

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

A 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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT pour un montant total de 100 millions d'euros.

La valorisation de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants, qui tiennent compte de la situation locative des actifs, des conditions financières des baux en cours et/ou des perspectives de commercialisation des surfaces encore vacantes, aussi bien que des transactions récentes réalisées sur des actifs comparables.

Par conséquent, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des états financiers consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation.

La note 2.4 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés présente la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 - Immeubles de placement.

Procédures d'audit mises en œuvre

Nous nous sommes assurés de l'indépendance et de la compétence des experts immobiliers impliqués dans la valorisation des immeubles de placement, et avons vérifié l'existence d'un contrôle exercé par la direction sur ces valorisations et les données qui les sous-tendent.

Nous avons par ailleurs contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs et reprises dans les rapports d'évaluation, en effectuant des tests de sondage par remontée aux informations figurant dans certains contrats de bail pour valider :

- La cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer récupérées lors de notre audit ou revue limitée des entités concernées ;
- La correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires le cas échéant.

Par ailleurs, une revue d'ensemble des résultats des évaluations immobilières a été effectuée par nos experts immobiliers pour s'assurer de la cohérence des taux de rendement retenus avec l'état locatif des biens à la date d'évaluation et leur situation géographique.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2024 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations dont nous disposons sur les immeubles et le marché immobilier.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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 20 septembre 2007 pour Deloitte & Associés 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés 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.

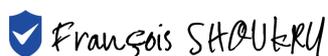
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie 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 Consolidés 2024



Sommaire

Bilan consolidé	111
État du résultat net	112
État du résultat global	113
Tableau de variation des capitaux propres	114
Tableau de variation de trésorerie	115

1. BILAN CONSOLIDÉ

(milliers d'euros)

		31/12/2024	31/12/2023
ACTIF			
Immeubles de placement	4.1.1	100 054	103 267
Immobilisations en cours		-	-
Actifs corporels	4.1.2 / 4.1.3	9 525	9 257
Ecart d'acquisition		-	-
Actifs incorporels	4.1.4	-	-
Actifs financiers	4.2.1	4 979	4 945
Total actifs non courants		114 558	117 470
Stocks d'immeubles		-	-
Clients et comptes rattachés	4.2.2	3 328	3 270
Autres créances	4.2.2	8 104	8 376
Autres actifs courants		86	60
Actifs financiers courants	4.2.3	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	6 736	7 999
Actifs destinés à la vente		-	-
Total actifs courants		18 254	19 705
TOTAL ACTIF		132 812	137 174
(milliers d'euros)		31/12/2024	31/12/2023
PASSIF			
Capital		22 468	19 991
Réserves		93 712	110 693
Résultat net consolidé		(3 967)	(11 710)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		112 213	118 975
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.5	-	-
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.5	-	-
Total des Capitaux Propres		112 213	118 975
Passifs financiers non courants	4.6.1	63	72
Provisions pour risques et charges	4.4	196	5 088
Passif d'impôt	4.5	8 950	8 950
Impôts différés passifs	4.5	2 752	884
Total des dettes non courantes		11 961	14 994
Passifs financiers courants	4.6.1	9	9
Dépôts et Cautionnements	4.7	1 188	1 079
Fournisseurs	4.7	687	787
Dettes fiscales et sociales	4.7	1 165	1 058
Autres dettes	4.7	5 132	271
Autres passifs courants	4.7	456	3
Total des dettes courantes		8 638	3 206
Total dettes		20 598	18 200
TOTAL PASSIF		132 812	137 174

2. ÉTAT DU RÉSULTAT NET

(milliers d'euros)

	Note	31/12/2024	31/12/2023
Loyers	5.1	3 378	3 362
Charges locatives refacturées	5.1	543	605
Charges locatives globales	5.1	(1 026)	(882)
Revenus nets de nos immeubles		2 894	3 085
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel	5.2	(942)	(811)
Autres frais généraux	5.2	(1 397)	(1 701)
Autres produits et autres charges	5.2	217	165
Variation de valeur des immeubles de placement	5.2	(3 274)	(3 482)
Dotations aux amortissements et provisions	5.2	(281)	(701)
Reprises aux amortissements et provisions	5.2	425	14
Résultat opérationnel avant cession		(2 358)	(3 430)
Résultat de cession d'immeubles de placement	5.2	-	-
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
Résultat opérationnel		(2 358)	(3 430)
- - Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5.3	109	258
- - Coût de l'endettement financier brut	5.3	(5)	(1)
Coût de l'endettement financier net	5.3	104	256
Autres produits et charges financiers	5.3	155	429
Résultat avant impôts		(2 099)	(2 744)
Impôt sur les résultats	5.4	(1 868)	(8 965)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
Résultat net de l'exercice		(3 967)	(11 710)
attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
- Propriétaires du groupe		(3 967)	(11 710)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		(0,026)	(0,080)
Résultat dilué par action (en €)		(0,026)	(0,080)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		(0,026)	(0,080)
Résultat dilué par action (en €)		(0,026)	(0,080)

3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de l'exercice	(3 967)	(11 710)
Autres éléments du résultat global		
Eléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Impôts afférents aux éléments reclassables	-	-
Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluations des immobilisations - Financières	36	(730)
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(18)	10
Impôts afférents aux éléments non reclassables	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	18	(720)
Résultat Global Total de l'exercice	(3 949)	(12 429)
attribuable aux :		
- Propriétaires du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	(3 949)	(12 429)
- Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
<i>(milliers d'euros)</i>							
Capitaux propres au 31/12/2022	19 991	83 426	-	50 055	153 473	-	153 473
Dividendes	-	-	-	(7 965)	(7 965)	-	(7 965)
Remboursement prime d'émission	-	(14 104)	-	-	(14 104)	-	(14 104)
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(11 710)	(11 710)	-	(11 710)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(720)	(720)	-	(720)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(12 429)	(12 429)	-	(12 429)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2023	19 991	69 322	-	29 661	118 975	-	118 975
Dividendes	2 477	3 539	-	(8 828)	(2 812)	-	(2 812)
Remboursement prime d'émission	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(3 967)	(3 967)	-	(3 967)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	18	18	-	18
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(3 949)	(3 949)	-	(3 949)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2024	22 468	72 861	-	16 884	112 213	-	112 213

5. TABLEAU DE VARIATION DE TRÉSORERIE

(milliers d'euros)

		31/12/2024	31/12/2023
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(3 967)	(11 710)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		(4 951)	8 454
Variation de juste valeur sur les immeubles		3 274	3 482
Autres retraitements IFRS		(35)	51
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Plus values/moins values de cession des immeubles de placement		-	-
Plus values/moins values de cession hors immeuble de placement		-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(5 678)	277
Coût de l'endettement net		-	-
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		1 868	15
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(3 810)	293
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	5 324	4 071
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	1 514	4 363
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(68)	(162)
Cessions d'immobilisations		-	-
Acquisitions d'immobilisations financières		-	-
Remboursement d'immobilisations financières		2	759
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	-
Variation des prêts et des avances consentis		-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées		-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(66)	597
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital		-	-
- Versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		-	-
Dividendes versés		(2 812)	(22 069)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(9)	(17)
Intérêts nets versés		-	-
Autres flux liés aux opérations de financement		109	58
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement ⁽²⁾	G	(2 711)	(22 029)

(milliers d'euros)

		31/12/2024	31/12/2023
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(1 263)	(17 069)
Variation de trésorerie nette		(1 263)	(17 069)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		7 999	25 067
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	-
Solde trésorerie d'ouverture		7 999	25 067
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		6 736	7 999
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	-
Solde trésorerie de clôture		6 736	7 999

(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste "passif financiers courants"

(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2024

SOMMAIRE

NOTE 1. Faits caractéristiques de l'exercice	120
1.1. Proposition de rectification suite à une vérification comptable de la société CEDRIANE	120
1.2. Litige Fiscal sur le régime SIIC	120
1.3. Guerre en Ukraine	121
1.4. INcertitudes économiques liées au relèvement des droits de douane	121
NOTE 2. Principes et méthodes comptables	121
2.1. Principes de préparation des États Financiers	121
2.2. Recours à des estimations	122
2.3. Méthodes de consolidation	122
2.4. Immeubles de placement	122
2.5. Immeubles occupés par le Groupe	124
2.6. Actifs corporels et incorporels	125
2.7. Contrats de location	125
2.8. Dépréciation d'actifs	125
2.9. Actifs Financiers	126
2.10. Passifs financiers	127
2.11. Provisions	128
2.12. Impôt sur les résultats	128
2.13. Avantages au personnel	128
2.14. Résultat par action	128
2.15. Revenus des immeubles	129
2.16. Résultat de cession des immeubles de placement	129
2.17. Secteurs opérationnels	130
NOTE 3. Périmètre de consolidation	130
3.1. Liste des sociétés consolidées	130
3.2. Évolution du périmètre	130
3.3. Organigramme	131
NOTE 4. Notes annexes : bilan	132
4.1. Actifs non courants non financiers	132
4.2. Actifs financiers	134
4.3. Capitaux propres	137
4.4. Provision pour risques et charges	139
4.5. Impôts non courants	139
4.6. Passifs financiers	140
4.7. Échéancier des dettes	141
NOTE 5. Notes annexes : compte de résultat	142
5.1. Revenus nets des immeubles	142
5.2. Résultat opérationnel	143
5.3. Résultat net	144
5.4. Vérification de la charge d'impôt	145
NOTE 6. Secteurs opérationnels	146

NOTE 7. Engagements hors bilan	150
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	150
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	150
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	150
NOTE 8. Exposition aux risques	151
NOTE 9. Autres informations	157
9.1. Actif net réévalué	157
9.2. Situation fiscale	160
9.3. Litiges et passifs éventuels	160
9.4. Parties liées	164
9.5. Effectifs	166
9.6. Rémunérations	166
9.7. Provision d'indemnités de départ à la retraite	166
9.8. Résultat par action	167
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2024	167
9.10. Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux Comptes au 31 décembre 2024	167
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2024	167

NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Informations générales

ACANTHE DÉVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 22 468 153 €, dont le siège social est situé à Paris 8^{ème}, 55 rue Pierre Charron, en France, 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). L'activité principale du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT est la gestion patrimoniale d'immeubles de placement.

1.1. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE À UNE VÉRIFICATION COMPTABLE DE LA SOCIÉTÉ CEDRIANE

En 2024, la Société Cédriane a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2021 et 2022 qui a donné lieu à la notification d'une proposition de rectifications le 20 janvier 2025.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre de l'exercice 2022 aux montants suivants :

- 1,66 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;

- 127 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 67 K€ au titre des intérêts de retard.

La société a fermement et intégralement contesté les rappels, majorations et intérêts de retard correspondants par une réponse en date du 18 mars 2025. Une information plus complète est présente en note 9.3.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.2. LITIGE FISCAL SUR LE RÉGIME SIIC

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 d'impôt 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 d'impôt 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 9.3.2 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 ET MÉTHODES COMPTABLES

La société européenne ACANTHE DÉVELOPPEMENT, dont le siège social est au 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} est l'entité consolidante du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT. Elle est cotée à Paris (EURONEXT) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et portent sur un même exercice de 12 mois.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 25 avril 2025 par le Conseil d'Administration.

2.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

En application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT au 31 décembre 2024 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.acanthedeveloppement.fr) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-adopted-within-the-european-union.html>).

Les normes internationales comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) et de la SIC (*Standing Interpretations Committee*).

