

Rapport
annuel
2025



ACANTHE DEVELOPPEMENT



Sommaire

Rapport d'activité

Profil	2
Le mot du Président	3
Direction & organisation	4
La politique sociale et environnementale	5
Le patrimoine	6
Liste des immeubles du Groupe	9
Données financières 2025	10

Rapport financier

Rapport de gestion du Conseil d'Administration	18
Comptes Annuels 2025	90
Comptes Consolidés 2025	114
Rapport des Commissaires aux comptes	177
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes	188

Profil



ACANTHE DÉVELOPPEMENT est une société européenne et foncière éligible au statut SIIC, dont la valeur du patrimoine est située à plus de 95 % dans les quartiers privilégiés de Paris.

La stratégie d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT est basée sur la gestion rigoureuse d'actifs d'exception et la recherche des meilleures signatures garantissant la valorisation de son portefeuille et sécurisant le rendement du patrimoine.

ACANTHE DÉVELOPPEMENT est cotée au compartiment C de NYSE Euronext Paris et fait partie de l'indice IEIF SIIC.

Patrimoine



108,3

MILLIONS D'EUROS
AU 31/12/2025
(IMMEUBLES + PARKING)

107,6

MILLIONS D'EUROS
DE FONDS PROPRES
ATTRIBUABLES
AUX PROPRIÉTAIRES

9 374 m²

DE SURFACE TOTALE
AU 31/12/2025

96,1 %

EN VALEUR DANS LE QUARTIER
CENTRAL DES AFFAIRES
ET CENTRE HISTORIQUE DE PARIS

83,0 %

EN VALEUR CONSTITUÉS
DE BUREAUX
ET DE COMMERCES
AU 31/12/2025

4

IMMEUBLES
AU 31/12/2025



Le mot du Président

L'année 2025 a été marquée par un environnement économique toujours incertain, combinant instabilité politique en France et ralentissement de l'activité mondiale. Dans ce contexte, la croissance française est restée modérée, avec un produit intérieur brut en progression de 0,9 % en 2025, après une performance légèrement supérieure en 2024, traduisant une économie résiliente, mais sans véritable dynamisme.

À Paris et en Île-de-France, le marché des bureaux a confirmé son ralentissement. La demande placée sur l'ensemble de l'année 2025 s'établit à environ 1,64 million de m², en baisse d'environ 9 % sur un an, atteignant un niveau historiquement faible (hors période Covid). Cette contraction s'accompagne d'une diminution du nombre de transactions et d'un attentisme des utilisateurs. Toutefois, le marché reste fortement polarisé : les actifs « prime », notamment situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA), continuent de bénéficier d'une demande soutenue pour des immeubles de grande qualité, tandis que les actifs secondaires subissent une vacance accrue.

Dans ce contexte, les investissements immobiliers en France ont montré des signes de stabilisation, avec un volume global d'environ 13,7 milliards d'euros en 2025, en progression d'environ 8 % par rapport à 2024, principalement porté par l'Île-de-France. Néanmoins, les investisseurs demeurent prudents face à un environnement économique et financier incertain, caractérisé notamment par des taux d'intérêt encore élevés malgré une amorce de détente.

L'activité du groupe en 2025 s'inscrit dans cet environnement contrasté. Elle reflète une bonne résistance opérationnelle, avec un chiffre d'affaires consolidé à 3,39 M€, un patrimoine

immobilier à la juste valeur de 108,3 M€, en très légère diminution de 1,01 %, dans un marché en repli, tout en intégrant les ajustements de valorisation liés à l'évolution des taux de rendement attendus par les investisseurs. La qualité du portefeuille, en particulier son exposition au segment « prime » parisien, constitue un facteur clé de résilience.

Dans ce contexte, l'actif net réévalué s'établit à 1 07,6 M€, soit 0,65 € par action, un léger recul par rapport à l'année précédente, ce recul est essentiellement corrélé à la comptabilisation d'un complément de provision lié au litige fiscal SIIC.

Les tensions géopolitiques et commerciales internationales, notamment les politiques protectionnistes persistantes, continuent d'influencer indirectement les marchés financiers et immobiliers. Toutefois, l'amorce de baisse des taux directeurs en Europe et la stabilisation progressive des conditions de financement sont de nature à soutenir un retour progressif des investisseurs.

Pour 2026, le marché parisien des bureaux devrait rester contrasté. Le segment « prime », particulièrement dans le QCA, devrait continuer d'attirer des utilisateurs exigeants, avec des niveaux de loyers élevés, tandis que les actifs moins qualitatifs resteront sous pression.

Dans cet environnement toujours sélectif, la stratégie du groupe, fondée sur la qualité de ses actifs et une gestion active de son portefeuille, lui permet d'aborder l'avenir avec prudence, mais confiance, avec pour objectif de poursuivre la création de valeur sur le long terme au bénéfice de ses actionnaires.

ALAIN DUMÉNIL

Président du Conseil d'Administration et Directeur
Général

Direction & organisation

Le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois en 2025.

Au-delà de ses pouvoirs légaux, il a pour mission l'étude des opérations de croissance externe et la définition de la stratégie du groupe et de la politique financière. Le calendrier et l'ordre du jour de ses réunions sont programmés à l'avance afin de permettre aux Administrateurs de disposer pour chacun d'une information exhaustive.

LA DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Est menée par un engagement restreint pour une plus grande efficacité.

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général Alain DUMÉNIL

Directeur Général Délégué
Ludovic DAUPHIN

Directeur Administratif et Financier
Florence SOUCÉMARIANADIN

COMMISSAIRES AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2025

TITULAIRES

DELOITTE & ASSOCIÉS
6 Place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense

EXCO PARIS ACE
76-78, Rue de Reuilly
75012 Paris

SUPPLÉANT

B.E.A.S
6 Place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil est composé de trois membres.

MEMBRES

Alain DUMÉNIL Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

Valérie DUMÉNIL
Administrateur

Laurence DUMÉNIL
Administrateur

CABINET D'EXPERTS

VIF Expertise - 49, rue de Châteaudun, 75009 Paris.

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées à la date du 31 décembre 2025 principalement par le cabinet VIF Expertise.

Ces expertises ont été réalisées, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

La politique sociale et environnementale

IMPACT ENVIRONNEMENTAL MAÎTRISÉ ET RESPECT DES NORMES OPTIMISÉ

De manière générale, le groupe s'efforce à maîtriser les consommations d'eau et d'énergie par le biais d'une gestion attentive.

Un de nos immeubles étant raccordé au chauffage urbain, son impact concernant les émissions de CO² est limité. Un second immeuble pourrait potentiellement être raccordé à ce même système afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Sur le plan social, le groupe s'engage en faveur de la diversité, de l'amélioration des conditions de travail ainsi que sur la formation et le développement des compétences.



Le patrimoine

PARIS 2^{ÈME}

15, rue de la Banque

- 2 545 m² de bureaux
- 9 parkings
- Bel immeuble près de la Bourse, situé au cœur d'un quartier d'affaires important, dans un secteur bien desservi par les transports en commun



PARIS 6^{ÈME}

3, quai Malaquais

- 604 m² de logements
- + parkings (rue de Seine)
- Immeuble du XVII^{ème} siècle situé au cœur du quartier St Germain, donnant sur les quais de Seine



PARIS 8^{ÈME}

55, rue Pierre Charron

- 2 970 m² de bureaux et commerces
- Superbe immeuble Haussmannien, à deux pas des Champs-Élysées, comprenant un hall exceptionnel de 70 m² et de très beaux volumes en étages
- Parking public au pied de l'immeuble

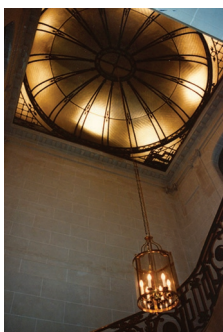


Le patrimoine

BRUXELLES

Hôtel Vaxelaire
9 avenue de l'Astronomie

- 3 255 m² de bureaux
- 9 parkings
- Superbe Hôtel Particulier avec jardinet édifié en 1916, classé, restructuré en bureaux en 1990, situé à Saint-Josse-ten-Noode, soit au cœur de Bruxelles.



Liste des immeubles du Groupe

Adresse		Nature du Bien	Secteurs d'activité	Surfaces expertises	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier	Sociétés détentrices
Paris							
15 rue de la Banque	Paris 2 ^{ème}	Immeuble	Bureaux	2 545 m ²	51 %	52 %	VENUS
3 quai Malaquais	Paris 6 ^{ème}	Lots dans un immeuble	Habitations	604 m ²	100 %	100 %	CEDRIANE / ACANTHE DEVELOPEMENT
55 rue Pierre Charron	Paris 8 ^{ème}	Immeuble	Bureaux / Commerces	2 970 m ²	83 %	85 %	SOCIETE CIVILE CHARRON
18-20 rue de Berri	Paris 8 ^{ème}	Parking	Non Affectable				VENUS
Total Paris				6 119 m²	70 %	73 %	
Province et étranger							
9 avenue de l'Astronomie	Bruxelles	Hôtel Particulier	Bureaux	3 255 m ²	16 %	16 %	TRENUBEL
Total province et étranger				3 255 m²	16 %	16 %	
Total ACANTHE				9 374 m²	48 %	65 %	

Données financières 2025

La solidité du patrimoine d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT vient de sa concentration dans le Quartier Central des Affaires de Paris.

L'absence de dette auprès d'établissements de crédit est un gage de pérennité.

FOCUS SUR LA VALEUR DU PATRIMOINE

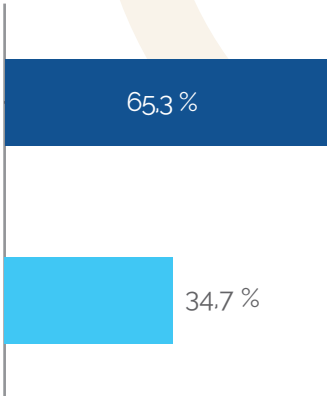
108,3 M€

VALEUR DU PATRIMOINE (IMMEUBLES + PARKING) AU 31/12/2025

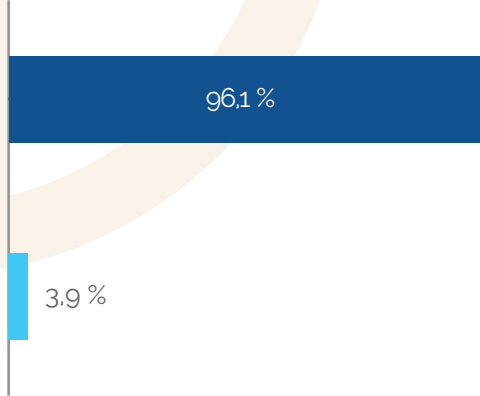
9 374 m²

ÉTENDUE DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

RÉPARTITION DU PATRIMOINE en mètres carrés



RÉPARTITION DU PATRIMOINE en valeur



Paris Étranger

Données financières 2024

FOCUS SUR LA VALEUR DU PATRIMOINE

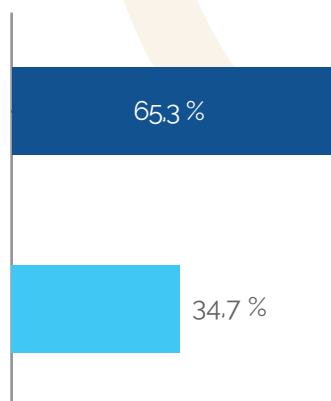
109,4 M€

VALEUR DU PATRIMOINE (IMMEUBLES + PARKING) AU 31/12/2024

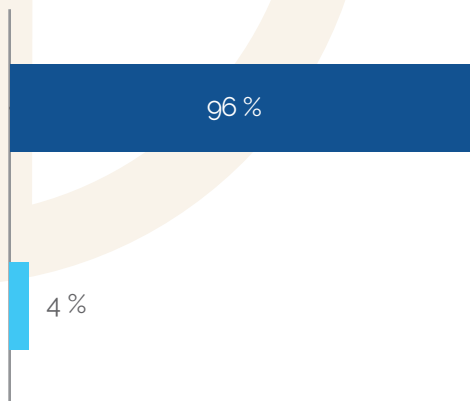
9 374 m²

ÉTENDUE DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

RÉPARTITION DU PATRIMOINE en mètres carrés



RÉPARTITION DU PATRIMOINE en valeur



Paris

Étranger

Données financières 2025

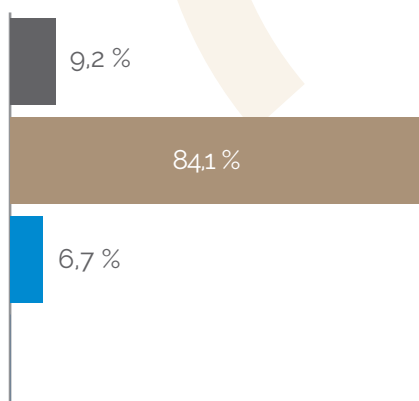
FOCUS SUR LA RENTABILITÉ DU PATRIMOINE AU 31/12/2025

