'une mise en recouvrement le 14 mars 2025 puis d'une mise en demeure le 31 mars 2025 pour un montant en principal de 7 815 098 € (montant global de 14 357 986 €). Pour mémoire, une hypothèque d'un montant de 2 789 622 € a été prise par l'administration.

Des réclamations contentieuses ont été présentées à l'encontre de ces rappels le 17 mars 2025, (période 2018-2019) et le 22 avril 2025

(période 2020-2022), et la Société a sollicité le bénéfice du sursis de paiement conformément aux dispositions L277 du livre des procédures fiscales.

Ces impositions reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60 % du capital de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT entre 2011 et 2016, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

En 2005, ACANTHE DEVELOPPEMENT a opté pour le régime SIIC, option reconnue comme régulière et jamais remise en cause au fil des différents contrôles de l'administration fiscale.

Par la suite, le législateur a introduit une condition stipulant que le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Cette condition devait être respectée à partir du 1er janvier 2010 pour les sociétés ayant, comme ACANTHE DEVELOPPEMENT, opté pour le régime avant cette date.

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la société, que l'application de la notion de détention indirecte à certains instruments financiers devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2011 et 2016.

Sur le fond, la société conteste cette analyse en constatant qu'elle repose sur une définition extensive de la notion de détention qui ne tient pas compte de tout droit de propriété de l'actionnaire majoritaire non plus que de l'indépendance de son patrimoine et de celui d'autres entités propriétaires des actions.

Au titre des exercices vérifiés, la société a également fait valoir que l'administration fiscale entendait se prévaloir de l'extension des délais de reprises prévue aux Articles L 169 et L 188 A du Livre des Procédures Fiscales alors que les conditions d'application des dérogations sont considérées comme non respectées.

Pour l'ensemble de ces motifs et contestations développés – à ce stade partiellement compte tenu du fait que la procédure de rectification n'en est qu'à sa première phase – ou à développer par la société dans le cadre de la

critique des rectifications notifiées, il semble que le risque de devoir supporter définitivement les rappels d'imposition sur le fondement de ces rectifications peut être considéré comme partiel :

- Tant sur le plan des principes et de l'appréciation de la probabilité de voir l'analyse de l'administration prospérer ;
- Que sur le plan du quantum des rappels d'imposition et des motifs pouvant laisser espérer, même en cas d'issue défavorable, une minoration de certaines des conséquences financières notifiées.

Aussi, la société a procédé à l'estimation des conséquences, sur les exercices 2018 à 2023, de différentes hypothèses selon l'issue des discussions avec l'administration fiscale ou d'un éventuel contentieux.

Ces hypothèses intègrent celle d'un maintien de l'ensemble des conséquences financières comme celle de l'abandon intégral des rehaussements ; mais également des hypothèses résultant de solutions médianes : maintien dans le régime SIIC, abandon des pénalités pour abus de droit, abandon des rehaussements relatifs aux exercices 2018 et 2019 en considération des règles de prescription ...

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente, est de 8,9 M€ fin 2024. En conséquence, le passif de 9 M€ est maintenue.

Par ailleurs et pour l'avenir, la société doit tenir compte du fait que l'option formulée pour le régime SIIC est en principe irrévocable et a pour contrepartie des obligations de distributions qui, à défaut d'être respectées, entraîneraient la perte définitive du régime, pour les exercices concernés.

En outre, la qualification des résultats fiscaux réalisés a également une incidence sur la qualification fiscale des dividendes répartis par la société et le régime d'imposition des associés.

Pour l'ensemble des motifs et compte tenu de la contestation par la société des rehaussements notifiés dans les conditions exposées précédemment, la société a fait le choix de continuer à appliquer le régime SIIC à titre conservatoire et insérer une mention expresse en ce sens dans ses déclarations de résultats.

## NOTE 7. AUTRES INFORMATIONS

La société emploie un salarié au 31 décembre 2024.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 50 K€ (brut).

Les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs et ne font pas l'objet de provision dans les comptes sociaux.

Les déficits fiscaux et leurs variations se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros) Libellés	Au 31/12/23	Déficits de l'année	Imputation sur l'année - Corrections - Carry-back	Au 31/12/24
Déficits ordinaires	31 099	708		31 807
Moins-values à LT	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>31 099</b>	<b>708</b>	<b>-</b>	<b>31 807</b>

NB : les déficits fiscaux siic et non siic 2024 sont en cours de finalisation, afin de déterminer la variation des déficits fiscaux de l'année.

### Ventilation du résultat de l'exercice entre résultat courant et résultat exceptionnel

(En milliers d'euros) Produits	2024	IS à 25 %	Total
Résultat d'exploitation	(1 221)	-	(1 221)
Opérations en commun	-	-	-
Résultat financier	(4 275)	-	(4 275)
Résultat exceptionnel	33	-	33
IS	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(5 464)</b>	<b>-</b>	<b>(5 464)</b>

L'activité de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT lors de l'exercice 2024 est affectable en partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et l'autre partie de son résultat est soumise au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

## NOTE 8. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.