Les comptes consolidés sont établis selon les mêmes principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2023, à l'exception de l'élément mentionné ci-dessous et des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2024, de manière obligatoire ou par anticipation :

- En application d'IAS 8, la société a reclassé la provision pour litige fiscal en passif d'impôt et a corrigé rétrospectivement le bilan consolidé et l'état du résultat net 2023. Voir notes 4.4 Provision pour risques et charges , 4.5.1 Passif d'impôt, 5.2 Résultat opérationnel, 5.3 Résultat net, 5.4 Vérification de la charge d'impôts, et 6 Secteurs opérationnels rubrique compte de résultat par secteur d'activité 2023 de la présente annexe.
- Amendements à IAS 1 - Classements des passifs courants et non courants, passifs courants assortis de clauses restrictives,
- Amendement à IAS 7 et IFRS 7 - Accord de financement avec les fournisseurs,
- Amendement à IFRS 16 - Passif de location dans le cadre d'une cession-bail

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1^{er} janvier 2024.

2.2. RECOURS À DES ESTIMATIONS

Pour établir ses comptes le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacance, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc,
- des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.
- les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la

méthode des Unités de Crédit Projetées tels que requis par la norme IAS 19 amendée, et selon un modèle développé par le Groupe,

- l'estimation des pertes de crédit attendues (cf. ci-dessus),
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, ainsi que de l'expérience du Groupe. Ces provisions reflètent la meilleure estimation des risques encourus par le Groupe dans ces litiges.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions économiques différentes.

2.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les filiales placées sous le contrôle exclusif, au sens d'IFRS 10, du Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Au 31 décembre 2024, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

Toutes les sociétés du Groupe étant établies dans la zone Euro, leur intégration ne génère donc aucun écart de conversion.

Les comptes consolidés couvrent l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes annuels à la date du 31 décembre.

2.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2024 entre dans la catégorie « immeubles de placement », à l'exception des locaux occupés par le Groupe (IAS 16). Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur,
- soit au coût selon les modalités prescrites par la norme IAS 16,
- soit au prix négocié de cession en actif disponible à la vente pour les biens ayant fait l'objet d'une promesse notariée avant la clôture de l'exercice.

Le Groupe ayant une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité sécurisée, et ayant un potentiel de revalorisation, a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1^{er} janvier 2006. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur est définie comme le « prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation » (IFRS 13 § 15). Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2024, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (VIF EXPERTISE, SAVILLS BELGIUM, et COLLIERS) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2024, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la situation locative des immeubles, et du contexte inflationniste.

L'évaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants :

- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
- les normes d'évaluation de la « *Royal Institution of Chartered Surveyors* » (*Red book*),
- le Rapport COB de février 2000 (rapport BARTHES DE RUYTHER).

Le Groupe respecte la rotation quinquennale des experts, et se conforme au code de déontologie des SIIC concernant ses évaluations.

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée ci-dessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale est déterminée en prenant en compte les travaux restant à réaliser, la commercialité à céder, la situation locative des locaux et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu des conditions de marché actuelles. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la situation locative, notamment le taux d'occupation, la date de renouvellement des baux, et le niveau de charges relatif aux éventuelles clauses dérogatoires au droit commun :

- taxe foncière,
- assurance de l'immeuble,
- grosses réparations de l'Article 606 du Code Civil et honoraires de gestion.

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles dans le cadre des hypothèses retenues pour la mission, les cabinets d'expertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou l'usage des locaux.

Ces approches sont basées sur deux méthodes principales (méthode par le revenu et méthode par comparaison directe), dont les déclinaisons ou variations permettent de valoriser la plupart des immeubles.

Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches ont été plus particulièrement utilisées pour la valorisation des immeubles : une méthode par capitalisation du revenu et une méthode par comparaison directe.

Les méthodes par le revenu :

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant, ou, un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Les taux de rendement retenus dépendent de plusieurs paramètres :

- le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10),
- la situation géographique du bien,
- sa nature et son état d'entretien,
- sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité,
- la qualité du locataire,
- les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible,
- le risque de vacance des locaux.

Les méthodes par le revenu peuvent connaître des applications très diverses. Certaines méthodes se fondent sur des revenus nets ou projetés que l'on actualise sur une période future.

Les méthodes par comparaison directe :

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de rendement net	Variation de - 0,5 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	18 420	Méthode par comparaison			(1 842)
Bureaux / Commerces	3	81 634	Méthode par capitalisation	Bureaux : de 4,05 à 6,10 Commerces : 4,05 %	(8 752)	

Aucun bien immobilier, n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de l'exercice.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.1.

Une analyse des transactions sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation...) et ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise est effectuée.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multicritères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissement qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (bureaux, commerces, surfaces diverses...) ressort du niveau 3.

2.5. IMMEUBLES OCCUPÉS PAR LE GROUPE

Conformément à la norme IAS 40 § 15, un bien loué à une société mère ne remplit pas les conditions d'un immeuble de placement, car, du point de vue du groupe, il est occupé par son propriétaire. De ce fait l'application de la norme IAS 16 s'applique pour les locaux utilisés par le Groupe.

Conformément à la norme IAS 16, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT utilise le modèle de la réévaluation. Cette option avait été prise de 2006 à 2015 lors de l'occupation de locaux par le Groupe, l'option de l'évaluation à la juste valeur des terrain et constructions (incluant les Installations Aménagement et Agencements).

Le Groupe continue par conséquent d'utiliser cette option, qui a pour mérite de valoriser intégralement le bien occupé à la juste valeur.

Dans les faits, la juste valeur des terrains et constructions est déterminée sur la base d'une évaluation à dire d'expert effectuée par des évaluateurs professionnels qualifiés, l'actif « Charron » étant évalué dans le cadre de la norme IAS 40. La question de la fréquence de l'évaluation (soulevée par IAS16 §34), en fonction de la nature du bien, est quant à elle levée, puisqu'elle suit l'évaluation semestrielle de tous les biens immobiliers détenus par la Groupe.

Concernant la méthode utilisée pour faire ressortir la juste valeur, le Groupe effectue comme par le passé un ajustement proportionnel (IAS16§35a), de sorte que les valeurs brutes et les amortissements soient tous les deux réévalués, la valeur nette correspondant alors à la juste valeur.

Enfin, la contrepartie de la réévaluation est constatée par les capitaux propres (IAS16§39), sauf si elle compense une diminution du même actif, précédemment comptabilisée en résultat.

Le bien concerné par une occupation partielle soumis à la norme est le 55 rue Pierre Charron pour 483 m².

Les durées d'amortissement des immobilisations sont les suivantes :

- la construction : 100 ans (immeuble Haussmannien),
- le chauffage et la climatisation : 20 ans,
- les agencements : 10 ans.

2.6. ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivants :

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- logiciels : 3 ans

2.7. CONTRATS DE LOCATION

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire depuis janvier 2019. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

2.7.1. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe a une activité de bailleur, pour les immeubles donnés en location. À ce titre, il est nécessaire d'identifier les contrats de location selon deux classifications, soit en contrat de location financement, soit en location simple.

Les Contrats de locations sur les immeubles de placement du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont quant à eux la qualification de location simple, Les conditions IFRS 16 § 63 à 64 n'étant pas remplies, IAS 40 s'applique donc.

2.7.2. Contrats de location chez le preneur

À la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

À la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif pour les composantes locatives du contrat. Les composantes non locatives n'étant pas affectées par la norme IFRS 16.

À la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent.

2.8. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de perte de valeur interne ou externe est identifié.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession équivaut au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

2.9. ACTIFS FINANCIERS

La norme IFRS 9, applicable depuis 1^{er} janvier 2018, définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

2.9.1. Classification

Les catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti,
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI),
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

2.9.2. Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels ;
- les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers ;
- les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, s'il ne relève pas des deux catégories précédentes.

Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalué au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non-concordance comptable qui serait autrement survenue.

Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

2.9.3. Comptabilisations ultérieures

Actifs financiers au coût amorti	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat. Les profits et pertes issus de la décomptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat
Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat. Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf s'ils représentent un remboursement du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat.
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat.

2.9.4. Dépréciation d'actifs financiers

Le modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenue par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

À défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit.

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

Durée de la souffrance	Taux de dépréciation
Inférieur à 90 jours	0 %
Supérieur à 90 jours	100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe en raison de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave

altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur).

Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres.

Or le nombre de locataires est limité et chacun d'entre eux fait l'objet d'un suivi individuel qui s'exerce de la signature de tout nouveau bail où tous les candidats locataires sont examinés quant à leur stabilité et leur solvabilité financière et tout au long du déroulement du bail quant à la ponctualité des encaissements.

2.9.5. Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

2.10. PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers non dérivés ou non désignés comme étant à la juste valeur par le compte de résultat, ou non détenus à des fins de transaction sont évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Les frais de souscription d'emprunts viennent en déduction des montants empruntés lors de la comptabilisation du passif financier, ils constituent ensuite une charge d'intérêt au fur et à mesure des échéances.

2.11. PROVISIONS

IAS 37, Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels prescrit le traitement comptable pour les provisions (passifs dont l'échéance ou le montant est incertain), et les passifs éventuels (obligations potentielles et obligations actuelles qui ne sont pas probables ou qui ne peuvent être évaluées de façon fiable). Le montant comptabilisé en provision est la meilleure estimation (ce qui inclut les risques et les incertitudes) de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle et reflète la valeur actualisée des dépenses attendues pour éteindre l'obligation lorsque l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif.

La norme IAS 37 précise qu'une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêté des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent.

2.12. IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT et certaines de ses filiales ont opté en 2005 pour le régime fiscal des SIIC. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier est exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y demeurant soumis.

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

La norme IFRIC 23 traite des Incertitude relative aux traitements fiscaux sur le revenu.

L'IFRIC 23 vise à fournir des directives sur la manière dont une entité doit refléter l'incertitude relative aux traitements fiscaux dans ses états financiers. Elle s'applique lorsqu'il existe une incertitude sur la manière dont les autorités fiscales vont évaluer une transaction ou une situation particulière.

Cette interprétation s'applique aux incertitudes fiscales qui affectent les impôts sur le résultat, qu'ils soient courants ou différés. Elle ne s'applique pas aux autres types de taxes ou aux pénalités et intérêts liés aux impôts sur le résultat.

L'entité doit évaluer si elle est probable qu'une autorité fiscale accepte le traitement fiscal utilisé ou prévu par l'entité. Cette évaluation doit être basée sur les faits et circonstances spécifiques à chaque situation.

- Si l'entité conclut qu'il est probable que le traitement fiscal sera accepté, elle comptabilise les impôts courants ou différés en conséquence.
- Si l'entité conclut qu'il n'est pas probable que le traitement fiscal soit accepté, elle doit refléter cette incertitude dans la comptabilisation des impôts courants ou différés. Cela peut impliquer la constitution de des passifs d'impôts.

2.13. AVANTAGES AU PERSONNEL

Conformément à la norme IAS 19 révisée, les avantages à court terme au personnel (salaires et congés annuels) sont comptabilisés en charges ; les avantages à long terme (les indemnités de départ à la retraite) font l'objet d'une provision qui est déterminée par un calcul actuariel selon la méthode des unités de crédit projetées.

Ces calculs intègrent principalement les hypothèses suivantes :

- un taux d'actualisation,
- un taux d'inflation,
- une table de mortalité,
- un taux d'augmentation de salaires, et
- un taux de rotation du personnel.

Des gains et pertes actuariels sont enregistrés en autres éléments du résultat global sans recyclage ultérieur en résultat alors que le coût des services rendus est enregistré en résultat net.

Les salariés du groupe relèvent de la Convention Collective de l'Immobilier qui ne prévoit pas d'indemnités de retraite spécifiques, Aussi son calcul est identique à celui de l'indemnité de licenciement définie par la loi.

2.14. RÉSULTAT PAR ACTION

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat - Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.15. REVENUS DES IMMEUBLES

Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du bail, ainsi, l'incidence des franchises de loyers ou des clauses de progressivité de loyers est répartie sur la durée du bail quand elles satisfont à l'application de la norme.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. De manière générale, les baux incluent des clauses de renouvellement de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.9.

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

2.16. RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat de cession d'immeubles de placement est obtenu par différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et d'autre part, la dernière juste valeur (celle-ci correspondant à la valeur nette comptable consolidée), augmentée des frais de cessions.