2,95 M€
LOYERS FACIAUX

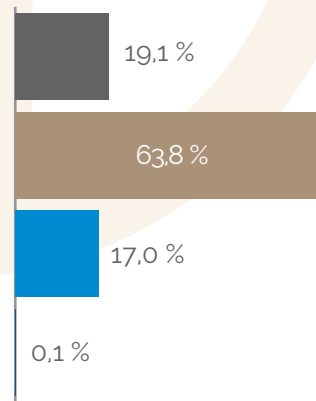
4,55 M€
LOYERS POTENTIELS

64,8 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
EN VALEUR AU 31/12/2025

NATURE DU PATRIMOINE
en mètres carrés



NATURE DU PATRIMOINE
en valeur



Commerces Bureaux Habitations Divers

Données financières 2024

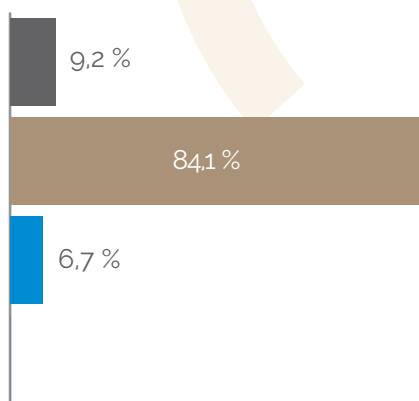
FOCUS SUR LA RENTABILITÉ DU PATRIMOINE AU 31/12/2024

3,34 M€
LOYERS FACIAUX

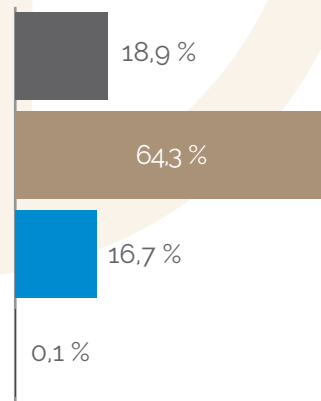
4,35 M€
LOYERS POTENTIELS

76,8 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
EN VALEUR AU 31/12/2024

NATURE DU PATRIMOINE
en mètres carrés



NATURE DU PATRIMOINE
en valeur



Commerces Bureaux Habitations Divers

FOCUS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE

Capitaux propres, part du groupe	107,6 M€
Actif net réévalué après dilution, par action	0,65 €
Excédent net de trésorerie	1,23 M€

FOCUS SUR LES RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat opérationnel avant cession	-1,1 M€
dont variation de valeur des immeubles de placement ⁽¹⁾	-1,4 M€
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires du groupe ⁽¹⁾	-5,1 M€

⁽¹⁾ Estimation par des cabinets d'expertise, selon les critères de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière. Effectuée au 31 décembre 2025, la valeur de marché représente le prix attendu de la vente d'un immeuble dans un délai de six mois environ.

FOCUS SUR LA RÉMUNÉRATION DES ACTIONNAIRES

Entre 2004 et 2019, la société a versé des dividendes (ordinaires et exceptionnels) cumulés de 5,18 € par action pour un montant total de 502,4 M€.

Pour les 5 dernières années, les dividendes (ordinaires et exceptionnels) versés ont été les suivants :

2020 :	0 €
2021 :	0 €
2022 :	0 €
2023 :	0,05 € + 0,10 €
2024 :	0,06 €
2025 :	0 €
Montant cumulé pour la période 2020 à 2025	30,9 M€

DONNÉES BOURSIÈRES AU 31/12/2025

Répartition du capital

Public	44,01 %
« Groupe » Alain Duménil directement et indirectement	55,99 %

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des Articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1/ Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel	16
2/ Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Mixte portant sur la Société et le Groupe consolidé Ce rapport comprend le rapport établi par le Conseil d'Administration en application de l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce sur le gouvernement d'entreprise (Annexe 2 du rapport de gestion)	18
3/ Comptes Annuels d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (et leurs annexes)	90
4/ Comptes consolidés d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (et leurs annexes)	114
5/ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025	177
6/ Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025	183
7/ Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025	188



Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontés.

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT
Représentée par : Alain DUMÉNIL
Président Directeur Général
Le 23 avril 2026



Rapport de Gestion 2025

Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Mixte en date du 16 juin 2026

ACANTHE DÉVELOPPEMENT

Société européenne au capital de 22 468 153 euros Siège social : 55 rue Pierre Charron 75008 Paris - France 735 620 205 RCS Paris

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (i), de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice (ii), de voter l'affectation de résultat (iii), d'approuver les conventions visées à l'Article L.225-38 du Code de commerce (iv) d'approuver la rémunération des mandataires sociaux versée au titre de l'exercice 2025 (v), d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composants la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2025 au Président Directeur Général (vi) ainsi qu'au Directeur Général Délégué (vii), d'approuver la politique de rémunération des Administrateurs au titre de l'exercice 2026 (viii), du Président Directeur Général au titre de l'exercice 2026 (ix) et du directeur général délégué au titre de l'exercice 2026 (x), d'approuver la rémunération globale annuelle des Administrateurs (xi), de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration pour mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions (xii), de renouveler le

mandat d'Administrateur de Madame Laurence DUMÉNIL (xiii), d'autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues (xiv), d'autoriser les membres du conseil à voter par correspondance en modifiant corrélativement l'Article 22 des statuts et suppression d'une partie de l'alinéa 2 dudit article afin de mettre en conformité les statuts avec la loi attractivité n°2024-537 du 13 juin 2024 et le décret n°2024-904 du 8 octobre 2024 (xv), de modifier l'Article 32 des statuts (xvi), de ratifier la modification de l'alinéa 2 de l'Article 34 des statuts, de modifier l'alinéa 5 dudit article (xvii) et de donner pouvoir pour les formalités (xviii).

Les convocations à la présente Assemblée seront effectuées selon les dispositions légales.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

À TITRE ORDINAIRE

- ▶ Rapport du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- ▶ Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce ;
- ▶ Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, sur les comptes consolidés ; et sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce ;
- ▶ Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'Article L.225-38 du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des comptes consolidés ;
- ▶ Approbation des comptes annuels et *quitus* aux Administrateurs ;
- ▶ Affectation du résultat-distribution de dividendes ;
- ▶ Approbation des conventions visées à l'Article L.225-38 du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux versée au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, ce en application de l'Article L. 22-10-34 I du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à Monsieur Alain DUMÉNIL, Président Directeur Général, ce en application de l'Article L. 22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à Monsieur Ludovic Dauphin, Directeur Général Délégué, ce en application de l'Article L.22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération des Administrateurs, au titre de l'exercice 2026, conformément à l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général, au titre de l'exercice 2026, conformément à l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général Délégué, au titre de l'exercice 2026, conformément à l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la rémunération annuelle globale des Administrateurs ;
- ▶ Autorisation à donner au Conseil d'Administration pour mettre en place un nouveau programme de rachats d'actions ;
- ▶ Renouvellement du mandat d'Administrateur de Madame Laurence DUMÉNIL.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- ▶ Autorisation à donner aux membres du conseil de voter par correspondance et modification corrélative de l'Article 22 des statuts ainsi que suppression d'une partie de l'alinéa 2 dudit article ;
- ▶ Modification de l'Article 32 des statuts ;
- ▶ Ratification de la modification de l'alinéa 2 de l'Article 34 des Statuts et modification de l'alinéa 5 dudit article ;
- ▶ Pouvoirs pour les formalités.

PLAN DU RAPPORT

1. Activité et situation de la société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (Articles L.225-100, I L.232-1, I et II et L.233-26 du Code de commerce)	23
1.1. Activité financière de la société et du Groupe au cours de l'exercice (Article L.232-1, II du Code de commerce)	23
1.2. Situation de la société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (Article L.232-1 II du Code de commerce)	26
2. Facteurs de risques et d'incertitudes pour la Société et le Groupe (Article L.232-1 II - 5° du Code de commerce)	28
3. Incidence des activités de la société concernant la lutte contre l'évasion fiscale pour la Société et le Groupe (Article L.22-10-35, 1° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6 et par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)	34
4. Les actions visant à promouvoir le lien entre la nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale pour la Société et le Groupe (Article L.22-10-35, 2° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6 et par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)	35
5. Les actions visant à promouvoir l'engagement des citoyens dans la démocratie locale pour la Société et le Groupe (Article L.22-10-35 3° du Code de commerce modifié par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)	35
6. Dispositif et description des procédures de contrôle interne et de gestion des risques	35
7. Information sur les délais de paiement (Article L.441-14 du Code de commerce)	38
8. Prises de participation et/ou de contrôle dans des sociétés (Articles L.233-6 et L.247-1 du Code de commerce)	38
9. Filiales et participations (Article L.233-6 alinéa 2 du Code de commerce)	38
10. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (Articles L.233-13 et L.247-2 III du Code de commerce)	39
11. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice dans la Société et dans le Groupe	40
12. Ressources incorporelles essentielles de la Société et du Groupe (Article L.22-10-35 paragraphe 6 du Code de commerce renvoie à l'Article L.232-1 7° du Code de commerce et Article L.233-26 du Code de commerce)	40
13. Situation et valeur du patrimoine – Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe (Article L.232-1 II 1° du Code de commerce et L.233-26 du Code de commerce)	40
14. Approbation des comptes – Affectation du résultat-distribution de dividendes – <i>Quitus</i> aux Administrateurs	43
15. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (Articles L.232-1 II 2° et L.233-26 du Code de commerce)	44
16. Succursales existantes dans la Société et le Groupe (Article L.232-1 II 3° du Code de commerce et L.233-26 du Code de commerce)	44
17. Indicateurs clefs de performance de nature financière ayant trait à l'activité de la Société et du Groupe (Article L.232-1 II 4° du Code de commerce et L.233-26 du Code de commerce)	44

18. Actionnariat salarié - Seuil de participation des salariés au capital social (Article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce)	45
19. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (Article L.225-211 du Code de commerce)	45
20. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	46
21. Programmes de rachat d'actions	46
22. Bases de conversion des valeurs mobilières donnant accès au capital (Articles R.228-90 et R.228-91 du Code de commerce)	47
23. Situation des mandats des Administrateurs	47
24. Situation des mandats des Commissaires aux comptes	47
25. Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	47
26. Vote par correspondance des membres du conseil et modification de l'Article 22 des statuts ainsi que suppression d'une partie de l'alinéa 2 dudit article	48
27. Modification de l'Article 32 des statuts	49
28. Ratification de la modification de l'alinéa 2 de l'Article 34 des Statuts et proposition de modification de l'alinéa 5 dudit article	50
29. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce	50
30. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'Article L.621-18-2 du Code monétaire et financier (Article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	51
31. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des Articles L.225-197-1 à L.225-197-3 et L22-10-59 du Code de commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux Articles L.225-177 à L.225-186 et L22-10-56 et L22-10-57 du Code de commerce	51
32. Prêts interentreprises (Article L.511-6, 3 bis du Code monétaire et financier)	51
33. Tableau des résultats des 5 derniers exercices	51
34. Pouvoirs pour Les formalités	52