2.17. SECTEURS OPÉRATIONNELS

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » précise que l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel » qui est en l'occurrence le Comité de Direction de la Société.

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différente des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels ont été les suivants (sans changement par rapport à l'exercice précédent) :

- bureau,
- commerce,
- habitation,
- biens cédés.

Un résultat sectoriel est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placement, les stocks d'immeubles ainsi que les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

3.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Forme	Société	31 décembre 2024			31 décembre 2023		
		% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère							
SE	ACANTHE DÉVELOPPEMENT						
Société en intégration globale							
SAS	CEDRIANE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SC	CHARRON	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	SAUMAN FINANCE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
EURL	SURBAK	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	TRENUBEL	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SNC	VENUS	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
Sociétés sorties du périmètre de consolidation							

IG = Consolidation par intégration globale.

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 6 sociétés intégrées globalement dont 1 société civile.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

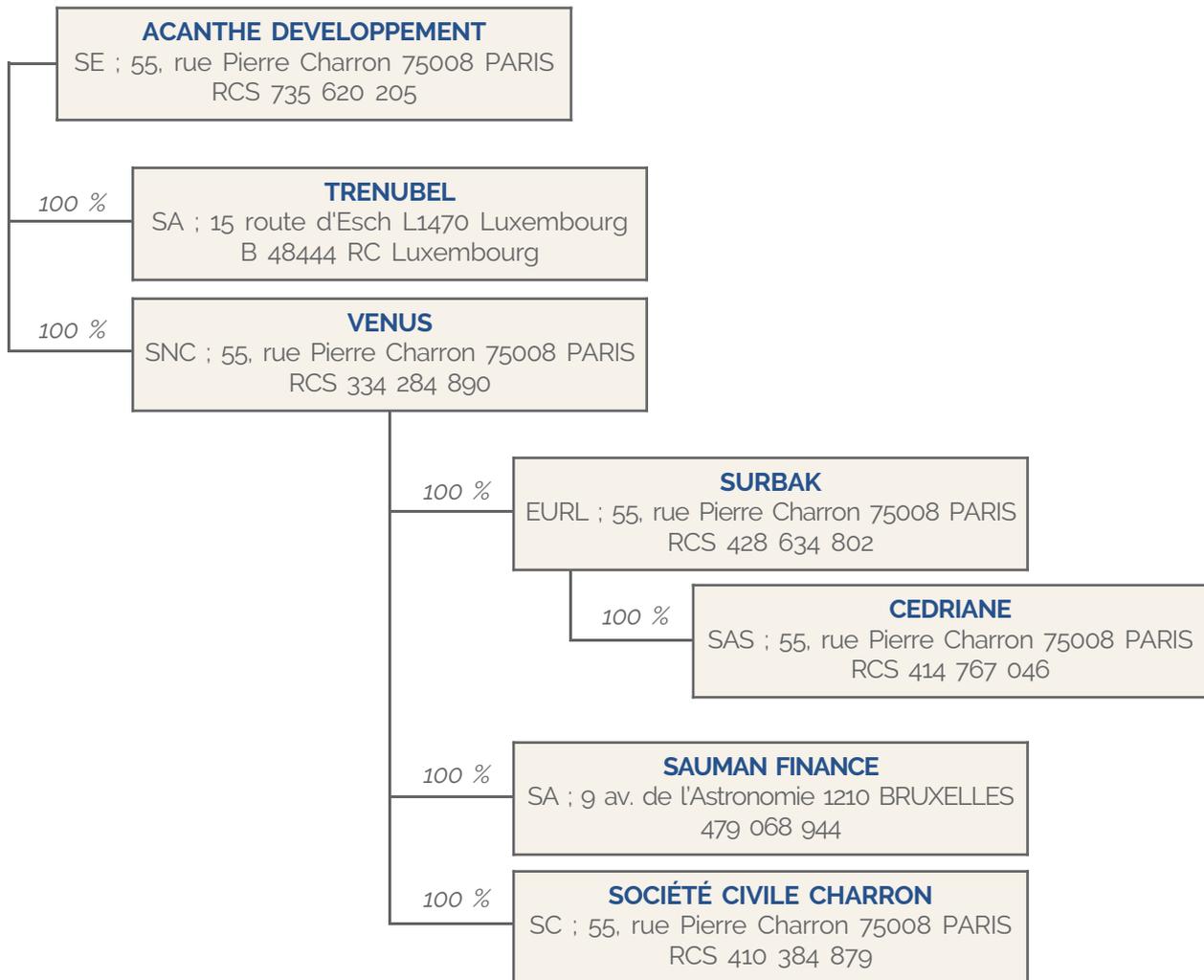
Par ailleurs, ACANTHE DÉVELOPPEMENT détient une participation de 15,01 % du capital de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT, SAS sise au 55 Rue Pierre Charron, Paris 8^{ème} RCS PARIS 523 145 878.

3.2. ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation est inchangé.

3.3. ORGANIGRAMME

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention.



NOTE 4. NOTES ANNEXES : BILAN

4.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2024 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2024 des immeubles de placement s'élève à 100 054 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2023	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur ⁽¹⁾	Valeur au 31/12/2024
Immeubles de placement (IAS 40)	103 267		61		(3 274)	100 054

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour - 1,59 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^e pour - 1,03 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais pour -0,06 M€, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour - 0,6 M€.

Au 31 décembre 2023 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2023 des immeubles de placement s'élève à 103 267 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2022	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur ⁽¹⁾	Valeur au 31/12/2023
Immeubles de placement (IAS 40)	106 658		91		(3 482)	103 267

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour - 1,3 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^e pour - 2,6 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais est inchangé, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour + 0,4 M€.

4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2024
Terrains	1 226	-	-	-	58	1 284
Constructions & Agencements	8 231		-	-	389	8 620
Actifs corporels	298	7	(11)	-	-	294
Total	9 755	7	(11)	-	447	10 198

L'écart de réévaluation des postes « Terrains » et « Constructions & Agencements » correspondent à la variation de juste valeur (JV) sur l'immeuble sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} utilisé par le Groupe, le Groupe valorisant ses deux postes à la JV, conformément à la possibilité offerte par la norme IAS 16.

L'impact de l'écart de réévaluation a été pris en autre élément du résultat global (directement en capitaux propres) pour 447 K€ passées en reprise de provision, conformément à IAS 16 §39 et IAS 16 §40.

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2023
Terrains	1 395	-	-	-	(169)	1 226
Constructions & Agencements	9 360	-	-	-	(1 129)	8 231
Actifs corporels	177	163	(42)	-	-	298
Total	10 932	163	(42)	-	(1 299)	9 755

L'écart de réévaluation des postes « Terrains » et « Constructions & Agencements » correspondent à la variation de juste valeur (JV) sur l'immeuble sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} utilisé par le Groupe, le Groupe valorisant ses deux postes à la JV, conformément à la possibilité offerte par la norme IAS 16.

L'impact de l'écart de réévaluation a été pris en autre élément du résultat global (directement en capitaux propres) pour 722 K€ annulant ainsi les survaleurs passées en capitaux propres les années passées, et la réévaluation négative complémentaire à impactée la rubrique dotation aux provisions pour 577 K€, le tout a été effectué conformément à IAS 16 §39 et IAS 16 §40.

4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2023	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2024
Constructions & Agencements	364	131	-	-	23	519
Actifs corporels	133	33	-	(11)	-	155
Total	498	164	-	(11)	23	674

Les amortissements sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur. L'écart de réévaluation est venu impacter la rubrique Dotation aux provisions pour 23 K€.

Au 31 décembre 2023:

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2022	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2023
Constructions & Agencements	264	149	-	-	(49)	364
Actifs corporels	158	17	-	(42)	-	133
Total	422	166	-	(42)	(49)	498

Les amortissements sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur. L'écart de réévaluation est venu impacter la rubrique Dotation aux provisions pour 49 K€.

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Val. nette 31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Amortissements et dépréciations	Val. nette 31/12/2024
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2022	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

4.2. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers répartis suivant les différentes catégories définies par IFRS 9 se présentent ainsi :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	Classement	31/12/2024	31/12/2023	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	28	30	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	4 951	4 915	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	3 328	3 270	N/A
Autres créances	Coût amorti	8 104	8 376	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	86	60	N/A
Trésorerie et équivalents	Juste valeur par le résultat	4 170	860	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	2 566	7 139	N/A
Total des actifs financiers		23 233	24 650	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La valeur des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur. Toutefois, lors de l'identification d'indices de pertes de valeur (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2024 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	31/12/2024	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽¹⁾	4 915	36	-	-	4 951	-	4 951	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	17	0	-	-	17	-	17	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	13	-	2	-	11	11	-	-
Total	4 945	36	2	-	4 979	11	4 968	-

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 951 K€ qui se sont appréciés de 36 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

Au 31 décembre 2023 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	31/12/2023	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽¹⁾	4 923	-	8	-	4 915	-	4 915	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	18	-	1	-	17	17	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	20	-	7	-	13	13	-	-
Total	4 961	-	16	-	4 945	30	4 915	-

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 915 K€ qui se sont dépréciés de 8 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

(En milliers d'euros)	31/12/2024		31/12/2023	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat	36	-	(8)	-

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 31 décembre 2024.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 500	172	3 328	3 328	-	-
Autres créances	8 150	46	8 104	8 104	-	-
Total	11 649	218	11 432	11 432	-	-

Les autres créances au 31 décembre 2024, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 477 K€ dont 123 K€ de crédits de TVA,
- des avances et acomptes fournisseurs pour 29 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 56 K€,

- une créance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 7 455 K€,
- étalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 55 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel.

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 335	65	3 270	3 270	-	-
Autres créances	8 422	46	8 376	8 376	-	-
Total	11 756	110	11 646	11 646	-	-

Les autres créances au 31 décembre 2023, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 464 K€ dont 137 K€ de crédits de TVA,
- autres produits à recevoir sur l'Etat pour 6 K€,
- des avances et acomptes fournisseurs pour 35 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 389 K€,
- une créance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 7 414 K€,
- étalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 21 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel.

Les produits et charges nets enregistrés en résultat sur les créances courantes au coût amorti sont les suivants :

Charge nette enregistrée en résultat (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances	(107)	(3)

Le signe négatif est une charge.

La charge nette sur les créances courantes de l'exercice 2024 résulte de la perte attendue sur le Locataire Nincsen Sosem, qui est en liquidation judiciaire.

4.2.3. Évaluation des actifs financiers

La valeur au bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants correspond à leur juste valeur qui est égale à leur valeur comptable. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable. C'est d'ailleurs ce qui a été effectué sur la créance Nincsen Sosem dans le paragraphe sur les charges nettes des créances courantes.

4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
SICAVS monétaires	4 170	860
Dépôts à terme	-	-
Disponibilités	2 566	7 139
Total des Actifs financiers de transaction	6 736	7 999

La variation de Besoins en Fonds de Roulement s'articule de la façon suivante :

(En milliers d'euros)	Variation du BFR ⁽¹⁾	
	31/12/2024	31/12/2023
Variation brute des Actifs Courants	(2)	(4 347)
Variation des Dettes Courantes	5 322	(276)
Variation du BFR	5 324	4 071

(1) Besoin en Fonds de Roulement.

La variation brute des actifs courants s'explique principalement par :

- un accroissement des créances clients pour +165 K€,
- un accroissement des autres créances pour + 105 K€,
- Un accroissement du compte étalements de loyer +34 K€,
- Une baisse des créances sur les gestionnaires d'immeubles - 333 K€

- Une augmentation des charges constatées d'avance pour +27 K€.

La variation passifs courants s'explique principalement par :

- Un accroissement des dettes divers de + 4 924 K€ (dont + 4 935 K€ pour le "litige FIG"),
- une hausse des produits constatés d'avance pour + 454 K€.
- une baisse des fournisseurs pour - 100 K€
- une augmentation des dettes fiscales et sociales pour + 107 K€.
- une baisse des clients créditeurs -62 K€.

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2024 le capital social est composé de 165 354 886 actions pour un montant global de 22 468 153 €, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Au cours de l'exercice 2024, le capital social a été augmenté de 2 477 012 €, et le nombre d'actions de 18 229 626 actions nouvelles résultant du paiement de dividendes en actions aux actionnaires ayant opté pour le réinvestissement de leurs dividendes.

Le nombre de titres pour le calcul du résultat par action a été déterminé comme suit :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Nbre actions à l'ouverture	147 125 260	147 125 260
Augmentation de capital	-	-
Nombre d'actions nouvelles	18 229 626	-
Date d'effet	12/09/2024	-
Nombre d'actions proratisées	5 528 657	-
Nombre d'actions pour le Résultat par action	152 653 917	147 125 260

À la clôture, il n'existe aucun instrument dilutif en cours.

4.3.1. Description de la structure du capital

La structure du capital est la suivante :

Actionnariat	31/12/2024			31/12/2023		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	960 037	0,58%	0,58%	945 237	0,64 %	0,64 %
ARDOR CAPITAL	6 196 627	3,75%	3,75%	5 453 032	3,71 %	3,71 %
RODRA INVESTISSEMENT	81 690 475	49,40%	49,40%	71 887 619	48,86 %	48,86 %
FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	1 010 454	0,61%	0,61%	855 000	0,58 %	0,58 %
SCI LE BREVENT	358 285	0,22%	0,22%	303 165	0,21 %	0,21 %
COFINFO	2 363 636	1,43%	1,43%	2 000 000	1,36 %	1,36 %
"Groupe" Alain DUMENIL	92 579 514	55,99%	55,99%	81 444 053	55,36 %	55,36 %
Public	72 775 372	44,01%	44,01%	65 681 207	44,64 %	44,64 %
Total	165 354 886	100,00 %	100,00 %	147 125 260	100,00 %	100,00 %

Aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5 % du capital ou des droits de vote (Article L.233-7 du Code de commerce).

Monsieur Alain DUMENIL contrôle directement et indirectement par le biais des différentes sociétés ci-dessus la société Acanthe Développement (Article L.233-3 du Code de commerce).

4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrées par les dispositions de l'Article L. 233-11 du Code de commerce et l'Article 223-18 du règlement général de l'AMF.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'y

a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

4.3.4. Distributions

Le Conseil d'Administration du 5 septembre 2023 a décidé de distribuer un acompte sur dividende d'un montant de 7 356 263 euros aux actionnaires, soit un dividende de 0,05 euros par action.

L'Assemblée générale mixte du 15 juin 2024 a décidé une distribution d'un montant de 16 183 779 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soit un dividende de 0,11 euros par action. Déduction faite de l'acompte de 7 356 263 euros soit 0,05 euro par action versé en 2023, c'est un solde d'un montant de 8 827 515,60 euros qui a été versé en 2024, soit 0,06 euros par action.

4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Depuis l'acquisition du solde des parts dans VENUS en 2022, Il n'existe plus de participation ne donnant pas le contrôle dans les comptes consolidés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

4.4. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Provision pour litiges ⁽¹⁾	6	4 920
Provision pour charges	-	-
Provision d'indemnités de départ à la retraite ⁽²⁾	190	168
Provision pour litige Fiscal ⁽³⁾	-	-
Total	196	5 088

Les provisions pour risques et charges se composent de :

(1) Les provisions étaient liées aux litiges de la société FIG au 31-12-2023 (cf. § 9.3.1) à hauteur de 4 920 K€.

(2) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.7.

(3) Un reclassement en passif d'impôt a été effectué pour les deux exercices afin de se conformer à IFRIC 23.

La provision pour litige "FIG" a été reprise, et devient de la dette certaine, le juge commissaire ayant rendu une ordonnance autorisant le liquidateur à signer le protocole et à le soumettre à l'homologation du Tribunal. La dette devient une dette courante pour un montant de 4 935 K€.

4.5. IMPÔTS NON COURANTS

4.5.1. Passif d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Passif d'impôt ⁽¹⁾	8 950	-	-	8 950
Total	8 950	-	-	8 950

⁽¹⁾ un reclassement a été effectué, afin de se conformer à IFRIC 23. le passif était présent en provision pour risque et charges en 2023.

Le passif pour « Litige Fiscal » 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. Ce passif est basée sur les propositions de rectification effectuées par l'administration fiscale pour la période 2018-2022, sur les axes de défense de la Société, et de ses conséquences sur les résultats écoulés depuis (l'exercice 2024 se soldant par une perte, aucun ajustement du passif n'a été constaté) ce point est détaillé en Note 9.3.2 traitant des litiges.

Conséquences potentielles de la proposition de rectification sur les comptes hors différences temporaires				
(En milliers d'euros)	Principal	Pénalité 80%	Intérêts	Total
Proposition de rectification 2018 - 2022	9 323	7 441	384	17 148
Exercice 2023 non contrôlé	411	329		740
Total	9 733	7 770	384	17 888
Passif d'impôt constaté				(8 950)
Impact potentiel sur les capitaux propres				8 938

Si la position de l'administration s'avérait être maintenue, l'impact négatif complémentaire sur les capitaux propres pourrait être de -8 938 K€.

4.5.2. Impôts différés passifs

(En milliers d'euros)

	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
Impôts différés passifs	883	1 868	-	2 752
Total	883	1 868	-	2 752

Les impôts différés passifs de 2 752 K€ sont constitués de 2 566 K€ pour la société CEDRIANE concernant la plus-value latente sur l'immeuble quai Malaquais à Paris, et 186 K€ pour la société TRENUBEL sur l'immeuble avenue de l'ASTRONOMIE à Bruxelles. Ces montants ont été déterminés suite à l'établissement d'un « Tax planning ».

L'évolution du poste impôts différé de 1 904 K€ pour le bien détenu par Cédriane découle de la proposition de rectification effectuée par l'administration sur la société CEDRIANE en début d'année 2025. Cette proposition de rectification contestée remet en cause l'hypothèse d'une possible fusion.

4.6. PASSIFS FINANCIERS

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes (en milliers d'euros)	Variations de la période							31/12/2024
	31/12/2023	Cash	Variation périmètre	Reclast IFRS 16	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants								
Emprunts et dettes > 1 an auprès des ét. de crédit	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes > 1 an (IFRS 16)	72	-	-	-	-	(9)	-	63
Total des passifs financiers non courants	72	-	-	-	-	(9)	-	63
Passifs courants								
Emprunts et dettes auprès des ét. de crédit < 1 an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes < 1 an (IFRS 16)	9	(9)	-	-	-	9	-	9
Découverts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des passifs financiers courants	9	(9)	-	-	-	9	-	9
Total des passifs financiers	81							72
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 999	(1 263)						6 736
Endettement net / Excédent net de trésorerie (1)	(7 918)							(6 663)

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

(1) un montant positif correspond à un endettement net, un montant négatif correspond à un Excédent net de trésorerie

Il n'existe pas d'emprunt auprès d'établissements bancaires au 31 décembre 2024. La société a par conséquent un excédent net de trésorerie de 6,7 M€.

4.7. ÉCHÉANCIER DES DETTES

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	9	63	-	72	-	72	72	3
Dépôts et cautionnements	1 188	-	-	1 188	1 188	-	1 188	N/A
Dettes fournisseurs	687	-	-	687	687	-	687	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 165	-	-	1 165	1 165	-	1 165	N/A
Autres dettes	5 132	-	-	5 132	5 132	-	5 132	N/A
Autres passifs courants	456	-	-	456	456	-	456	N/A
Total	8 638	63	-	8 701	8 628	72	8 701	

(1) Dont intérêt courus 0 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose de :

- charges de personnel pour 527 K€ (dont 206 K€ liés à un prud'hommes),
- prélèvement à la source pour 53 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 567 K€,
- taxes diverses pour 18 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 129 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements

anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),

- avoirs à établir pour 39 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- Une dette de 4 935 K€ pour le litige FIG, suite à l'autorisation de signature du protocole donnée par le juge commissaire au liquidateur en date du 4 septembre 2024,
- créiteurs divers pour 29 K€.

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	9	72	-	81	-	81	81	3
Dépôts et cautionnements	1 079	-	-	1 079	1 079	-	1 079	N/A
Dettes fournisseurs	787	-	-	787	787	-	787	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 058	-	-	1 058	1 058	-	1 058	N/A
Autres dettes	271	-	-	271	271	-	271	N/A
Autres passifs courants	3	-	-	3	3	-	3	N/A
Total	3 206	72	-	3 279	3 198	81	3 279	

(1) Dont intérêt courus 0 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose de :

- charges de personnel pour 374 K€,
- prélèvement à la source pour 50 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 629 K€,
- taxes diverses pour 5 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 203 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- avoirs à établir pour 13 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 40 K€.

NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Loyers	3 378	3 362
Charges locatives refacturées	543	605
Charges locatives globales	(1 026)	(882)
Revenus nets des immeubles	2 894	3 085

Le chiffre d'affaires de la période (3 921 K€) est en baisse de 46 K€ soit -1,2 % par rapport à 2023.

Le chiffres d'affaires des immeubles de placements par société est le suivant :

(En milliers d'euros)	31/12/2024
ACANTHE DEVELOPPEMENT	1 102
CEDRIANE	434
CHARRON	1 209
VENUS	1 121
TRENUBEL	55
Chiffre d'Affaires des immeubles par Société	3 921

L'évolution du chiffre d'affaires à périmètre constant, relatif aux immeubles déjà détenus par le groupe à la clôture précédente, est de :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	3 378	3 362	15	0,5%
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	543	605	(62)	-10,2%
Chiffre d'Affaires à périmètre constant ⁽¹⁾	3 921	3 967	(46)	-1,2%

(1) Pas d'évolution de périmètre.

L'accroissement des loyers de 15 K€ à périmètre constant (+0,5 %) est essentiellement dû à :

- Sur l'immeuble situé rue de la Banque (-154 K€) : à l'étalement de loyer IFRS (+58 K€),

à la sortie du locataire Anjac en août 2024 (-108 K€), au départ de Quantalys fin 2023 (-212 K€), à l'arrivée des nouveaux locataires Newfund Management et The Greenbow (+98 K€), et à l'effet de l'indexation (+ 11 K€).

- Sur l'immeuble situé rue Pierre Charron (+154 K€) : au nouveau locataire Giuliani (+31 K€), à l'étalement de loyer IFRS (-3 K€), et à l'effet de l'indexation (+ 121 K€).

- Les biens situés Quai Malaquais et avenue de l'Astronomie : les loyers progressent sous l'effet de l'indexation (+14 K€).

Les cinq principaux clients pèsent pour 80 % des loyers.

(En milliers d'euros)	Loyers	% des loyers
Client 1	959	28,4%
Client 2	887	26,3%
Client 3	357	10,6%
Client 4	262	7,8%
Client 5	243	7,2%
Total	2 708	80,2%

5.2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités cédées et de l'impôt, conformément à la recommandation CNC 2009-R03.

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation Résultat 2024 / 2023
Frais de personnel	(942)	(811)	(132)
Autres frais généraux	(1 397)	(1 701)	304
Autres produits et autres charges	217	165	52
Variation de valeur des immeubles de placement	(3 274)	(3 482)	208
Dotations aux amortissements et provisions ⁽¹⁾	(281)	(701)	420
Reprises aux amortissements et provisions	425	14	410
Charges d'Exploitation	(5 253)	(6 515)	1 263
Résultat opérationnel avant cession	(2 358)	(3 430)	1 072
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-
Résultat Opérationnel	(2 358)	(3 430)	1 072

⁽¹⁾ Le passif d'impôts constaté en 2023 (8 950 K€) a été reclassé du poste Dotations aux amortissements et provisions au poste Impôt sur les résultats, afin de se conformer à IFRIC 23.