ANNEXE 1 - Patrimoine	53
ANNEXE 2 - Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025	54
1. Organe d'administration et de direction	54
1.1. Composition du Conseil d'Administration (Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)	54
1.2. Renouvellement des mandats des Administrateurs et nomination proposée à l'assemblée générale	57
1.3. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil (Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)	58
1.4. Les différents comités (Article 16 du code AFEP-MEDEF)	63
1.5. Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux (Article 18.2.2 du code AFEP-MEDEF)	64
1.6. Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration (Article L.22-10-10 2° du Code de commerce)	65
1.7. Exercice de la Direction Générale (Article L.225-37-4 4° du Code de commerce)	65
2. Limitation aux pouvoirs du Directeur Général (Article L.22-10-10 3° du Code de commerce)	66
3. Déclaration sur le gouvernement d'entreprise (Article L.22-10-10 4° du Code de commerce)	66
4. Informations complémentaires en matière de gouvernement d'entreprise	69
4.1. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (Article L.22-10-11 du Code de commerce)	69
4.2. Modalités particulières de la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (Article L.22-10-10 5° du Code de commerce)	70
4.3. Liste des mandats et fonctions exercés dans toutes sociétés par chaque mandataire social durant l'exercice (Article L.225-37-4 1° du Code de commerce - Articles 15.3 et 20 du Code AFEP-MEDEF)	73
4.4. Conventions et engagements règlementés (Article L.225-37-4 2° du Code de commerce)	75
4.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes (Article L.22-10-10 6° du Code de commerce)	75
4.6. Procédures des conventions règlementées	76
4.7. Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (Article L.22-10-10 7° du Code de commerce)	78
5. Tableau récapitulatif et rapport complémentaire sur les délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital (Articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce)	79
6. Rémunération des organes d'administration et de direction	80
6.1. Politique des rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux	80
6.2. Informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux (Article L.22-10-9 du Code de commerce)	84
ANNEXE 3 - Tableau des résultats des 5 derniers exercices	89

1. ACTIVITÉ ET SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

(Articles L.225-100, I L.232-1, I et II et L.233-26 du Code de commerce)

1.1. ACTIVITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

(Article L.232-1, II du Code de commerce)

LES INFORMATIONS CLEFS

En millions d'Euros (sauf précision contraire)

	31/12/2025	31/12/2024	Variation M€
Patrimoine immobilier (y compris IAS 16 et stocks)	108,3	109,4	(1,2)
Capitaux propres part du Groupe	107,6	112,2	(4,7)
Excédent net de trésorerie	1,2	6,7	(5,5)
Actif Net Réévalué par action (en euros) ⁽¹⁾	0,65	0,68	(0,03)

⁽¹⁾ Aucun instrument dilutif n'existe au sein du Groupe.

Les informations sectorielles sont présentées ci-dessous et dans la Note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

ACTIVITÉ LOCATIVE

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la location immobilière en France et Belgique.

En 2025, le chiffre d'affaires de votre Groupe s'élève à 3 387 K€ (dont 2 971 K€ de loyers, 416 K€ de charges refacturées) contre 3 921 K€ (dont 3 378 K€ de loyers, 543 K€ de charges refacturées) en 2024, soit -13,6 % par rapport à l'exercice 2024. Les principales évolutions sont les suivantes :

Les loyers de l'immeuble sis 15 rue de la Banque sont en baisse de 304 K€ en raison de départs de locataires (-578 K€), de l'arrivée de nouveaux locataires (+271 K€), de l'étalement des avantages consentis sur la durée du bail (-5 K€) et de l'indexation des loyers (+9 K€).

Les loyers de l'immeuble 55 rue Pierre Charron baissent de 114 K€, sous l'effet de départs de locataires (-222 K€), de l'indexation des loyers (+69 K€), de l'arrivée d'un nouveau locataire (+27 K€), et de l'étalement des avantages consentis sur la durée du bail (+12 K€).

Les charges locatives refacturées ont diminué de 128 K€ par rapport à l'exercice précédent, en raison des départs de locataires.

Au niveau des secteurs opérationnels, le chiffre d'affaires des bureaux représente 57,9 % (1 961 K€) du chiffre d'affaires en 2025 contre 65,2 % (2 555 K€) en 2024.

Les autres secteurs habituels de chiffre d'affaires (commerce et résidentiel) représentent quant à eux respectivement 28,7 % (973 K€) et 13,4 % (453 K€) du chiffre d'affaires en 2025.

Au niveau géographique, les immeubles sis à Paris intra-muros génèrent 95,4 % du chiffre d'affaires.

Le revenu net des immeubles par Société et secteur d'activité est présenté en Note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

TRAVAUX

Des travaux de rénovation sur le bien du 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} ont été réalisés au cours de l'exercice 2025 pour un montant de 81 K€ sur la partie immeuble de placement.

VARIATION DE LA TRÉSORERIE

La trésorerie du Groupe s'établit à 1 228 K€ contre 6 736 K€ au 31 décembre 2024, soit une variation de -5 508 K€.

Les flux nets de trésorerie générés par l'activité sont négatifs de 5 307 K€ et obtenus de la manière suivante :

Flux net de trésorerie généré par l'activité

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Résultat net consolidé	(5 130)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	1 295
Charge d'impôts y compris impôts différés	4 216
Variation de BFR liée à l'activité (cf. détail ci-dessous)	(5 688)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(5 307)

La variation de Besoins en Fonds de Roulement s'articule comme suit :

Variation du BFR ⁽¹⁾

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Variation brute des actifs courants	1 038
Variation des dettes courantes	(4 650)
Variation du BFR	(5 688)

(1) Besoin en Fonds de Roulement.

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

- une diminution des créances clients pour -2 026 K€,
- un accroissement des autres créances pour +3 101 K€,
- un accroissement du compte étalements de loyer +43 K€,
- une baisse des créances sur les gestionnaires d'immeubles -27 K€,
- une diminution des charges constatées d'avance pour -9 K€.

La variation passifs courants s'explique principalement par :

- une diminution des dettes divers de -4 929 K€ (dont -4 935 K€ pour le « litige FIG »),
- une diminution des produits constatés d'avance pour -12 K€,
- une augmentation des fournisseurs pour +380 K€,
- une baisse des dettes fiscales et sociales pour -112 K€,
- une augmentation des clients créditeurs +22 K€.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement et de financement permettant d'obtenir la variation de trésorerie nette sont les suivants :

Variation de trésorerie nette

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(5 307)
Acquisition d'immobilisations	(86)
Dividendes versés	-
Remboursement d'emprunts (IFRS 16)	(9)
Autres flux	(106)
Variation de trésorerie nette	(5 508)

CAPITAUX PROPRES

La variation des capitaux propres (-4,7 M€) s'explique par le gain comptabilisé directement en capitaux propres (+0,5 M€) et par le résultat de l'exercice (-5,1 M€).

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 date des 15 décembre 2022, 19 juillet 2023 (pour les exercices 2017 à 2019), 23 novembre 2023 (pour les exercices 2020 à 2022) et 8 août 2025 (pour l'exercice 2023).

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.

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

Les propositions de rectification contestées par ACANTHE DEVELOPPEMENT s'élèvent à 9,7 M€ en principal, 7,8 M€ pour la majoration d'abus de droit, et 0,5 M€ d'intérêts de retards.

À fin 2025, le risque maximal encouru au titre de ces rectifications et de leurs conséquences serait de 18,0 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 complémentaire dans les comptes consolidés de 9,2 M€, calculé sur la base de la juste valeur expertisée des immeubles de placements appartenant au groupe ACANTHE au 31 décembre 2025.

L'évaluation du passif d'impôt reste réalisée selon une approche globale du risque fiscal, fondée sur une analyse probabilisée des différentes issues possibles du litige, conformément aux dispositions d'IFRIC 23, et intégrant l'ensemble des conséquences fiscales susceptibles de résulter de ce litige.

Au cours de l'exercice 2025, l'évolution de la procédure fiscale (dont recours hiérarchique, interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), caractérisée notamment par l'absence de suite favorable aux échanges engagés avec l'administration, conduit la société à considérer que le litige s'inscrit désormais dans une phase contentieuse.

Cette évolution procédurale a été prise en compte dans l'appréciation des hypothèses retenues pour l'évaluation du risque fiscal, sans remise en cause de la nature de celui-ci ni des principes méthodologiques appliqués antérieurement.

Les hypothèses contentieuses ont été prises en considération, intégrant l'impact de l'impôt différé. 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 13,2 M€ (7,4 M€ relatifs au risque sur l'impôt exigible et 5,8 M€ relatifs à l'impôt différé). En conséquence, un complément de passif d'impôt a été provisionné pour un montant de 4,3 M€.

La Société conteste toujours le bien fondé des rectifications et a effectué, à la suite de la réception des avis de mise en recouvrement, 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 l'annexe aux comptes consolidés.

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

Le 6 août 2025, la Société CEDRIANE a reçu la réponse aux observations du contribuable effectuée en date du 18 mars 2025. Dans cette réponse, l'administration maintient sa proposition de rectification pour 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'élevaient 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 continue de contester fermement et intégralement les rappels, majorations et intérêts de retard. Une information plus complète est présente en Note 9.3.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

RÉDUCTION DE CAPITAL ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES DANS LA SOCIÉTÉ VENUS

Le 1^{er} octobre 2025, l'associé unique de la société VENUS a décidé de prélever la somme de 9 763 180,43 euros sur le solde créditeur du compte report à nouveau au titre d'une répartition des bénéfices antérieurs.

Le capital de la société VENUS a été également réduit d'un montant de 191 912 175 euros par diminution de la valeur nominale des parts sociales.

Le capital est fixé à la somme de 32 899 230 euros et est divisé en 156 663 parts de 210 euros.

1.2. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

(Article L.232-1 II du Code de commerce)

COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Comptes Sociaux

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 3,4 M€ et comprend un terrain à Bruxelles (0,9 M€) et un appartement et ses annexes sis 3 quai Malaquais à Paris (2,5 M€).

Les participations dans vos filiales s'élèvent à 39,6 M€ (dont la société VENUS pour 34,4 M€) en valeur nette au 31 décembre 2025.

Les autres créances rattachées à des participations sont constituées essentiellement pour 15,2 M€ nets d'avances en compte courant faites à vos filiales contre 15,6 M€ en 2024. Les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (1,1 M€) est constitué de factures à établir comprenant des refacturations de frais de siège et de frais de personnel.

Le poste « Autres créances » s'élève à 13,9 M€ au 31 décembre 2025 contre 7,68 M€ au 31 décembre 2024. Au 31 décembre 2025 ce poste est principalement constitué d'un placement de trésorerie chez l'actionnaire RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 10,5 M€ et d'une avance à sa filiale VENUS pour 3,1 M€.

Le montant des disponibilités s'élève à 0,23 M€ contre 2,3 M€ au 31 décembre 2024.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2025 s'élève à 60,8 M€, contre 53,3 M€ sur l'exercice précédent.

La variation de +7,5 M€ par rapport au 31 décembre 2024 résulte du résultat net au 31 décembre 2025 pour +7,5 M€.

Le poste « Provisions pour charges » s'élève à 7,4 M€ et concerne pour 7,4 M€ la provision à la suite de la proposition de redressement fiscal lié au régime SIIC. Ce redressement fait l'objet d'une contestation.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 4,8 M€ (dont 3,6 M€ auprès de la SNC VENUS) contre 203,1 M€ au 31 décembre 2024. La variation concerne principalement les

flux liés aux avances ou remboursements des avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie et à la réduction de capital de la société VENUS.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 0,83 M€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » d'un montant de 0,35 M€ est constitué principalement de TVA (0,20 M€) et de dettes sociales (0,11 M€).

Le poste « Autres dettes » s'élève à 0,04 M€.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de +7,5 M€ contre une perte de -5,5 M€ pour l'exercice précédent ; il est notamment constitué :

- d'un chiffre d'affaires de 1,86 M€, comprenant les produits de sous-location du siège de la rue Pierre Charron (Paris 8^{ème}) pour 0,94 M€, et les produits de refacturation de frais de structure et de personnel pour 0,92 M€ ;
- de charges d'exploitation qui s'élèvent à 2,88 M€ (dont une partie est refacturée, cf. paragraphe précédent). Celles-ci comprennent essentiellement les loyers et charges locatives du siège social pour 1,35 M€, les honoraires pour 0,71 M€, les taxes pour 0,02 M€, les salaires et charges sociales pour 0,32 M€, et les dotations aux amortissements pour 0,03 M€ ;
- de la reprise partielle de provision pour charges concernant le litige SIIC pour 1,6 M€ ;
- d'un résultat financier de +6,9 M€ qui comprend notamment la distribution de dividendes VENUS pour 9,77 M€, la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour +0,22 M€, des charges nettes financières sur les avances consenties ou reçues des filiales pour -3,12 M€, un résultat net lié aux placements financiers pour -0,02 M€ ;
- d'un résultat exceptionnel nul.