Le Résultat Opérationnel avant cession ressort à -2 358 K€. Les principales composantes du résultat opérationnel sont :

La variation du poste « Frais de personnel » de +132 K€ se décompose principalement d'une charge de 198 K€ pour un prud'homme et d'une baisse de charges de 66 K€ pour le solde. Ce poste enregistre les coûts salariaux directs augmentés des facturations de personnels extérieurs au Groupe et diminués des frais de personnels facturés à des sociétés en dehors du Groupe.

Le poste « Autres frais généraux » s'élève à - 1 397 K€ au 31 décembre 2024 et baisse de 304 K€. Il comprend principalement :

- le montant des opérations des sièges sociaux du 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} pour 92 K€,
- honoraires des différents intervenants extérieurs (avocats, Commissaires aux Comptes, experts immobiliers, etc.) pour 802 K€,
- assurances pour 40 K€,
- sous-traitance pour 20 K€,
- consommables pour 10 K€,
- documentation 34 K€,
- annonces et publications pour 61 K€,
- charges d'entretien hors immeubles 76K€,
- taxes pour 30 K€,

- commissions bancaires pour 30 K€
- Locations mobilières pour 46 K€
- divers pour 156 K€

Les « Autres produits et autres charges » pour + 217 K€ se composent principalement :

- Des jetons de présence	- 50 K€
- Autres produits et charges	+ 125 K€
- Produit net, ancien Litige FIG	+ 68 K€
- Produits nets des activités annexes	+ 77 K€

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de -3 274 K€ en 2024 contre - 3 482 en 2023 , soit une variation relative de - 208 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1., et s'expliquent principalement par les taux de

rendements attendus au regard des taux d'intérêts long termes de la BCE.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à - 281 K€ au 31 décembre 2024 et se décomposent ainsi :

- Amortissements d'actif immobilier IAS 16.....	132 K€
- Provision pour dépréciation du client Nincsen.....	107 K€
- Amortissements et dépréciations d'actif corporels hors immobilier.....	31 K€
- Provision pour charge	6 K€
- Provision retraite.....	4 K€

Les reprises de provision de 424 K€ concerne la réévaluation du bien immobilier occupé par le Groupe, et a été effectué conformément à IAS 16§39.

5.3. RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat opérationnel	(2 358)	(3 430)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	109	258
Coût de l'endettement financier brut	(5)	(1)
Coût de l'endettement financier net	104	256
Autres produits et charges financiers	155	429
Résultat avant impôts	(2 099)	(2 745)
Écart d'acquisition négatif	-	-
Impôt sur les résultats ⁽¹⁾	(1 868)	(8 965)
Résultat net des activités cédées	-	-
Résultat net	(3 967)	(11 710)
Propriétaires du groupe	(3 967)	(11 710)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

⁽¹⁾ un reclassement en impôt sur les résultats de la constatation du passif d'impôts (8 950 K€) a été effectué, afin de se conformer à IFRIC 23.

Le poste « produits de trésorerie et équivalents de trésorerie » intègre les variations de valeur des VMP, les revenus d'obligations, et les revenus de trésorerie à court terme.

Le « Coût de l'endettement financier brut » comprend uniquement les charges d'intérêts IFRS16.

Les « Autres produits et charges financiers », soit un gain de 155 K€ sont principalement constitués d'intérêts sur compte courant (+159 K€).

La charge d'impôt de 1 868 K€ correspond uniquement à l'impôt différé sur les biens de

quai Malaquais à Paris (1 904 K€) et Astronomie à Bruxelles (37 K€).

Le résultat net contributif par filiale est le suivant :

(En milliers d'euros)	31/12/2024
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(5 474)
CEDRIANE	(1 641)
Société Civile CHARRON	1 094
SAUMAN FINANCE	3 344
SURBAK	(499)
TRENUBEL	(786)
VENUS	(5)
Résultat net consolidé par Société	(3 967)

5.4. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé	(3 967)	(11 710)
Impôts sur les sociétés	1 868	15
Résultat avant impôts	(2 099)	(11 694)
Taux d'imposition français	25 %	25 %
Charge ou produit d'impôt théorique	525	2 924
Retraitement des sociétés étrangères	(203)	94
Autres retraitements et décalages	1 824	(3 434)
Résultats non imposés (régime SIIC)	(199)	301
Passif d'impôt lié à la proposition de rectification ⁽¹⁾		(8 950)
Imputation : création de déficits reportables	(79)	131
Charge (+) ou produit (-) d'impôt dans le résultat	1 868	8 965

(1) Un reclassement en impôt sur les résultats de la constatation du passif d'impôts (8 950 K€) a été effectué, afin de se conformer à IFRIC 23.

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul, de par l'option pour le régime SIIC souscrite par ACANTHE DÉVELOPPEMENT en 2005, qui permet une exonération d'IS sur la fraction du bénéfice provenant de la location d'immeubles, des plus-values de cession d'immeubles et des dividendes reçus de filiales soumises au régime spécial, sous réserve d'une distribution de ces revenus pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Cette exonération concerne ACANTHE DÉVELOPPEMENT, mais également les filiales françaises détenues à 95 % au moins qui ont opté dans des conditions comparables pour le même régime ainsi que les résultats de leurs filiales fiscalement transparentes.

Les résultats imposables sont ceux sortant du cadre de cette activité.

Statut SIIC des sociétés du Groupe :

	31/12/2024
ACANTHE DEVELOPPEMENT	SIIC
CEDRIANE	Non SIIC
SOCIETE CIVILE CHARRON	SIIC
SAUMAN FINANCE	Non SIIC
SURBAK	SIIC
TRENUBEL	Non SIIC
VENUS	SIIC

Les 1 868 K€ d'impôts différés sont composés pour - 37 K€ d'impôts différés sur le bien sis avenue de l'Astronomie à Bruxelles (présent en retraitement des Sociétés étrangères), et pour 1 905 K€ de complément d'impôts différés sur le bien sis quai Malaquais à Paris (autres retraitements et décalages) propriété de CEDRIANE, malgré une valeur du bien immobilier inchangée.

NOTE 6. SECTEURS OPÉRATIONNELS

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier.

Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 31 décembre 2024 une surface totale de 9 374 m². Les surfaces sont réparties de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
En m ²	31/12/2024	31/12/2023	% établi en fonction des m ²	31/12/2024	31/12/2023
Bureaux	7 884 m ²	7 884 m ²	Paris	65,3%	65,3%
Habitations	627 m ²	627 m ²	Région Parisienne (hors Paris)		
Surfaces commerciales	863 m ²	863 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Étranger ⁽¹⁾	34,7%	34,7%
Total	9 374 m²	9 374 m²	Total	100 %	100 %

Le seul bien situé à l'étranger (3 255 m²) est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.

Décomposition des actifs (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Patrimoine immobilier ⁽¹⁾ par secteur géographique		
Paris	105 108	107 438
Région Parisienne		
Province		
Étranger	4 330	4 920
Actifs immobiliers	109 438	112 358
Autres actifs non affectables ⁽²⁾	23 374	24 816
Total des actifs	132 812	137 174

(1) Le patrimoine immobilier intègre la partie de l'immeuble Charron occupées par Acanthe et le Parking

(2) Actifs non immobiliers

Au 31 décembre 2024

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	61 008	20 625	18 357	63	100 054
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 340	-	-	45	9 384
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Passif					
Passifs financiers non courants	-	-	-	63	63
Passifs financiers courants	-	-	-	9	9

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	-	61	-	61

Cessions d'actifs sectoriels en 2024

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	-	-	-	-

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	357	887	2 134	-	-	3 378
Charges locatives refacturées	77	44	422	-	-	543
Charges locatives globales	(104)	(72)	(849)	-	(2)	(1 026)
Revenus nets des immeubles	330	860	1 706	-	(2)	2 894
Frais de personnel ⁽¹⁾	(50)	(68)	(626)	-	(198)	(942)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(93)	(129)	(1 175)	-	-	(1 397)
Autres produits et charges	-	-	46	-	171	217
Variation de valeur des immeubles de placement	(86)	125	(3 313)	-	-	(3 274)
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	-	-	-	-	(281)	(281)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	425	425
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	7	10	91	-	-	109
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	(5)	(5)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	155	155
Résultat avant impôt	108	798	(3 270)	-	265	(2 099)
Impôts sur les sociétés	(1 868)	-	-	-	-	(1 868)
Résultat net	(1 760)	798	(3 270)	-	265	(3 967)

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les dotations aux amortissements et provisions non affectables concernent principalement la dotation sur la partie de l'immeuble Charron occupée par ACANTHE DEVELOPPEMENT et la dotation aux provisions concernant les anciens actionnaires FIG.

Revenus nets des immeubles par Société et secteur d'activité au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
ACANTHE DEVELOPPEMENT	-	-	1 102	-	-	1 102
CEDRIANE	434	-	-	-	-	434
CHARRON	-	932	299	-	-	1 231
VENUS	-	-	1 115	-	-	1 115
TREUBEL	-	-	39	-	-	39
Chiffre D'affaires	434	932	2 555	-	-	3 921
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(6)	-	(326)	-	-	(332)
CEDRIANE	(98)	-	-	-	-	(98)
CHARRON	-	(72)	(91)	-	-	(163)
VENUS	-	-	(346)	-	(2)	(347)
TREUBEL	-	-	(86)	-	-	(86)
Charges locatives	(104)	(72)	(849)	-	(2)	(1 026)
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(6)	-	776	-	-	771
CEDRIANE	336	-	-	-	-	336
CHARRON	-	860	208	-	-	1 068
VENUS	-	-	769	-	(2)	768
TREUBEL	-	-	(47)	-	-	(47)
Revenus nets des immeubles	330	860	1 706	-	(2)	2 894

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	cédé	Non affectable	Total
Loyers	3 268	109	-	-	3 378
Charges locatives refacturées	516	27	-	-	543
Charges locatives globales	(768)	(258)	-	-	(1 026)
Revenus nets des immeubles	3 016	(122)	-	-	2 894
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 684)	(590)	-	-	(3 274)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Non affectable	Total
Actif				
Immeubles de placement	95 724	4 330	-	100 054
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 384	-	-	9 384
Stock d'immeubles	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
Passif				
Passifs financiers non courants	-	-	63	63
Passifs financiers courants	-	-	9	9

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Immeubles de placement	61	-	-	-	-	61

Cessions d'actifs par zones géographiques en 2024

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2023

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	64 321	20 500	18 382	63	103 267
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 047	-	-	45	9 091
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Passif					
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	80	-	-	11	-	91

Cessions d'actifs sectoriels en 2023

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	344	735	2 283	-	-	3 362
Charges locatives refacturées	87	94	425	-	-	605
Charges locatives globales	(113)	(106)	(663)	-	-	(882)
Revenus nets des immeubles	318	723	2 044	-	-	3 085
Frais de personnel ⁽¹⁾	(54)	(75)	(682)	-	-	(811)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(114)	(157)	(1 430)	-	-	(1 701)
Autres produits et charges	(43)	(51)	239	-	19	165
Variation de valeur des immeubles de placement	(11)	(493)	(2 978)	-	-	(3 482)
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	-	-	-	-	(701)	(701)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	14	14
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	17	24	217	-	-	258
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	(1)	(1)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	429	429
Résultat avant impôt	113	(28)	(2 590)	-	(240)	(2 744)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(8 965)	(8 965)
Résultat net	113	(28)	(2 590)	-	(9 205)	(11 710)

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les dotations aux amortissements et provisions non affectables concernent principalement la dotation sur la partie de l'immeuble Charron occupée par ACANTHE DEVELOPPEMENT et la dotation aux provisions concernant les anciens actionnaires FIG.

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	cédé	Non affectable	Total
Loyers	3 255	107	-	-	3 362
Charges locatives refacturées	570	35	-	-	605
Charges locatives globales	(674)	(208)	-	-	(882)
Revenus nets des immeubles	3 151	(66)	-	-	3 085
Variation de valeur des immeubles de placement	(3 922)	440	-	-	(3 482)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Total
Actif			
Immeubles de placement	98 346	4 920	103 267
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 092	-	9 091
Stock d'immeubles	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-
Passif			
Passifs financiers non courants	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Total
Immeubles de placement	91	-	91

NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorées des frais, droits et accessoires dans la limite de 20 % de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure ci-dessous. Les engagements listés, ci-dessous, concernent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent pas en complément de ceux-ci.

Les emprunts ayant tous été remboursés suite à la cession de l'immeuble sis rue de Rivoli à Paris, en 2021, il n'existe plus d'engagement.

Autres engagements

Enfin, le groupe n'a accordé à des tiers ni ligne de crédit non encore utilisée (lettres de tirages,...) ni engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garantie.

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DU GROUPE

7.3.1. Engagements donnés

Deux hypothèques ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public.

La première concerne un immeuble qui était la propriété de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) qui est devenu, suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale. Cette hypothèque (12 425 K€) n'était pas inscrite à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire. Cette opération est liée aux différents litiges avec la société FIG qui sont détaillés dans la note 9.3.1.

La seconde concerne l'immeuble quai Malaquais pour un montant de 2 790 K€ concernant la proposition de rectification des exercices 2018-2022 (Note 9.3.2).

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles	15 215	15 215

La société VENUS a constaté une dette (4 935 K€) vis à vis du liquidateur de FIG, à la suite de l'ordonnance du juge commissaire autorisant le liquidateur à signer le protocole. Ce versement viendrait minorer les conséquences d'une éventuelle activation de l'hypothèque à hauteur de 4 539 K€.

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/24	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	15 215	0	0	15 215

7.3.2. Engagements reçus

Néant.

NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Les risques sont présentés selon l'impact qu'ils pourraient avoir sur les capitaux propres du Groupe, selon un ordre décroissant.

RISQUE FISCAL LIÉ AU STATUT DE SIIC

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a opté, à effet du 1^{er} janvier 2005, pour le régime fiscal des SIIC. À ce titre, elle est exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur

réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception. Un suivi est effectué chaque année afin de se conformer à ces obligations.

Les filiales d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT détenues à 95 % au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, ACANTHE DÉVELOPPEMENT ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60 % ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60 % ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le I de l'Article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'Article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'Article 210-0 A du Code général des impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en-dessous de 60 % avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60 % non justifié par l'un

des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime. Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60 % entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'Article 219 I du Code général des impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une

imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

A la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'atteint au 31 décembre 2024, dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT (Cf. Notes 4.3.1).

En ce qui concerne les dividendes distribués par ACANTHE DÉVELOPPEMENT à compter de son option, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20 % sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

Pour ACANTHE DEVELOPPEMENT, le régime SIIC a été remis en cause par l'administration fiscale suite à une vérification de comptabilité. et des propositions de rectifications d'un montant total de 17,1 M€ ont été émises à son encontre. 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.

Le risque maximal encouru fin 2024, au titre du redressement serait de 17,9 M€, auquel s'ajouterait une imposition sur les plus values latentes à hauteur de 11,9 M€, qui serait due si la perte du régime SIIC devenait définitive (décision judiciaire entrée en force), basée sur les plus-values potentielles des immeubles détenus au 31 décembre 2024. Ces points sont détaillés dans la note 9.3.2 sur les litiges.

S'il devait se matérialiser, ce risque pourrait avoir, par ailleurs, un impact sur la liquidité et l'image de l'entreprise.

Afin de remédier à ces risques, la Société avec l'aide de ses conseils conteste les positions de l'administration fiscale, et a initié des réclamations contentieuses. Dans ce cadre, elle a estimé 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 d'impôt de 9 M€ est maintenue.

Compte tenu de la valeur et de la qualité de ses actifs, la Société considère qu'il n'existe aucun risque quant à sa solvabilité

RISQUE DE PERTE DE VALEUR : LES IMPACTS SUR LES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DE LA MÉTHODE DE LA JUSTE VALEUR

Les impacts sont centralisés dans le compte de résultat à la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement ».

Tests de sensibilité

Des tests de sensibilité ont été conduits et aboutissent aux résultats suivants :

- a) Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2024, une augmentation de 50 points de base ferait baisser de 2,3 M€, la valeur du patrimoine de commerces.
- b) Pour l'immobilier d'habitation, une variation de -10 % de la valeur du marché, entraînerait une baisse de 1,8 M€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutation).
- c) Au niveau des bureaux, une augmentation de 50 points de base du taux de rendement ferait baisser de 7,6 M€ la valeur totale du patrimoine de bureau.
- d) Une variation de -10 % de la valeur du marché de l'immobilier des biens divers, entraînerait une baisse de 6 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutation).

La sensibilité envisagée pourrait donc avoir un impact négatif sur le patrimoine immeuble de placement de 11,7 M€ sur la valeur du patrimoine immobilier soit 11,7 % de ce dernier.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de ces tests de sensibilité ont été choisies pour permettre d'obtenir une estimation de l'impact d'une variation du marché immobilier.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il

investit en fonction de la notation de ses contreparties. Au 31 décembre 2024, la trésorerie du Groupe s'élevait, à 6,7 M€ contre 8 M€ au 31 décembre 2023. Le Groupe place, autant que possible, ses excédents de trésorerie sur des instruments financiers monétaires court termes négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum de trois étoiles à la notation Morningstar.

Au 31 décembre 2024, pour les raisons déjà citées, l'équilibre de liquidités d'exploitation à court terme est largement respecté : toutes les dettes (8,6 M€) sont des dettes courantes (à moins d'un an) et elles sont compensées par les actifs courants (18,3 M€ ayant une échéance à moins d'un an).

Concernant enfin le montant du dividende à distribuer en application du régime SIIC, la Société prendra, le cas échéant, toutes les mesures lui permettant de faire face à ses obligations étant précisé que sa trésorerie actuelle est suffisante.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Placements

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans ses transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus. Le Groupe place en effet ses excédents sur des instruments financiers, dont les notations financières sont au minimum trois étoiles dans la notation Morningstar.

Clients

La capacité d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par le Groupe avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT pourrait toutefois être relativement affecté de défauts de paiement ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas d'impayés des loyers, si le locataire se retrouvait en état de cessation des

paiements. L'Administrateur judiciaire devrait alors décider de la poursuite du bail et, dans ce cas, est responsable des paiements sur ses propres deniers.

Il pourrait dans un délai, en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie), renoncer à

Créances échues mais non dépréciées :

(En milliers d'euros)	31/12/2024							
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Dépréciation	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+12 mois	Total				
Créances clients	621	1 207	6	1 834	331	(172)	1 335	3 328
Autres créances	-	-	-	-	159	(159)	8 104	8 104
Total	621	1 207	6	1 834	490	(331)	9 439	11 432

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

la poursuite du bail et donc rendre les clefs des locaux. Le risque le plus important pour le Groupe étant alors lié à la période de vacance afin de retrouver un nouveau locataire avec un loyer négocié qui pourrait être à la baisse en fonction du marché.

Les autres créances échues depuis plus de 12 mois sont uniquement composées de séquestres pour des litiges qui n'ont pas encore trouvé d'issue (cf. note 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

(En milliers d'euros)	31/12/2023							
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Dépréciation	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+12 mois	Total				
Créances clients	590	808	668	2 066	79	(65)	1 190	3 270
Autres créances	-	-	-	-	-	-	8 376	8 376
Total	590	808	668	2 066	79	(65)	9 566	11 646

La plus importante créance client (hors entreprises liées) représente 28,39 % au 31 décembre 2024 de l'encours client (contre 16,8 % au 31 décembre 2023).

Les cinq premiers clients de l'encours des créances facturées représentent 89,94 % (2 029 K€). Eu égard au nombre d'actifs et au nombre de locataires subséquents, l'interprétation de ce pourcentage reste limitée.

Autres risques de contrepartie

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

RISQUE D'ASSURANCE

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT bénéficie d'une couverture d'assurance destinée

à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf (hors valeur du terrain) des immeubles de placement du Groupe. La Société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Nos immeubles sont assurés auprès de compagnies notoirement solvables, soit auprès de Chubb European Group Limited et d'Hiscox.

RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Groupe n'a pas identifié de risques financiers spécifiques liés aux effets du changement climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Pour autant, l'immeuble d'habitation sis quai Malaquais à Paris pourrait être impacté par le plafonnement des loyers au regard de son bilan DPE, mais du fait de sa situation exceptionnelle, et de la demande sur les biens premiums (emplacement, surface, attractivité de Paris), sa valorisation reste soutenue.

Enfin, la loi Elan impose aux immeubles de bureaux de plus de 1 000 m² une baisse de leurs consommations de 40 % d'ici à 2030. Une première phase de relevés a été effectuée et renseignée sur le site national prévu à cet effet, et une phase d'identification des économies a été lancée, afin d'approcher l'objectif édicté par la loi.

Il est à prévoir que, dans les années à venir, le taux « prime » sur le Quartier Central des Affaires (Paris) soit réservé à des immeubles ayant bénéficié d'une restructuration complète minimisant l'impact environnemental de leur exploitation. Par conséquent, les biens non restructurés auront un taux de rendement attendu par les investisseurs potentiels légèrement supérieur, ce qui impactera négativement la valeur de l'actif.

Le portail Géorisques permet d'identifier un certain nombre de risques liés à la situation des biens. Concernant les trois bien Parisiens situés rue Pierre Charron, rue de la Banque, et Quai Malaquais ; ces trois sites sont potentiellement concernés par les risques "technologiques" de canalisation de transport de matières dangereuses, et de pollution des sols. Le biens sis quai Malaquais, est de plus concerné par les risques naturels d'inondation et de remontée de nappes.

L'immeuble situé rue Pierre Charron dans le 8^{ème} arrondissement de Paris étant raccordé au chauffage urbain, son impact concernant les émissions de CO² est limité. Le second immeuble situé rue de la Banque dans le 2^{ème} arrondissement de Paris pourrait potentiellement être raccordé au chauffage urbain, ce dernier passant dans la rue, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Ces deux immeubles situés dans le quartier central des affaires sont des bâtiments de type haussmannien, avec des possibilités restreintes quant aux travaux réalisables (l'isolation par l'extérieur étant inenvisageable, et celle par l'intérieur dénaturant le charme des locaux).

RISQUE LIÉ À LA STRUCTURATION DU CAPITAL ET À LA DÉTENTION MAJORITAIRE DU CAPITAL

L'actionnaire majoritaire dispose d'une influence significative sur les décisions importantes de la

Société. Cette position pourrait potentiellement engendrer un contrôle exercé de manière abusive.

Mais, conformément au code AFEP MEDEF, lorsque le président et le directeur général sont la même personne, des mesures ont été prises qui permettent de mieux équilibrer les pouvoirs au sein du conseil d'administration et d'assurer une gouvernance plus transparente et efficace :

- Réunions informelles entre administrateurs non-exécutifs pour discuter des orientations stratégiques ;
- Un administrateur indépendant veille à l'équilibre des débats du conseil ;
- Nomination d'un directeur général délégué avec des responsabilités distinctes pour éviter une concentration excessive des pouvoirs.

Le Président Directeur Général a une attention particulière pour prévenir d'éventuels conflits d'intérêts et tient compte, dans ses décisions de président, de tous les intérêts, qu'ils soient majoritaires ou minoritaires.

FACTEURS D'INCERTITUDES

Incertitudes liées au marché

Les incertitudes liées à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liées aux éléments suivants :

Le taux d'indexation des loyers :

- Pour les bureaux et les commerces : le principal taux d'indexation retenu par le Groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux est réalisée, principalement, tous les ans. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- Pour les logements : le principal taux d'indexation retenu par le Groupe dans les baux signés est l'indice IRL (indice de référence des loyers). La révision des baux fait, principalement, l'objet d'une révision annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles seront corrélés à l'évolution de ces indicateurs.