Comptes consolidés

Bilan consolidé

La valeur des immeubles de placement et immeubles occupés par le Groupe au 31 décembre 2025, correspondant à la juste valeur de ces immeubles ressort à 98,8 M€.

Les actifs corporels sont composés pour 9,5 M€ d'immeubles (IAS 16) et pour 0,1 M€ d'autres actifs corporels.

Les actifs financiers sont composés principalement :

- de 15 % des titres de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT qui détient en copropriété les murs d'un hôtel 4 étoiles à Paris. Ces titres sont estimés à leur juste valeur sur la base de l'actif net réévalué et ressortent à 5,3 M€.

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 1,2 M€ au 31 décembre 2025.

Le détail des autres postes d'actif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés, § 4.2.

Les fonds propres au 31 décembre 2025 s'élèvent à 107,6 M€, contre 112,2 M€ au 31 décembre 2024. Il n'existe plus d'intérêts minoritaires depuis la fin de l'exercice 2022.

La variation (-4,6 M€) des fonds propres par rapport au 31 décembre 2024 s'explique principalement ainsi :

- les produits comptabilisés directement en capitaux propres (ajustement de la juste valeur de titres de filiales, Juste valeur des locaux propres - IAS 16 - occupés par le Groupe et écart actuariel sur la provision de départ à la retraite) pour +0,5 M€ ;
- le résultat consolidé « Groupe » de l'exercice qui est une perte de -5,1 M€.

Le poste provisions pour risques et charges concerne la provision pour indemnité de départ à la retraite d'un montant de 0,27 M€.

Le passif d'impôts, correspond au litige fiscal pour 13,23 M€ (principalement lié à la remise en cause du régime SIIC). Ce litige ainsi que son évolution sont détaillés dans la Note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les impôts différés (2,69 M€) concernent les survaleurs sur les actifs immobiliers des sociétés n'ayant pas le statut SIIC et étrangères (cf. Note 4.5 de l'annexe aux comptes consolidés).

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés en Notes 4.6 et 4.7.

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2025 est de 3 387 K€ (dont 2 971 K€ de loyers, 416 K€ de charges refacturées) contre 3 921 K€ (dont 3 378 K€ de loyers, 543 K€ de charges refacturées) en 2024. L'explication du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 11 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à 2 402 K€ au 31 décembre 2025 contre 2 894 K€ au 31 décembre 2024.

À fin décembre 2025, le résultat opérationnel s'élève à -1 140 K€, contre une perte de -2 358 K€ pour l'exercice 2024. Les principales composantes de cette évolution sont :

- la variation de la juste valeur des immeubles de placement de -1 354 K€ en 2025 (cf. point 4.11 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2025) contre une baisse de -3 274 K€ en 2024, soit une variation positive de +1 920 K€ ;
- les dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges s'élèvent à 195 K€ au 31 décembre 2025 contre 281 K€ au 31 décembre 2024, soit une variation de +86 K€. Cette variation positive provient principalement de la provision pour créance douteuse de 107 K€ passée sur l'exercice précédent ;
- les reprises de provisions génèrent une variation de +211 K€ correspondant à une reprise de perte de valeur sur le bien occupé par le Groupe évalué selon IAS 16 et à la reprise de la dépréciation d'une créance sur un locataire.

Aucune cession d'actif n'a été réalisée en 2025.

Le résultat financier de +227 K€ est détaillé en point 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'impôt sur le résultat comprend le complément de provision concernant le litige fiscal du régime SIIC pour 4 282 K€ dont 5 811 K€ sur le risque impôt différé, et une reprise d'impôt différé portant sur la survalueur des biens de 66 K€. Ce montant comprend l'impôt différé lié à la survalueur des biens détenus par les sociétés CEDRIANE (-62 K€) et TRENUBEL (+128 K€).

Le résultat net consolidé est une perte de 5 130 K€.

Le résultat net contributif par filiale est le suivant :

(En milliers d'euros)	31/12/2025
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(4 391)
CEDRIANE	154
Société civile CHARRON	(196)
SAUMAN FINANCE	(15)
SURBAK	(15)
TRENUBEL	(144)
VENUS	(522)
Résultat net consolidé par Société	(5 130)

Les litiges significatifs de toutes natures sont explicités et analysés dans la Note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024

L'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2025 a affecté le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à savoir la perte de 5 463 727,09 euros au compte « report à nouveau ».

2. FACTEURS DE RISQUES ET D'INCERTITUDES POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(Article L.232-1 II - 5° du Code de commerce)

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.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'atteint au 31 décembre 2025, 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 à la suite d'une vérification de comptabilité. Et des propositions de rectifications d'un montant total de 18,0 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 2025, au titre du redressement serait de 18,0 M€, auquel s'ajouterait une imposition sur les plus-values latentes à hauteur de 9,2 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 2025. 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. Au cours de l'exercice 2025, l'évolution de la procédure fiscale (dont recours hiérarchique, interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), caractérisée notamment par l'absence de suite favorable aux échanges engagés avec l'administration, conduit la société à considérer que le litige s'inscrit désormais dans une phase contentieuse.

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 13,2 M€ (7,4 M€ relatif au risque sur l'impôt exigible et 5,8 M€ relative à l'impôt différé). En conséquence, un complément de passif d'impôt a été provisionné pour un montant de 4,3 M€.

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 2025, 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 7,3 M€ la valeur totale du patrimoine de bureau (IAS 40 et IAS 16).

- 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 11,4 M€ sur la valeur du patrimoine immobilier soit 10,5 % 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 sur les actifs détenus d'une variation à la baisse des paramètres de valorisation.

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 2025, la trésorerie du Groupe s'élevait, à 1,2 M€ contre 6,7 M€ au 31 décembre 2024. 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 2025, pour les raisons déjà citées, l'équilibre de liquidités d'exploitation à court terme est largement respecté : toutes les dettes (3,9 M€) sont des dettes courantes (à moins d'un an) et elles sont compensées par les actifs courants (13,9 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 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.

Créances échues mais non dépréciées :

(En milliers d'euros)	31/12/2025							
	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	310	4	3	317	79	(64)	1 077	1 409
Autres créances	-	-	-	-	159	(159)	11 221	11 221
Total	310	4	3	317	238	(223)	12 298	12 630

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.

(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

La plus importante créance client (hors entreprises liées) représente 36,11 % au 31 décembre 2025 de l'encours client (contre 28,39 % au 31 décembre 2024).

Les cinq premiers clients de l'encours des créances facturées représentent 78,36 % (389 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 2025.

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 d'énergie 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.

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).

Le portail Géorisques répertorie les risques suivants :

Portail Géorisques ⁽¹⁾	Inondation	Remontée de nappe	Séisme	Mouvements de terrain	Retrait gonflement des argiles	Avalanche	Feu de forêt	Radon
15 rue de la Banque à Paris	NC	NC	F	NC	NC	-	-	F
3 Quai Malaquais à Paris	E	E	F	NC	NC	-	-	F
18 rue de Berri à Paris	NC	NC	F	NC	NC	-	-	F
55 rue Pierre Charron à Paris	NC	NC	F	NC	NC	-	-	F
9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles	NC	NC	NC	NC	NC	-	-	NC

⁽¹⁾ NC = Inconnu, E = Existant, F = Faible, M = Modéré, I = Important, - = non pris en compte

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 conformément à la loi jusqu'à la fin

L'indice du coût de la construction du 3^{ème} trimestre 2025 s'élève est de 2 056.

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 50 points	+/- 63		+/- 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.

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 3 points	+/- 8	-	+/- 7	-

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 64,8 % au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation physique à la même date est de 48 %.

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 2025.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2025 L'indice s'élève à 145,78.

La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2025 (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
Loyers à percevoir	8 402	2 948	3 801	1 652

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 2025 un excédent net de trésorerie de 1,2 M€.

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

3. INCIDENCE DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ CONCERNANT LA LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(Article L.22-10-35, 1° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6 et par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)

L'activité du groupe s'exerce exclusivement en Europe dans le respect de la réglementation fiscale des différents pays où il est présent. Un suivi constant est fait par la Direction, assistée de conseils externes spécialisés.

En tant que société foncière, la Société est particulièrement vigilante quant aux risques liés au blanchiment de capitaux, notamment dans le cadre des opérations d'acquisition, de cession et de location d'actifs immobiliers.

Nos notaires s'assurent du respect des obligations réglementaires en la matière. Il comprend notamment des procédures de connaissance des contreparties, de vérification de l'origine des fonds, et d'identification des bénéficiaires effectifs.

La Société sensibilise également ses équipes à ces enjeux.

4. LES ACTIONS VISANT À PROMOUVOIR LE LIEN ENTRE LA NATION ET SES FORCES ARMÉES ET À SOUTENIR L'ENGAGEMENT DANS LES RÉSERVES DE LA GARDE NATIONALE POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(Article L.22-10-35, 2° du Code de commerce modifié par ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023, Article 6 et par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)

Le groupe prévoira une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré.

5. LES ACTIONS VISANT À PROMOUVOIR L'ENGAGEMENT DES CITOYENS DANS LA DÉMOCRATIE LOCALE POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(Article L.22-10-35 3° du Code de commerce modifié par la loi n°2025-1249 du 22 décembre 2025, Article 17)

La Société a prévu des actions destinées à encourager l'engagement des citoyens dans la vie démocratique locale. Ces dispositifs visaient à permettre aux salariés de s'impliquer dans des projets locaux et des initiatives citoyennes. Il convient toutefois de préciser que, malgré ces opportunités mises à disposition, les salariés n'ont pas manifesté de volonté de participer à ces actions. La société n'a donc enregistré aucune implication de son personnel dans la promotion de la démocratie locale, cette situation reflétant exclusivement le choix des salariés.

6. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

La Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT, par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

La Société a mis en place une organisation financière et comptable fondée sur une séparation des tâches, intégrant un dispositif de contrôle interne visant à assurer la fiabilité des opérations, la conformité des procédures et le bon suivi de l'exécution des décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AU STATUT SIIC

Suivi du seuil de détention du capital (< à 60 %)

Il est procédé à une revue semestrielle de la structure de l'actionariat sur la base des déclarations de franchissement de seuil (art. 233-7 C. com.) et des informations disponibles (registre des actionnaires).

Une alerte immédiate du Conseil d'Administration doit être effectuée en cas d'approche du seuil de 60 %. Ce contrôle est réalisé par la Direction Financière.

Tableau de suivi des obligations SIIC

Il est établi avant la clôture de chaque exercice un tableau récapitulatif calculant :

- la fraction des revenus locatifs nets à distribuer (≥ 95 %),
- la fraction des plus-values à distribuer (≥ 70 % avant fin N+2),
- les dividendes de filiales SIIC à redistribuer en totalité avant fin N+1,
- l'état des distributions effectives comparé aux obligations.

Ce travail est effectué annuellement avant l'arrêté des comptes par le Directeur Général Délégué, assisté du Directeur Financier, puis validé par le Conseil d'Administration lors de l'arrêté des comptes.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE LIÉE AUX EXPERTISES

Deux fois par an, il est procédé à une revue critique des expertises par la Direction Financière avec :

- une confrontation des valeurs expertisées avec les indicateurs de marché (valeurs locatives de marché, taux de rendement de marché),
- une analyse des écarts significatifs (>5 %) entre deux expertises successives,
- un échange avec les experts sur les hypothèses retenues (vacance, franchises de loyers).

Un tableau de synthèse interne est transmis au Directeur Général Délégué et au CA avec les comptes semestriels et annuels.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AU RISQUE DE LIQUIDITÉ

Plan de trésorerie prévisionnel glissant

Un plan de trésorerie prévisionnel glissant sur douze mois est effectué mensuellement, intégrant les probabilités d'encaissements des loyers, les échéances des dettes fournisseurs et fiscales. Ce plan de trésorerie est transmis à la Direction.