Le montant du loyer de référence et son évolution étant fixés dans le bail, il s'impose aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

Les dispositions légales « anti-inflation » qui a limité la hausse des loyers d'habitation et des locaux commerciaux occupés par les petites entreprises à

3,5 % pourrait générer des revenus moindres eu égard à ce plafonnement, s'il venait à être reconduit du fait d'une forte inflation.

Le taux d'occupation des immeubles :

Le taux d'occupation financier est de 76,8 % au 31 décembre 2024. Le taux d'occupation à la même date est de 52 %.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

L'évolution du marché immobilier :

L'évolution du marché est décrite dans la note 12 du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

L'impact de l'évolution des indices de référence :

- Évolution de l'indice du coût de la construction

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 50 points de base, le coût de la construction ayant vu son indice régresser au 3^{ème} trimestre 2024. Cet indice est considéré comme représentatif. La donnée 2023 a été retraitée afin d'avoir un comparable avec une évolution attendue identique (pour mémoire l'évolution envisagée en 2023 était de 100 points de base).

L'indice du coût de la construction du 3^{ème} trimestre 2024 s'élève est de 2 143.

(En milliers d'euros)	31/12/2024		31/12/2023	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 50 points	+/- 70		+/- 70	-

- Évolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice de référence des loyers de 3 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif. La donnée 2023 a été retraitée afin d'avoir un comparable avec une évolution attendue identique (pour mémoire l'évolution envisagée en 2023 était de 5 points de base).

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêt des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2024 L'indice s'élève à 144,64.

(En milliers d'euros)	31/12/2024		31/12/2023	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 5 points	+/- 7	-	+/- 7	-

La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2024 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Maturité	7 302	2 764	3 952	586
Total	7 302	2 764	3 952	586

RISQUE SUR LA GESTION DU CAPITAL

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres »

et « Endettement net », la position actuelle constituant un « excédent net de trésorerie ».

L'« Excédent net de trésorerie » retenu inclut les emprunts mentionnés en note 4.6 de l'annexe aux

comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période. Le calcul du ratio conduit en fait à constater en 2024 un excédent net de trésorerie de 6,7 M€.

Le Groupe n'ayant plus d'endettement contracté, le ratio demeure largement inférieur à 50 % confirmant l'absence de risque de dépendance financière.

NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a décidé d'adopter l'option d'évaluation à la juste valeur de la norme IAS 40, afin d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1^{er} janvier 2006. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

L'évaluation des immeubles du Groupe est une des préoccupations majeures de la Direction. Toute son attention est particulièrement centrée sur la valorisation à la juste valeur de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat. Ces évaluations sont menées avec une grande rigueur.

Le Groupe reste également très vigilant à l'évolution macroéconomique internationale et nationale ainsi qu'à la fiscalité toujours mouvante de l'immobilier d'entreprises, qui est toujours l'un des actifs les plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs.

Les éléments relatifs au contexte économique, marché immobilier de l'investissement, au marché locatif de bureau, au marché résidentiel immobilier, ainsi que les perspectives pour 2024 sont présents dans le rapport de gestion en note 8 Situation et valeur du patrimoine – Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.

Le patrimoine du Groupe

Le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 52 %. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 76,8 % pour le seul patrimoine parisien.

Les expertises au 31 décembre 2024 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Les biens qui font l'objet de promesses de vente sans conditions suspensives importantes sont évalués quant à eux, au prix net de cession et basculés en actif disponible à la vente.

Le patrimoine du groupe est estimé à 109 438 K€ (immeubles de placement plus les parties occupées par le Groupe et les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 61 008 K€ de bureaux (64,3% y compris la partie occupée par le Groupe), 20 625 K€ de commerces (18,9%), 18 357 K€ d'immeubles résidentiels (16,8%), auxquels se rajoutent les bureaux occupés par le Groupe 9 340 K€ et les parkings pour 108 K€ (0,1%).

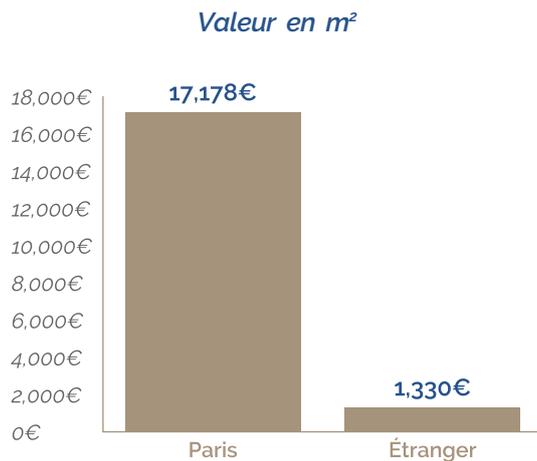
En surfaces, les bureaux représentent 7 401 m² (84,1 % y compris la partie occupée par le Groupe), les commerces 863 m² (9,2%), le résidentiel 627 m² (6,7%), et 483 m² de bureaux occupés par le Groupe.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2023, et à périmètre constant, une diminution de la valeur de 2,6 %.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 112 213 K€ pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2024 :

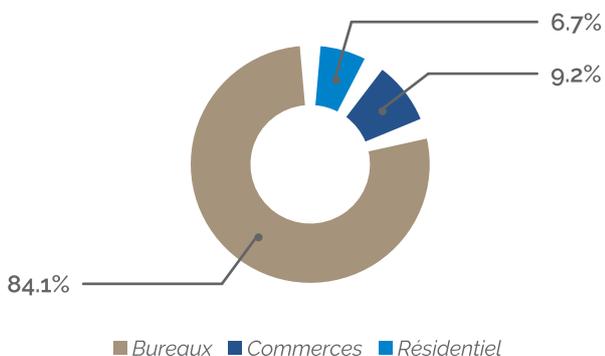
(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres consolidés	112 419	118 975
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
Actif Net Réévalué	112 419	118 975
Nombre d'actions au 31/12	165 354 886	147 125 260
ANR par action (en euros)	0,6799	0,8087

Aucun instrument dilutif n'existe au 31 décembre de chacun des exercices présentés.

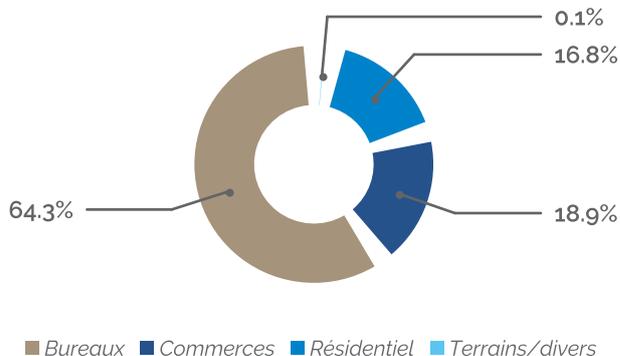


La valeur des biens au m² s'établit à 17 178 € pour Paris et 1 330 € pour l'étranger.

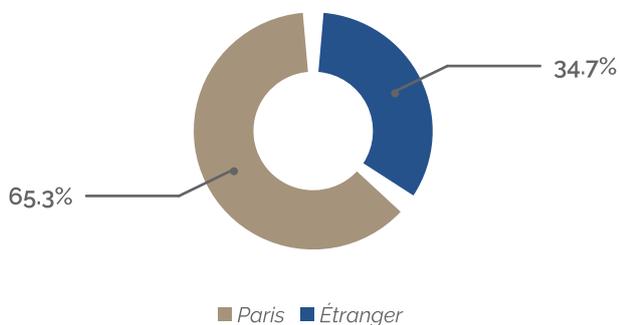
Répartition nature (%) Patrimoine en m²



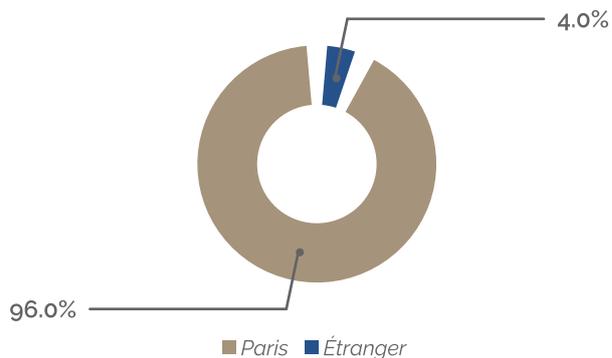
Répartition nature (%) Patrimoine en valeur



Répartition géographique (%) Patrimoine en m²



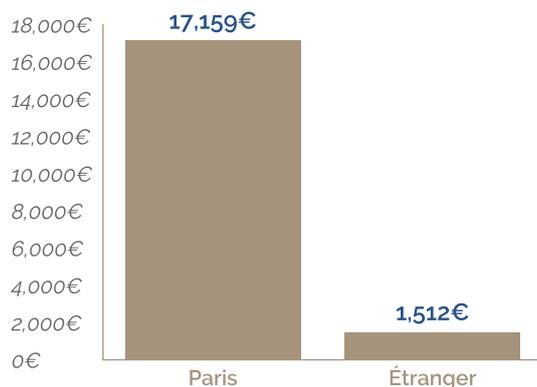
Répartition géographique (%) Patrimoine en valeur



65,3 % des m² se situent à Paris, et 34,7 % à l'étranger.

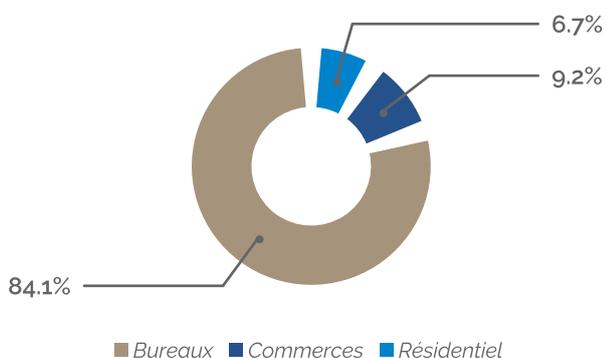
la valeur du patrimoine était à 96 % Parisienne, et située à l'étranger pour 4 %.

Valeur en m²



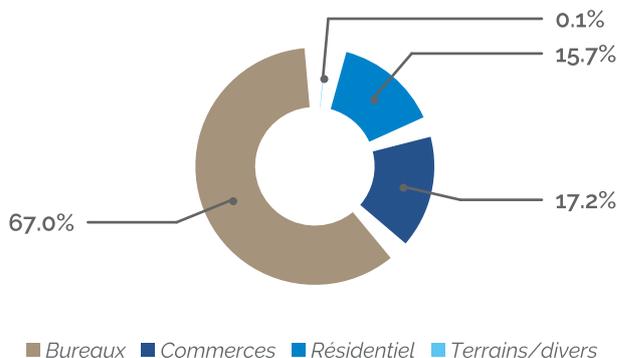
La valeur des biens au m² s'établissait à 17 159 € pour Paris et 1 512 € pour l'étranger.

Répartition nature (%) Patrimoine en m²



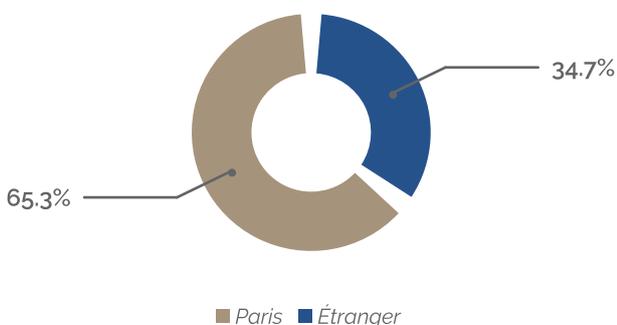
Les m² étaient à 84,1 % des bureaux, à 9,2 % des commerces, et à 6,7 % du résidentiel.