Procédure de suivi du contentieux fiscal (taxe foncière)

Un point sur le contentieux est effectué trimestriellement par la Direction Financière avec les avocats en charge du dossier, ou plus souvent si l'activité du dossier le nécessite lors

de la réception de courriers en provenance de l'Administration Fiscale. Un échange relatif au dossier a lieu avec le Conseil d'Administration avant chaque audience.

Après chaque jugement, l'impact sur le risque de liquidité du Groupe est effectué et pondéré au regard des garanties prises par les services fiscaux.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIFS (RISQUE D'ASSURANCE)

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

- Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf plafonnée en fonction de la valeur des murs de l'immeuble, ainsi que la perte de loyers dans la limite de deux ans de loyers.
- Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.
- Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif.
- Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur, etc.).

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES CLIMATIQUES.

Le Groupe effectue une veille légale afin de s'assurer qu'il répond aux exigences imposées par la loi. À ce titre, elle a effectué ou fait effectuer les déclaratifs dans le cadre de la loi Elan, qui impose une réduction de consommation des énergies finales d'au moins 40 % d'ici à 2030.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA GESTION LOCATIVE ET COMMERCIALE DES ACTIFS

Nouveaux locataires

La gestion locative courante est réalisée en interne. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions bimensuelles entre la Direction Financière et la Direction Générale, soit par le Conseil d'Administration.

La commercialisation des actifs est réalisée des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par la Direction Financière qui vérifie les bilans, kbis et autres éléments disponibles sur internet afin de valider la solvabilité, l'activité et la réputation du candidat à la location. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Directeur Général.

La Société peut parfois faire appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Suivi des impayés

Un processus de relance en cas d'impayé a été mis en place et effectué par le service comptable :

- J+8 : relance amiable par courriel,
- J+15 : mise en demeure,
- J+30 : transmission au conseil juridique pour une action en justice (cette étape est réalisée par la direction).

Un reporting mensuel des créances échues est transmis au Directeur Général Délégué.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES JURIDIQUES ET CONTENTIEUX

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, ainsi que les baux nouveaux sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein de la direction juridique qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe. Les risques contentieux sont anticipés dans la mesure du possible.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du service de contrôle de gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la direction juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux comptes, puis présentée et expliquée en Conseil d'Administration qui se réunit pour assurer les missions du comité d'audit (voir point 1.4.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise) avant d'être arrêtée par le Conseil d'Administration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT. Depuis l'exercice 2005, la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a établi des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS).

7. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

(Article L.441-14 du Code de commerce)

En application des dispositions de l'Article L.441-14 du Code de commerce, nous vous indiquons dans le tableau ci-dessous, la décomposition, à la clôture du dernier exercice, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en € de même les factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Année 2025	Fournisseurs				
Factures échues non réglées	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
9	4	1	-	4	6

Nombre de factures concernées : 18

Article D.441-6 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Total Général TTC	161 157	19 032	103	-	142 022	161 157
Total Général HT	142 631	15 860	86	-	124 685	142 631
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice ⁽¹⁾	2 424 569	0,65 %	0,00 %	-	5,23 %	5,88 %

⁽¹⁾ Autres achats et charges externes + Taxe Foncière et Taxe s/bureaux Rue Pierre Charron.

Article D.441-6 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Total Général TTC	-	-	-	-	-	-
Total Général HT	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du CA HT de l'exercice	1 857 990	-	-	-	-	-

8. PRISES DE PARTICIPATION ET/OU DE CONTRÔLE DANS DES SOCIÉTÉS

(Articles L.233-6 et L.247-1 du Code de commerce)

La société n'a pris aucune participation ou contrôle dans des Sociétés au cours de l'exercice (Article L233-6 alinéa 1 du Code de commerce).

9. FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Article L233-6 alinéa 2 du Code de commerce)

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

Société	Capital	Activités de la Société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
A : filiales 50 % au moins				
SNC VENUS	32 899	Locations de biens immobiliers	1 427	4 403
TRENUBEL	31	Prise de participation dans des sociétés	156	(219)
B : filiales moins de 50 %				
SAS BASSANO DEVELOPPEMENT	33 301	Locations de biens immobiliers	1 056	1 773

Conformément à l'Article L.233-6 alinéa 2 du Code de commerce, le Conseil d'Administration présente l'activité et le résultat des filiales. Les revenus nets des immeubles sont présentés par Société et secteur d'activité en Note 6 de l'annexe sur les comptes consolidés. Les éléments autres que l'activité de gestion locative étant répartis par clé de répartition en fonction des m², seul le contributif au résultat net consolidé des entités détenues directement ou indirectement par ACANTHE DEVELOPPEMENT est présenté ci-dessous, à savoir :

(En milliers d'euros)	31/12/2025
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(4 391)
CEDRIANE	154
Société Civile CHARRON	(196)
SAUMAN FINANCE	(15)
SURBAK	(15)
TRENUBEL	(144)
VENUS	(522)
Résultat net consolidé par Société	(5 130)

10. IDENTITÉ DES PERSONNES DÉTENANT DES ACTIONS AU-DELÀ D'UN CERTAIN SEUIL

(Articles L.233-13 et L.247-2 III du Code de commerce)

ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

(Article L.233-13 du Code de commerce)

Actionnariat ACANTHE DÉVELOPPEMENT	31/12/2025			31/12/2024		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Duménil	960 037	0,58 %	0,58 %	960 037	0,58 %	0,58 %
Ardor Capital S.A.	6 196 627	3,75 %	3,75 %	6 196 627	3,75 %	3,75 %
Rodra Investissements S.C.S.	81 690 475	49,40 %	49,40 %	81 690 475	49,40 %	49,40 %
Foncière 7 Investissement	1 010 454	0,61 %	0,61 %	1 010 454	0,61 %	0,61 %
SCI Le Brévent	358 285	0,22 %	0,22 %	358 285	0,22 %	0,22 %
COFINFO	2 363 636	1,43 %	1,43 %	2 363 636	1,43 %	1,43 %
Autocontrôle ACANTHE DÉVELOPPEMENT	-	0,00 %	0,00 %	-	0,00 %	0,00 %
« Groupe » Alain Duménil	92 579 514	55,99 %	55,99 %	92 579 514	55,99 %	55,99 %
Public	72 775 372	44,01 %	44,01 %	72 775 372	44,01 %	44,01 %
Total	165 354 886	100,00 %	100,00 %	165 354 886	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).

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

Au 31 décembre 2025, le capital de la Société est composé de 165 354 886 actions et droits de vote. Il n'existe pas de droit de vote double.

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

TITRES D'AUTOCONTRÔLE

(Article L.233-13 du Code de commerce)

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT ne détient pas d'actions propres au 31 décembre 2025.

AVIS DE DÉTENTION ET ALIÉNATION DE PARTICIPATIONS CROISÉES

Il n'y a pas de participations croisées dans la société. Aucune aliénation d'action n'a donc eu lieu conformément aux dispositions de l'Article R.233-19 alinéa 2 du Code de commerce pour régulariser des participations croisées.

11. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE DANS LA SOCIÉTÉ ET DANS LE GROUPE

Néant.

12. RESSOURCES INCORPORELLES ESSENTIELLES DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

(Article L.22-10-35 paragraphe 6 du Code de commerce renvoie à l'Article L.232-1 7° du Code de commerce et Article L.233-26 du Code de commerce)

Le Groupe ne dispose pas de ressources incorporelles essentielles à son activité.

13. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

(Article L.232-1 II 1° du Code de commerce et L.233-26 du Code de commerce)

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.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE 2025 ¹

L'économie française a résisté en 2025, mais sans véritable accélération. La croissance s'est établie à 0,9 % sur l'ensemble de l'année, après 1,1 % en 2024, confirmant un net ralentissement

dans un contexte marqué par les tensions géopolitiques, la remontée des frictions commerciales et un climat politique incertain. Au quatrième trimestre, le PIB a progressé de 0,2 %, illustrant une dynamique modérée mais positive.

Le moteur traditionnel de la croissance française – la consommation des ménages – est resté poussif. Elle n'a progressé que de 0,4 % sur l'année, malgré un reflux marqué de l'inflation, tombée autour de 1 %. La progression du pouvoir d'achat s'est nettement affaiblie, limitée à 0,8 % par unité de consommation, contre 2,3 % en 2024. La hausse des impôts, la moindre progression des revenus du patrimoine et un second semestre en repli ont freiné l'élan des ménages.

Le taux d'épargne, bien qu'en léger recul en fin d'année, demeure historiquement élevé à 18,3 % en moyenne annuelle, un niveau inédit depuis 1979. Côté entreprises, l'investissement reste hésitant (+0,3 %) et le taux de marge a reculé à 31,4 %, tout en restant supérieur à son niveau d'avant-crise sanitaire. L'environnement global reste dominé par l'incertitude.

La dette publique atteint 117,4 % du PIB fin 2025, reflétant un contexte budgétaire tendu.

1. INSEE – Informations Rapides - 30 janvier 2026 - www.forbes.fr - 27 février 2026.

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'INVESTISSEMENT BUREAUX ¹

2025 se clôt avec 13,7 Mds € investis en immobilier d'entreprise banalisé, soit une hausse de 8 % des volumes.

Si 2025 avait bien démarré, avec un premier trimestre encourageant, la dynamique ne s'est malheureusement pas confirmée sur les trimestres suivants, pénalisés notamment par un environnement politique et international instable et des corrections de prix insuffisantes dans un environnement financier toujours chahuté quoique plus favorable. Malgré le coup de frein de la rentrée de septembre, au final les volumes ont été sauvés par quelques grosses transactions et un assez bon 4^{ème} trimestre.

Le nombre de transactions n'a augmenté qu'à la marge (+6 %), signe d'une progression des montants unitaires qui, pour les plus gros, se cristallisent autour de quelques transactions phares. On observe une dichotomie avec, d'un côté du spectre, un marché qui reste très granulaire avec une part non négligeable des volumes investis sur la tranche <50 M€ et, à l'autre extrémité, une tranche >200 M€ en nette augmentation.

Il est à noter une progression du bureau qui de nouveau représente 50 % des volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé. Cette classe d'actifs est essentiellement portée par la dynamique francilienne et plus particulièrement parisienne. C'est en effet Paris intramuros qui a trusté l'essentiel des flux d'investissement, en bureaux, mais aussi dans les autres classes d'actifs. On estime en effet que la capitale a accueilli 72 % des sommes investies en immobilier en Ile-de-France l'an dernier.

LE MARCHÉ LOCATIF DE BUREAUX ²

Sur l'ensemble de l'année 2025, le volume des commercialisations s'établit à 1 638 000 m², en repli de 9 % sur un an et de 19 % par rapport à la moyenne post-Covid.

L'instabilité géopolitique et économique persistante, conjuguée à l'absence de réelle reprise, a empêché le traditionnel coup d'accélérateur de fin d'année sur le marché des bureaux francilien. Il fait preuve de résilience mais demeure dans une phase d'attente, sans véritable dynamisme.

Le recul de Paris intra-muros se poursuit (-9 % sur l'année par rapport à l'an dernier, -16 % comparé à la moyenne post-Covid), avec un impact particulièrement marqué à Paris Centre Ouest où le segment 1 000 - 5 000 m² a considérablement souffert. L'attractivité des espaces flexibles est plus que jamais prégnante et le mouvement de report de PCO vers l'est de la Capitale et le reste de l'Ile-de-France s'est poursuivi, sous l'effet des prétentions locatives élevées

Les grandes transactions (>5 000 m²) se redressent en fin d'année pour totaliser 513 000 m² soit -8 % par rapport à 2024 et -22 % par rapport à la moyenne post-Covid. Le 4^{ème} trimestre surpasse ceux des deux années antérieures, compensant partiellement des résultats mitigés des trimestres précédents. Au total sur l'année 2025, 45 transactions ont été enregistrées, contre une moyenne post-Covid de 58 transactions. Les renégociations demeurent intenses et représentent un deal sur deux.

L'offre immédiate continue de progresser, atteignant 6 247 000 m² ce trimestre, soit 2 % de plus sur 3 mois. Le taux de vacance moyen en Ile-de-France demeure au-dessus de la barre des 10 %. La hausse de l'offre dans Paris se poursuit, alimentée à la fois par des libérations et des livraisons de programmes restructurés, orientant les loyers moyens à la stabilisation. Les valeurs locatives faciales continuent d'être attaquées dans les secteurs où la suroffre est structurelle. Néanmoins, de nouveaux loyers prime ont été observés sur des immeubles de qualité aux emplacements très bien desservis.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL IMMOBILIER HAUT DE GAMME PARISIEN ³

Après deux années de correction marquées (baisse de 11 % des prix), par la remontée des taux et par un attentisme généralisé, l'immobilier résidentiel à Paris est entré en 2025 dans une phase de reprise maîtrisée.