Répartition nature (%) Patrimoine en valeur



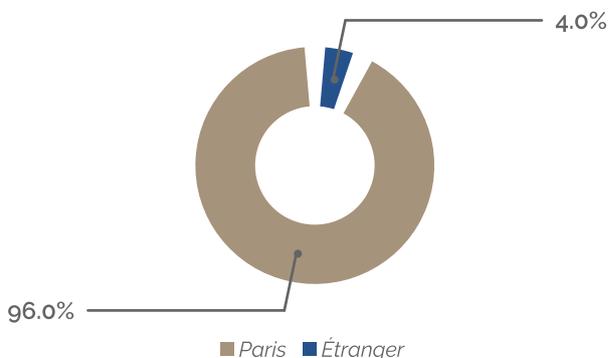
La répartition du patrimoine était constituée à 67,0 % de bureaux, à 17,2 % de commerces, à 15,7 % de résidentiel, et à 0,1 % de Terrains et divers.

Répartition géographique (%) Patrimoine en m²



65,3 % des m² se situaient à Paris, et 34,7 % à l'étranger.

Répartition géographique (%) Patrimoine en valeur



la valeur du patrimoine était à 96 % Parisienne, et située à l'étranger pour 4 %.

9.2. SITUATION FISCALE

Les déficits fiscaux du Groupe se rapportent à la partie taxable du résultat fiscal (hors SIIC).

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Déficits reportables sociaux	48 328	48 011
Imputations des survaleurs non SIIC	-	(7 479)
Total déficits fiscaux après imputation des survaleurs	48 328	40 533

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT étant en désaccord avec l'administration fiscale quant à la perte du statut SIIC, nous continuons de considérer que les déficits fiscaux sont à imputer sur les résultats non soumis au régime des SIIC. Les mesures de plafonnement d'imputation des déficits antérieurs sur les bénéfices futurs (à 100 % jusqu'à 1 M€ et à 50 % au-dessus de 1 M€) limitent leur utilisation. La seule imputation notable concerne les survaleurs sur le bien sis quai Malaquais à Paris. Les déficits fiscaux seront donc apurés sur une période longue, en conséquence, aucun impôt différé actif n'est constaté par mesure de prudence.

9.3. LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

9.3.1. Litiges 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 tribunal de commerce 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 présentée au juge commissaire le 3 avril 2024. Le juge commissaire devrait 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

9.3.2. 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 détenu indirectement 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, incluant également le risque de devoir comptabiliser un impôt différé, 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 d'impôt 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.

Si la proposition de rectification de l'administration fiscale remettant en cause le régime SIIC, devait être confirmée par les instances juridictionnelles administratives, un impôt différé passif de 11 923 K€ devrait être constaté du fait de la valeur des immeubles au 31 décembre 2024.

9.3.3. Proposition de rectification à la suite d'une vérification de comptabilité de CEDRIANE

En 2024, la société CEDRIANE a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2021 et 2022 qui a donné lieu à la notification d'une proposition de rectification en date du 20 janvier 2025.

Sous réserve de quelques points secondaires qui, compte tenu des déficits reportables de la société, n'auraient pas conduit à des rappels d'imposition effectifs, les rectifications portent principalement sur la remise en cause du principe et des conséquences de la cession à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, le 29 octobre 2021, de lots immobiliers que la société détenait dans une copropriété située à Paris.

Sur la base d'information dont la teneur détaillée et la justification n'ont pas encore été

communiquées à la société, le service vérificateur allègue que la cession considérée ne serait pas opposable à l'administration fiscale au motif que la société aurait renoncé à la faculté de procéder elle-même à une cession ultérieure – intervenue le 25 février 2022 entre la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et un nouvel acquéreur.

Le service a considéré que cette renonciation avait pour but exclusif, et illégitime, de permettre à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT de se substituer dans la réalisation d'une plus-value complémentaire en revendiquant un régime fiscal plus favorable (au demeurant remis en cause dans les conditions mentionnées au point précédent) et il a corrélativement mis en œuvre la procédure de répression des abus de droit sur le fondement des dispositions de l'Article L 64 du Livre des Procédures Fiscales en appliquant aux rappels correspondants une majoration de 80% prévue au b de l'Article 1729 du CGI.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre de l'exercice 2022 aux montants suivants :

- 1,66 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 1,27 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,07 M€ au titre des intérêts de retard.

La société a fermement et intégralement contesté les rappels, majorations et intérêts de retard correspondant par une réponse en date du 18 mars 2025.

Elle a fait valoir :

- D'une part que les actes de cession notariés régulièrement établis reflètent sincèrement la situation des parties ;
- D'autre part que l'administration fiscale fait état d'informations contraires qui lui auraient été communiquées par des tiers mais dont elle a refusé, à ce stade, de transmettre des copies à la société CEDRIANE de sorte que celle-ci n'a pas été en mesure de présenter des observations circonstanciées à leur rencontre et s'est naturellement réservé le droit de formuler des observations et contestations complémentaires une fois ces éléments connus.

À ce jour, l'administration fiscale n'a toujours pas transmis les éléments dont elle a indiqué disposer et n'a pas répondu aux observations formulées par la société.

9.4. PARTIES LIÉES

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec ARDOR CAPITAL et RODRA INVESTISSEMENTS SCS, sociétés contrôlées indirectement par l'actionnaire majoritaire.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) La société mère :

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Partie liée Désignation	Partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Honoraires de management versé à :	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	-	(200)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	639	300
Convention de trésorerie	RODRA INVESTISSEMENTS SCS	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	7 455	159

Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette.

Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.

Les opérations, ci-dessus, n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

b) Les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : néant.

c) Les filiales : L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) Les entreprises associées : néant.

e) Les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : néant.

f) Les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère :

Nature de la prestation	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
(En milliers d'euros)	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	168	151
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-	197
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(38)	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	66	36
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	253	158
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FIPP	Administrateurs communs	751	315
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	(33)	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	2	711
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(143)	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-	10
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	33	34
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(6)	
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	146	113
Dépôt de garantie	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	(24)	
Mise à disposition de personnel	MYHOTELMATCH	Dirigeants / Administrateurs communs	14	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5	3
Titres de participation ⁽¹⁾	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4 951	36
Mise à disposition de personnel	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Dirigeants / Administrateurs communs	13	11

Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette.

Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.

(1) Juste valeur des Titres ; le produit est enregistré en autres éléments du résultat global.

Les opérations ci-dessus, n'ont entraîné ni la comptabilisation de dépréciation des créances, ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

g) Les autres parties liées : néant.

9.5. EFFECTIFS

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, a évolué de la manière suivante :

Catégorie	31/12/2024	31/12/2023
Cadres	6	6
Employés	2	2
Total de l'effectif	8	8

Certains salariés ont en plus de leur contrat de travail au titre de leurs activités salariées des fonctions de dirigeant.

9.6. RÉMUNÉRATIONS

Toutes les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont disponibles dans le rapport de gestion.

Les rémunérations brutes et avantages (hors jetons de présence) de toute nature des Administrateurs et membres du Comité de Direction comptabilisées par le groupe se sont élevées à 386 K€ :

- a) Avantages à court terme 386 K€ (Ce montant comprend les salaires, cotisations et avantages non pécuniaires en cours d'activité).
- b) Avantages postérieurs à l'emploi (Ce montant comprend les indemnités ou prestations servies à la cessation de l'activité ou postérieurement à celle-ci) : néant.
- c) Autres avantages à long terme : néant.
- d) Les indemnités de fin de contrat : néant.
- e) Les paiements en actions : néant.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

Aucune rémunération brute n'a été versée aux autres dirigeants (non-mandataires sociaux de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT) au titre des fonctions de direction de filiales.

(En milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	168	174
Variations		
Dotations ou reprises de la période	4	4
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	18	(10)
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	190	168

Par ailleurs, 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). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents Administrateurs :

Monsieur Jean FOURNIER :	10 K€
Mdame Laurence DUMENIL :	20 K€
Madame Valérie DUMENIL :	20 K€

9.7. PROVISION D'INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE

La valorisation de la provision retraite repose sur les hypothèses suivantes :

- taux de progression des salaires : 1,75 % par an,
- taux d'actualisation : 3,87 % (Taux Moyen de rendement des Obligations des sociétés privées 1^{er} semestre 2022 +0,5 %),
- le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1^{er} janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années, corrigé d'éventuelles anomalies statistiques. Par ailleurs, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories socio-professionnelles (non-cadres, et cadres),

L'espérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2012-2016 établie par l'INSEE.

Enfin, il est retenu l'hypothèse selon laquelle la moitié des départs à la retraite se font à l'initiative de l'employeur, l'autre moitié à la demande du salarié.

Le montant de la provision, au 31 décembre 2024, s'élève à 190 K€ contre 168 K€ au 31 décembre 2023.

Seuls +4,2 K€ de la variation sont enregistrés au compte de résultat les -18 K€ d'écart actuariel restant étant passés en OCI.

9.8. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,026 € au 31 décembre 2024 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 152 653 917).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet, il n'existe pas d'instrument dilutif.

Numérateur

Résultat net part du groupe au 31 décembre 2024 (*en milliers d'euros*) (3 937)

Dénominateur

Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif 152 653 917
Résultat net part du groupe par action non dilué (*en euros*) (0,026)

9.9. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Locations facturées aux locataires du Groupe

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance de un an à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	7 302	2 764	3 952	586

Le tableau regroupe des échéances prévisionnelles d'encaissement des loyers fondées sur la continuation des baux jusqu'à leur terme ; toutefois, s'agissant de baux commerciaux, leur interruption par le preneur au terme de chaque période triennale est possible.

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2024.

La description générale des modes de comptabilisation des revenus locatifs est faite dans la note 2.15.

9.10. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Les honoraires versés aux Commissaires aux Comptes des sociétés du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT concernant uniquement la mission de révision légale des comptes sont présentés ci-dessous :

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	Total
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	82	42	124
Autres Sociétés	31	-	36
Total	112	42	154

9.11. FAITS CARACTÉRISTIQUES INTERVENUS DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Néant.

Glossaire

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilués hors autocontrôle.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

Endettement net

lorsque l'encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels, et des emprunts issus des retraitements IFRS 16 des loyers (y compris intérêts courus non échus), diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie constitue un passif.

Excédent net de trésorerie

Lorsque l'encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels, et des emprunts issus des retraitements IFRS 16 des loyers (y compris intérêts courus non échus), diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie constitue un actif.

Foncière

Le coeur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (bureaux, appartements, commerces, murs d'Hotels, entrepôts).

Immeuble de placement

Immeuble loué ou disponible à la location.

Juste valeur

La juste valeur représente le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans des conditions normales de marché.

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

Loyers ou revenus locatifs

Revenu locatif des immeubles de placement prenant en compte l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants. Cet indicateur permet d'avoir une approche du montant des loyers qui auraient potentiellement pu être perçus si l'intégralité des biens avaient été loués.

Nombre d'actions dilués

Le nombre d'actions dilués fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions dilués, le nombre d'actions en circulation est donc :

- y diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- y augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- y augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à valeur nulle.

lors de l'exercice des stock-options attribués, en fonction du cours de l'action en date d'arrêté.

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, et excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif et potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Revenus nets des immeubles

Les revenus nets des immeubles correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC)

Les « Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées » (SIIC) sont des sociétés foncières, qui ont pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier, et qui doivent leur nom à un régime fiscal particulier. Les modalités fiscale sont déterminées dans le Bulletin Officiel des Finances Publique suivant : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4541-PGP.html/identifiant=BOI-IS-CHAMP-30-20-10-20200701>

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, hors droits.

Taux de rendement

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, droits inclus.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est égal à la proportion des surfaces occupées en m² comparée à la surface totale des immeubles.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est égal à la proportion des loyers des surfaces occupées comparé à la somme de ces mêmes loyers plus les surfaces vacantes aux loyers du marché

Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine est égale à la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles occupés par le Groupe (IAS 16).