Les prix se stabilisent et les volumes repartent mais la dynamique reste très contrastée : les biens les plus qualitatifs (sans défaut), les meilleures adresses et le segment du haut de gamme (3 M€ et +) portent la dynamique du marché.

Dans un marché en reprise sélective, le haut de gamme s'impose comme l'un des marqueurs clés de 2025 avec le retour des acquéreurs étrangers.

1. CBRE - press release - immostat t4 2025.

2. CBRE - press release - immostat t4 2025.

3. MySweetImm.com - « Immobilier Paris : Le marché repart, le haut de gamme en tête » - 8 décembre 2025.

En 2025, le haut de gamme reprend clairement le devant de la scène. Les acheteurs de biens exceptionnels se repositionnent, les grandes surfaces se raréfient à nouveau et l'international retrouve toute son influence. Paris réaffirme son statut de valeur refuge, et les investisseurs, séduits par la stabilité patrimoniale de la capitale, savent reconnaître et saisir ce qui relève véritablement de la rareté.

Dans ce marché de niche, on peut distinguer trois segments : le premium (1 à 3 M€), cœur du marché résidentiel qualitatif ; le haut de gamme (3 à 5 M€), où se concentrent les plus belles adresses familiales et les grands appartements rénovés ; et l'ultra-luxe (5 M€ et plus), réservé aux biens véritablement exceptionnels. Le segment premium, essentiellement composé de résidences principales et de biens familiaux idéalement situés, reste le moteur de la rotation du marché : il permet aux propriétaires de sécuriser une première étape patrimoniale et prépare les futures transactions du haut de gamme.

Dans ce paysage, le segment des biens à 3 M€ et plus, moins dépendant du crédit, devrait rester l'un des moteurs de 2026, porté par une demande internationale structurelle et par une clientèle française patrimoniale.

LES PERSPECTIVES 2026 ¹

Le gouvernement mise sur une progression de 1 % en 2026. Cet objectif suppose un redémarrage progressif de la consommation et une décade supplémentaire du taux d'épargne. Or, la prudence des ménages reste forte, alimentée par la crainte d'une remontée du chômage et par des perspectives salariales jugées peu dynamiques. Même si le budget adopté est moins restrictif que prévu initialement, il comporte des mesures susceptibles de peser sur le revenu disponible.

Du côté des entreprises, le climat des affaires s'est détérioré en début d'année, signalant une possible atonie de l'investissement productif. Les droits de douane américains et les tensions commerciales prolongent l'incertitude internationale. À l'approche de l'élection présidentielle, la visibilité politique se

réduit également. Or, comme le rappellent plusieurs économistes, l'investissement et l'épargne réagissent avant tout à l'incertitude de long terme. Dans ce contexte, la moindre inflexion de la confiance pourrait amplifier ou, au contraire, freiner la dynamique en 2026.

Entre tensions commerciales, calendrier électoral et contexte géopolitique incertain, voire anxiogène avec le début de la guerre au Moyen-Orient, l'économie française avance en équilibre précaire tiré des capitaux domestiques et internationaux.

LE PATRIMOINE DU GROUPE

Le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 48,1 %. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 70,2 % pour le seul patrimoine parisien.

Les expertises au 31 décembre 2025 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.

Le cas échéant, 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 108 330 K€ (immeubles de placement plus les parties occupées par le Groupe et les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 59 650 K€ de bureaux, 20 713 K€ de commerces, 18 354 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent les bureaux occupés par le Groupe 9 505 K€ et les parkings pour 108 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 7 401 m², les commerces 863 m², le résidentiel 627 m², 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 2025, et à périmètre constant, une diminution de la valeur de 1,0 %.

1. www.forbes.fr - 27 février 2026

14. APPROBATION DES COMPTES – AFFECTATION DU RÉSULTAT-DISTRIBUTION DE DIVIDENDES – QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

AFFECTATION DU RÉSULTAT-DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

L'affectation du résultat de votre Société, que nous vous proposons, est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025	7 526 026,58 €
Report à nouveau	(5 045 417,75) €
Soit un bénéfice distribuable de	2 480 608,83 €

Affectation :

À la réserve légale	124 030,44 €
Aux actions à titre de dividendes	1 653 548,86 €
Solde du poste « report à nouveau » après affectation	703 029,53 €

Chacune des 165 354 886 actions composant le capital social au 31 décembre 2025 recevra un dividende de 0,01 € par action. Il est noté que le solde affecté au poste « report à nouveau » ne permet pas de distribuer un minimum de 0,01 € supplémentaire par action.

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société se trouve tenue de respecter des obligations de distribution de ses résultats.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, celles-ci s'élèvent à 515 006 € pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 542 111,78 € uniquement composé d'un résultat de location.

Il est également rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent non remplies à ce jour, à savoir 19 381 755 € se répartissant comme suit :

Année	Obligation SIIC reportée
2020	1 443 967 €
2021	10 875 373 €
2022	7 062 415 €
Total	19 381 755 €

Compte tenu des obligations de distribution devant être respectées par la Société en considération du régime des SIIC et de ses résultats antérieurs, la distribution proposée est un dividende « SIIC » pour sa totalité. Ce dividende est exclu, en particulier, du bénéfice de l'abattement de 40 % prévu à l'Article 158 du CGI en cas d'option pour l'imposition au barème progressif.

La distribution de 1 653 548 € s'imputera de la manière suivante : sur l'obligation 2025 à hauteur de 515 006 €, puis pour le solde sur l'obligation antérieure la plus ancienne, à savoir celle de 2020.

Il restera ensuite un solde d'obligations en report pour un montant de 18 243 213 € :

Année	Obligation SIIC reportée
2020	305 425 €
2021	10 875 373 €
2022	7 062 415 €
Total	18 243 213 €

Nous demanderons à l'Assemblée Générale de déléguer tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour assurer la mise en paiement de ce dividende dans les meilleurs délais.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondantes aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

(Article 39-4 du Code général des impôts)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2025 ne font apparaître aucune charge, ni dépense visée par l'Article 39-4 du Code général des impôts.

DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES DE DIVIDENDES (Article 243 bis du Code général des impôts)

Conformément aux dispositions de l'Article 243 bis du Code général des impôts, nous vous signalons que les dividendes distribués au titre des trois précédents exercices ont été les suivants :

Exercices	Distribution (par action)	Montant global (en milliers d'euros)
2024	Néant	Néant
2023	0,11 €	16 184
2022	Néant	Néant

Nous vous rappelons que, durant les trois précédents exercices, la Société a procédé aux distributions exceptionnelles suivantes :

Exercices	Distribution (par action)	Montant global (en milliers d'euros)
2024	Néant	Néant
2023	0,10 €	14 713
2022	Néant	Néant

QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de donner *quitus* à vos Administrateurs.

15. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(Articles L.232-1 II 2° et L.233-26 du Code de commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions des Articles L.232-1, II et L.233-26 du Code de commerce que notre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche et de développement.

16. SUCCURSALES EXISTANTES DANS LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(Article L.232-1 II 3° du Code de commerce et L.233-26 du Code de commerce)

Nous vous informons que la société et les sociétés du groupe n'ont pas de succursale.

17. INDICATEURS CLEFS DE PERFORMANCE DE NATURE FINANCIÈRE AYANT TRAIT À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

(Article L.232-1 II 4° du Code de commerce et L.233-26 du Code de commerce)

Les indicateurs présents sous le vocable « Données financières 2025 » et « Données financières 2024 » au début du Rapport Financier Annuel sont tous définis dans le Glossaire situé à la fin du rapport.

Les loyers (2,95 M€) correspondent aux loyers des comptes consolidés retraités des étalements de loyers (-0,04 M€).

Les loyers potentiels correspondent aux loyers faciaux (2,95 M€), auquel s'ajoutent 1,60 M€ de loyers à la valeur de marché (données fournies par les experts indépendants), si les locaux vacants avaient été loués.

Le taux d'occupation financier ressort du rapport entre les loyers faciaux et les Loyers potentiels soit 64,8 % (2,95 M€/4,55 M€).

La valeur du Patrimoine au 31 décembre 2025 de 108,33 M€, regroupe les « immeubles de placements » pour 98,78 M€ (Note 4.1.1. de l'annexe aux comptes consolidés), auquel s'ajoutent les actifs corporels Bruts « Terrains » et « Constructions

& Agencements » pour 10,23 M€ (Note 4.1.2. de l'annexe aux comptes consolidés), duquel sont retranchés les amortissements et dépréciations des « Constructions & Agencements » pour -0,68 M€ (Note 4.1.3. de l'annexe aux comptes consolidés).

Un des indicateurs essentiels de l'activité du groupe est l'Actif Net Réévalué (ANR) dont le calcul est le suivant :

(En milliers d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés		107 551	112 213
Titres d'autocontrôle		-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle		-	-
Actif net réévalué	A	107 551	112 213
Nombre d'actions	B	165 354 886	165 354 886
ANR par action (en euros)	A divisé par B	0,6504	0,6786

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

18. ACTIONNARIAT SALARIÉ - SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

(Article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce)

À la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'Article L.225-102 alinéa 1 du Code de commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

Par conséquent, aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions, ni aucune attribution gratuite d'actions n'a été attribuée ou levée au cours de l'exercice écoulé. Le rapport spécial visé à l'Article L.225-184 du Code de commerce n'est donc pas requis.

19. INFORMATIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

(Article L.225-211 du Code de commerce)

Le programme voté par l'Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2024 étant arrivé à échéance en décembre 2025, le renouvellement d'un nouveau programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2025 pour une durée de 18 mois.

Conformément à l'Article L.225-211 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucune

opération d'achat ou de vente d'actions propres n'a été enregistrée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, notre Société ne détient aucune action propre.

Il n'y a pas eu de contrat de liquidité conclu pour 2025.

20. AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE METTRE EN PLACE UN NOUVEAU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Mixte en date du 12 juin 2025 a autorisé le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2026, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourrait être effectué, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 2 € (deux euros) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquis au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'Article L22-10-62 du Code de commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquis par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, conformément aux dispositions de l'Article

L.22-10-62, alinéa 6 du Code de commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'Article L.225-210 du Code de commerce. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- Décider la mise en œuvre de la présente autorisation,
- Passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur,
- Effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

21. PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément à l'Article L.22-10-62 du Code de commerce, nous devons vous rendre compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025, en vertu de l'autorisation conférée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale des actionnaires le 12 juin 2025, et ce conformément à l'Article L.22-10-62 du Code de commerce.

Aucune opération d'achat ou de vente d'actions propres n'est intervenue au cours de l'exercice 2025.

Consécutivement, les dispositions des Articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers n'étant pas applicables à la société, aucun programme de rachat d'actions n'a donc été publié par la société selon les modalités de l'Article 221-3 du règlement général de l'AMF.

22. BASES DE CONVERSION DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

(Articles R.228-90 et R.228-91 du Code de commerce)

Nous vous indiquons qu'il n'y a plus de valeurs mobilières émises par votre Société donnant accès au capital social actuellement en circulation.

23. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Le mandat d'Administrateur de Madame Laurence DUMÉNIL arrivera à échéance à lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les mandats d'Administrateur de Monsieur Alain DUMÉNIL et Madame Valérie DUMÉNIL n'arriveront pas à échéance à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

La date d'échéance de leurs mandats est indiquée au point 1.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Nous proposons aux actionnaires de statuer sur le renouvellement du mandat de Madame Laurence DUMÉNIL pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

Vous trouverez au point 1.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise son profil ainsi que les profils des autres Administrateurs de la société.

24. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous vous informons qu'aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrivera à échéance à lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

25. AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULLATION DES ACTIONS AUTO-DÉTENUES

L'Assemblée Générale Mixte en date du 12 juin 2025 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des Articles L.22-10-62 et suivants du Code de commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en décembre 2026. Il sera donc proposé à l'Assemblée convoquée pour approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

26. VOTE PAR CORRESPONDANCE DES MEMBRES DU CONSEIL ET MODIFICATION DE L'ARTICLE 22 DES STATUTS AINSI QUE SUPPRESSION D'UNE PARTIE DE L'ALINÉA 2 DUDIT ARTICLE

Le Président indique aux membres du conseil que la loi du 13 juin 2024 dite Attractivité et le décret n°2024-904, du 8 octobre 2024 relatif à la mise en œuvre des mesures de modernisation des modalités de réunion et de consultation des organes de décisions de certaines formes sociales ont élargi les possibilités de consultation à distance des organes sociaux et assoupli la participation des membres par des moyens de télécommunication rendant cette mention superflue dans le règlement intérieur.

À ce titre, les statuts peuvent autoriser les membres du conseil à voter par correspondance (Article L.225-37 alinéa 3 du Code de commerce).

Les mentions que doivent comporter le formulaire de vote par correspondance sont indiquées à l'Article R.225-21 du Code de commerce.

Le Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 a supprimé le paragraphe du règlement intérieur faisant référence à la réunion du Conseil d'Administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication puisque celle-ci est désormais de plein droit.

Pour ce faire, nous vous proposons de modifier l'Article 22 des statuts en ajoutant, à la fin, le paragraphe suivant :

« Les Administrateurs peuvent, pour chaque réunion du Conseil d'Administration, voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi par la société dans les conditions prévues aux Articles L. 225-37, alinéa 3, et R. 225-21 du Code de commerce.

Le formulaire de vote par correspondance, adressé par la société aux Administrateurs, permet de se prononcer sur chacune des décisions soumises au conseil, dans l'ordre figurant dans la convocation, et offre pour chaque décision la possibilité d'exprimer un vote favorable, défavorable ou une abstention ; il comporte en outre un espace permettant à l'Administrateur d'expliquer sa position et précise la date limite à laquelle il doit être reçu par le conseil pour être pris en compte.

Sont annexés au formulaire le texte des décisions proposées ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à l'information des Administrateurs.

Le formulaire, qui peut être transmis par la société et renvoyé par l'Administrateur par voie électronique, ou postale, doit, pour être valable, comporter les nom et prénom usuels de l'Administrateur ainsi que sa signature, le cas échéant électronique.

Les autres modalités d'exercice du vote par correspondance, et notamment les délais et la forme d'envoi des formulaires, sont précisées, le cas échéant, par le règlement intérieur du Conseil d'Administration dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur. »

Le Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 a supprimé le paragraphe du règlement intérieur faisant référence à la réunion du Conseil d'Administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Nous vous demandons également de supprimer une partie du deuxième paragraphe de dudit article pour mettre les statuts en conformité avec la *loi attractivité n°2024-537 du 13 juin 2024 et le décret n°2024-904 du 8 octobre 2024 et le décret n°2024-904 du 8 octobre 2024.*

La rédaction serait désormais la suivante :

► Article 22 - Délibération du conseil - Procès-verbaux

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins tous les trois mois pour délibérer de la marche des affaires de la société et de leur évolution prévisible. Il est convoqué par le président à son initiative et, s'il n'assume pas la Direction Générale, sur demande du Directeur Général, ou encore, si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, sur demande du tiers au moins des Administrateurs. Hors ces cas où il est fixé par le ou les demandeurs, l'ordre du jour est arrêté par le Président. Les réunions doivent se tenir au siège social. Elles peuvent toutefois se tenir en tous autres lieux indiqués dans la convocation, mais du consentement de la moitié au moins des Administrateurs en exercice.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Sont réputés présent pour le calcul du *quorum*

et de la majorité les Administrateurs qui participent à la réunion par les moyens de télécommunication dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque Administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque Administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante. Si le conseil est composé de moins de cinq membres et que deux Administrateurs seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prise à l'unanimité.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

« Les Administrateurs peuvent, pour chaque réunion du Conseil d'Administration , voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi par la société dans les conditions prévues aux Articles L. 225-37, alinéa 3, et R. 225-21 du Code de commerce. »

Le formulaire de vote par correspondance, adressé par la société aux Administrateurs, permet de se prononcer sur chacune des décisions soumises au conseil, dans l'ordre figurant dans la convocation, et offre pour

chaque décision la possibilité d'exprimer un vote favorable, défavorable ou une abstention ; il comporte en outre un espace permettant à l'Administrateur d'expliquer sa position et précise la date limite à laquelle il doit être reçu par le conseil pour être pris en compte.

Sont annexés au formulaire le texte des décisions proposées ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à l'information des Administrateurs.

Le formulaire, qui peut être transmis par la société et renvoyé par l'Administrateur par voie électronique, ou postale, doit, pour être valable, comporter les nom et prénom usuels de l'Administrateur ainsi que sa signature, le cas échéant électronique.

« Les autres modalités d'exercice du vote par correspondance, et notamment les délais et la forme d'envoi des formulaires, sont précisées, le cas échéant, par le règlement intérieur du Conseil d'Administration ou par décision du conseil prise sur proposition de son président, dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur. »

Par délibération du 23 avril 2026, votre Conseil d'Administration a mis à jour le règlement intérieur en ajoutant un paragraphe « Vote par correspondance des Administrateurs ».

Le règlement intérieur complété est accessible sur le site internet de la société.

27. MODIFICATION DE L'ARTICLE 32 DES STATUTS

Afin de mettre en conformité les statuts avec la disposition réglementaire (décret n°2026-94 du 13 février 2026), nous vous proposons de modifier l'Article 32 des statuts, avec effet au 1^{er} juillet 2026, en ajoutant, à la fin dudit article, le paragraphe suivant :

► « Article 32- Formes et délais de convocation

Les sociétés peuvent, à l'égard de leurs actionnaires inscrits au nominatif, satisfaire par voie électronique aux obligations de convocation et de communication prévues aux Articles R.225-61-2, R.225-61-3, au second alinéa de l'Article R.225-67 ainsi qu'aux Articles R.225-68, R.225-72,R.225-74, R.225-83,R.225-88 et R.236.4 ».

Le début de l'article demeure inchangé.

28. RATIFICATION DE LA MODIFICATION DE L'ALINÉA 2 DE L'ARTICLE 34 DES STATUTS ET PROPOSITION DE MODIFICATION DE L'ALINÉA 5 DUDIT ARTICLE

Le décret n°2026-94 du 13 février 2026 relatif à la modernisation des modalités de communication avec leurs actionnaires de certaines sociétés commerciales ayant modifié la date à laquelle il doit être justifié du droit de participer aux assemblées générales d'actionnaires dans les sociétés cotées qui est désormais fixée au cinquième jour précédant la date de l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (C.com art R.22-10-28 l modifié : Décret art 9). Par voie de conséquence, votre Conseil d'Administration, par une délibération en date du 22 juin 2026 a modifié le paragraphe 2 de l'Article 34 des statuts qui prévoyait une date antérieure (deuxième jour précédant l'assemblée), ce sous réserve de la ratification par l'assemblée générale extraordinaire comme suit :

► « Article 34 : Admission aux assemblées

La justification de la possession des actions résulte de l'inscription des actions sur le registre des actions nominatives, ou du dépôt au siège social d'une attestation de participation délivrée par une banque, un établissement financier ou une société de bourse dépositaire des titres. L'inscription en compte ou la production de l'attestation doivent être effectuées au cinquième

jour ouvré précédant la date de tenue de l'assemblée à zéro heure, heure de Paris. Le Conseil d'Administration peut réduire ce délai par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires. »

Nous vous proposons de ratifier cette modification statutaire.

Afin de mettre en conformité les statuts avec les dispositions réglementaires et légales, issues de l'Article 18 de la loi n°2024-537 du 13 juin 2024 qui a remplacé les mots visioconférence et télécommunication par « télécommunication », nous vous proposons de modifier le dernier paragraphe de l'Article 34 des statuts comme suit :

► « Article 34 : Admission aux assemblées

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par la réglementation en vigueur. »

29. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉTABLI EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 ALINÉA 6 DU CODE DE COMMERCE

En application des dispositions de l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce, nous vous présentons dans une section spécifique du présent rapport, le rapport sur le gouvernement d'entreprise, en annexe 2 qui contient les informations indiquées aux Articles L.225-37-4, R.22-10-14 (renvoie à l'Article L.22-10-8 du Code de commerce), L.22-10-9, L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de commerce. Le présent rapport a été arrêté par le Conseil d'Administration dans sa séance du 23 avril 2026.

La cotation de notre Société sur Euronext Paris lui a permis d'opter pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Groupe qui ne compte notamment que 8 salariés

ne possède ni les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. La structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société. Cette souplesse de la structure permet par exemple à chaque Administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission notamment celle de contrôle et d'échanger sur ce point avec les autres Administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

30. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS VISÉES À L'ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

(Article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'Article L.621-18-2 du Code monétaire et financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice 2025.

31. OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS RÉALISÉES EN VERTU DES ARTICLES L.225-197-1 À L.225-197-3 ET L22-10-59 DU CODE DE COMMERCE ET OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L.225-177 À L.225-186 ET L22-10-56 ET L22-10-57 DU CODE DE COMMERCE

Aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions, ni aucune attribution gratuite d'actions n'a été attribuée ou levée au cours de l'exercice écoulé.

32. PRÊTS INTERENTREPRISES

(Article L.511-6, 3 bis du Code monétaire et financier)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2025, aucun prêt à moins de trois ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

33. TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est joint en Annexe 3 conformément aux dispositions de l'Article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

34. POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

CONCLUSION

Nous vous demandons de donner *quitus* entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, ainsi qu'aux Commissaires aux comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leurs rapports.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 1 - PATRIMOINE

Acanthe Développement – Patrimoine au 31 décembre 2025

Adresse		Nature du Bien	Secteurs d'activité	Surfaces expertises	Taux d'occupation	Sociétés détentrices
Paris						
15, rue de la Banque (1)	Paris 2 ^{ème}	Immeuble	Bureaux	2 545 m ²	51 %	VENUS
3, quai Malaquais	Paris 6 ^{ème}	Lots dans un immeuble	Habitations	604 m ²	100 %	CEDRIANE/ ACANTHE DEVELOPPEMENT
55, rue Pierre Charron (1)	Paris 8 ^{ème}	Immeuble	Bureaux/ Commerces	2 970 m ²	83 %	SOCIETE CIVILE CHARRON
18-20 rue de Berri	Paris 8 ^{ème}	Parking	Non affectable			VENUS
Total Paris				6 119 m²	73 %	
Province et étranger						
9, avenue de l'Astronomie	Bruxelles	Hôtel particulier	Bureaux	3 255 m ²	16 %	TRENUBEL
Total province et étranger				3 255 m²	16 %	
Total ACANTHE				9 374 m²	48 %	

⁽¹⁾ Surfaces devenues libres à la suite de différents départs de locataires, en cours de relocation.



ANNEXE 2 - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

1. ORGANE D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Depuis le 6 janvier 2025, la société se réfère au code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF tout en écartant certaines recommandations qui ne lui paraissent pas adaptées à la société.

1.1. Composition du Conseil d'Administration (Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)

La société est dirigée par un Conseil d'Administration (formule moniste, Article 3.1 du code AFEP-MEDEF).

Le Conseil d'Administration est composé de trois Administrateurs :

- Monsieur Alain DUMÉNIL
- Madame Valérie DUMÉNIL
- Madame Laurence DUMÉNIL

La durée du mandat des Administrateurs est de six années (Article 19 des statuts).

La société n'applique pas la recommandation prévue par l'Article 15.1 du code AFEP-MEDEF.

L'explication est indiquée au point 3 du présent rapport.

L'échelonnement des mandats est organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des Administrateurs. (Article 15.2 du code AFEP-MEDEF)

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 a imposé une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les conseils d'administration. Depuis le 23 juin 2025, la société compte deux femmes sur les trois membres de son Conseil d'Administration. La composition du conseil est conforme à l'Article L.225-18-1 du Code de commerce qui stipule que : « Dans ces mêmes sociétés, lorsque le conseil est composé au plus de huit membres, l'écart entre le nombre des Administrateurs de chaque sexe ne peut être supérieur à deux. » (Article L.22-10-3 du Code de commerce renvoi à l'Article L.225-18-1 dudit code).

La liste des fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs figurent au point 4.3 du présent rapport. (Article 20 du code AFEP-MEDEF).

Présentation synthétique du Conseil d'Administration (Article 15.3 du code AFEP-MEDEF)

	Informations personnelles				Expérience Nombre de mandats dans des sociétés cotées	Position au sein du conseil				Participation à des Comités de conseil
	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions		Indépendance	Date initiale de nominations	Échéance du mandat	Ancienneté au conseil	
Alain Duménil Président du Conseil d'Administration Directeur général	76	M	France	960 037	4	Non	30/06/1994	2029	32	✓
Valérie Duménil Administrateur	42	F	France	0	4	Non	30/05/2014	2030	12	✓
Laurence Duménil Administrateur	45	F	France	0	4	Non	17/02/2017	2025	9	✓
Administrateur(s) représentant les salariés actionnaires										
Administrateur(s) représentant les salariés										

✓ : oui.
X : non.

Lors de l'assemblée générale mixte du 12 juin 2025, les actionnaires ont renouvelé le mandat d'Administrateur de Madame Valérie DUMÉNIL pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Le Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 a pris acte du décès de Monsieur Jean FOURNIER survenu le 23 juin 2025. Il était Administrateur indépendant et Président du comité d'audit de la société

Au cours de l'exercice, le comité d'audit s'est trouvé réduit à une personne en raison du décès de Monsieur Jean FOURNIER.

La société ne peut plus être dotée d'un comité d'audit (Article L.821-67 II du Code de commerce).

En application de l'Article L.821-68 4° du Code de commerce (création de l'ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023), le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières sera assuré par le Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice, aucun changement n'est intervenu dans la composition du Comité de Direction.

Changements intervenus dans la composition du Conseil d'Administration et des comités au cours de l'exercice

Situation arrêtée le 23 juin 2025 (Annexe 3 du code AFEP-MEDEF).

	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'Administration	Jean FOURNIER 23- juin - 25	X	Valérie DUMÉNIL 12-juin-25
Comité d'audit	Jean FOURNIER 23- juin - 25	X	X
	Valérie DUMÉNIL 23 juin 2025		
Comité de Direction	X	X	X

X : néant.

La liste du comité mis en place par le Conseil d'Administration figure au point 1.4 du présent rapport.

Compte tenu de la taille du Groupe, la société n'a pas mis en place des comités d'audit, de nomination et de rémunération. Les explications données par la société pour la non-application des recommandations indiquées aux Articles 17, 18 et 19 du code AFEP-MEDEF figurent dans le tableau présenté au point 3 du présent rapport.

Le Conseil d'Administration assure les missions des comités d'audit, de rémunération et de nomination.

Absence de nomination d'un Administrateur indépendant (Article 10 du code AFEP-MEDEF)

Lors de sa séance du 26 janvier 2026, le Conseil d'Administration a examiné l'indépendance des Administrateurs au 31 décembre 2025.

Après examen des critères d'indépendance mentionnés aux points 10.5 à 10.7 du code AFEP-MEDEF, à savoir :

Critère 1 : Salarié ou mandataire social au cours des cinq années précédentes

Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société,
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide,
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.

Critère 2 : Mandats croisés

Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives

Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

Critère 4 : Lien familial

Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux comptes

Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieur à 12 ans

Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de douze ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif

Ne pas percevoir de rémunération variable en numéraire ou des titres ou de rémunération liée à la performance de la société ou du groupe, si l'Administrateur est dirigeant mandataire social non exécutif.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important

Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition

du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Le Conseil d'Administration a constaté que :

- La qualification d'Administrateur indépendant ne pouvait pas être retenue pour Monsieur Alain DUMÉNIL en raison, d'une première part, de son mandat de Président Directeur Général de la société (**critère 1**), d'une seconde part, de son lien familial proche avec Mesdames Valérie et Laurence DUMÉNIL, mandataires sociaux de la société (**critère 4**), d'une troisième part, de la durée de son mandat d'Administrateur de la société qui est de plus de douze années (**critère 6**) et d'une quatrième part de son statut d'actionnaire important (**critère 8**).
- La qualification d'Administrateur indépendant ne pouvait pas être retenue pour Mesdames Valérie DUMÉNIL et Laurence DUMÉNIL en raison de leur lien familial proche avec Monsieur Alain DUMÉNIL qui est le Président Directeur Général de la société (**critère 4**).

Le conseil a considéré conformément au code AFEP-MEDEF auquel la société se réfère, qu'un Administrateur est indépendant dès lors qu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Aucun membre du Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés, la société n'ayant pas atteint les seuils déclenchant une obligation à ce titre.

Synthèse de l'indépendance des membres du Conseil d'Administration - Annexe 3 du code AFEP-MEDEF

Critères ⁽¹⁾	Alain DUMÉNIL	Valérie DUMÉNIL	Laurence DUMÉNIL
Critère 1 : salarié ou dirigeant mandataire social exécutif au cours des 5 années précédentes	X	✓	✓
Critère 2 : mandats croisés	✓	✓	✓
Critère 3 : relations d'affaires significatives	✓	✓	✓
Critère 4 : lien familial	X	X	X
Critère 5 : commissaire aux comptes	✓	✓	✓
Critère 6 : durée de mandat supérieur à 12 ans	X	✓	✓
Critère 7 : statuts du dirigeant mandataire social	✓	✓	✓
Critère 8 : statut de l'actionnaire important	X	✓	✓

Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

1.2. Renouvellement des mandats des Administrateurs et nomination proposée à l'assemblée générale

Le mandat de Madame Laurence DUMÉNIL, arrivera à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Le Conseil d'Administration propose à l'assemblée de renouveler son mandat pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031. Nous vous présentons le profil de Madame Laurence DUMÉNIL ainsi que les profils de Madame Valérie DUMÉNIL et de Monsieur Alain DUMÉNIL.

PROFILS, EXPÉRIENCES ET EXPERTISES DES ADMINISTRATEURS AU 31 DÉCEMBRE 2025

ALAIN DUMÉNIL

Né le 3 mai 1949 (nationalité française).

Président Directeur du Conseil d'Administration de la société Acanthe Développement depuis le 30 juin 1994 et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018.

Date d'échéance du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Nombre d'actions Acanthe Développement détenues : 960 037

Participation à des comités du conseil : oui

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :

Diplômé de HEC Paris, Monsieur Alain DUMÉNIL a développé avec succès la banque Duménil-Leblé, puis après l'avoir cédée, a investi dans l'immobilier, l'industrie et le luxe. Il occupe depuis de nombreuses années des postes de direction et d'administration de sociétés foncières cotées.

Principales activités exercées hors de la société :

Néant

Mandats en cours :

Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe : néant

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe :

Président du Conseil d'Administration des sociétés Smalto et AD Immobiliare Italia S.r.l.

Administrateur des sociétés : Ardor Capital S.A.; Ardor Investment S.A.; Cadanor S.A.; Dual Holding SA; Foncière 7 Investissement ; Gepar Holding AG; Zenessa S.A. et Smalto.

Administrateur Délégué des sociétés Alliance Développement Capital Siic (ADC SIIC), Design et Création, Ingéfin, Védran ;

Gérant des sociétés : Éditions de l'Herne, Padir, Société Civile Mobilière et Immobilière « JEF », Valor, Gfa du Haut Bechignol, Société civile d'exploitation agricole de la propriété des longchamps.

Mandat ayant expiré au cours des cinq dernières années : Administrateur de la société MyHotelMatch du 13 décembre 2021 au 20 mars 2025; Administrateur et Président de la société Publications de l'Économie et de la Finance AEF SA jusqu'au 24 juillet 2025.

LAURENCE DUMÉNIL

Née le 29 décembre 1980 (nationalité française)

Administrateur de la société Acanthe Développement depuis le 17 février 2017.

Date d'échéance du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nombre d'actions Acanthe Développement détenues : 0

Participation à des comités du conseil : oui

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience

Titulaire d'un MSc Médiation et d'un MSc in Management, Madame Laurence DUMÉNIL occupe un poste de Sourceur et de Manager dans les sociétés DAAD (UK) puis AD Immobiliare Italia S.R.L, Milano (Italie) depuis septembre 2016, Elle a également occupé un poste d'Administrateur immobilier dans la société Adimm Gestion et Développement à Genève, de 2014 à 2016.

Principales activités exercées hors de la société

Salariée de la société AD IMMOBILIARE ITALIA S.R.L à Milan et gestion du patrimoine immobilier de cette foncière.

Mandats en cours

Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe : néant

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe :

Administrateurs des sociétés Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC) ; Ardor Capital SA ; Ardor Investment S.A ; Dual Holding SA ; F I P P ; Foncière 7 Investissement ; Zenessa SA ; Smalto.

Directeur de la société AD Immobiliare Italia S.r.l

Mandat ayant expiré au cours des cinq dernières années : Administrateur de la société MyHotelMatch (anciennement dénommée SOCIETE

PARISIENNE D'APPORTS EN CAPITAL- SPAC et FONCIERE PARIS NORD) du 20 juillet 2017 au 28 octobre 2022 ; Administrateur de la société Ci Com SA du 25 janvier 2019 au 6 mai 2025.

VALÉRIE DUMÉNIL

Née le 20 septembre 1983 (nationalité française)
Administrateur de la société Acanthe Développement depuis le 30 mai 2014.

Date d'échéance du mandat : AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Nombre d'actions Acanthe Développement détenues : 0.

Participation à des comités du conseil : oui

Résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience :

Titulaire d'un BA in International Business et d'un MSc in Real Estate Finance, Madame Valérie DUMÉNIL a occupé un poste d'analyste, dans la société Archon Group-Goldman Sachs Real Estate subsidiary, à Paris en 2011 et un poste de Senior analyst à Londres chez CBRE, en 2013.

Elle est actuellement, architecte d'intérieur indépendante à Paris.

Principales activités exercées hors de la société

Autoentrepreneur

Mandats en cours :

Mandats et fonctions dans les sociétés du groupe : néant

Mandats et fonctions dans les sociétés extérieures au groupe :

Administrateurs des sociétés Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC) ; Ardor Capital SA ; Gepar Holding AG ; Dual Holding SA ; F I P P ; Zenessa SA ; Smalto et Rodra SA.

Présidente de la société Rodra SA,

Représentante permanente de la société Rodra SA, gérante de la société Rodra Investissements S.C.S

Mandat ayant expiré au cours des cinq dernières années : Administrateur de la société MyHotelMatch (anciennement dénommée Société Parisienne D'apports en Capital- Spac et Foncière Paris Nord) du 20 juillet 2017 au 28 octobre 2022 ; Présidente du Conseil d'Administration de la société Ci Com SA du 1^{er} août 2018 au 6 mai 2025 et Administrateur de la société Ci Com SA du 13 décembre 2016 au 6 mai 2025.

1.3. Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil

(Article L.22-10-10 1° du Code de commerce)

Les missions et le fonctionnement du Conseil d'Administration décrites dans le règlement intérieur de la société mis à jour par le Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 sont indiquées ci-dessous :

MISSIONS

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne et révoque les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie, fixe leur rémunération, contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes (Article 1.3 du code AFEP-MEDEF).

Il est informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux auxquels l'entreprise est confrontée y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale. (Article 1.4 du code AFEP-MEDEF).

Il examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les

risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. À cette fin, le Conseil d'Administration reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission notamment de la part des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. (Article 1.5 du code AFEP-MEDEF).

FONCTIONNEMENT

Modalité de fonctionnement du Conseil

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil d'Administration portant sur les suivis du processus d'élaboration de l'information financière, du contrôle interne et de la gestion des risques et du contrôle légal des comptes ainsi qu'aux réunions arrêtant les comptes consolidés, annuels et les comptes semestriels ainsi, que le cas échéant, à toute réunion du Conseil ou leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit par le Président Directeur Général et envoyées aux Administrateurs et aux Commissaires aux comptes par courriel avec accusé de réception dans un délai raisonnable.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des Administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toutes informations ou tous documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

À cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer, préalablement toutes informations ou documents nécessaires pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir. (Articles 13.2 et 13.3 du code AFEP-MEDEF)

S'il le juge nécessaire, un Administrateur peut demander à bénéficier d'une formation sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers et son secteur d'activité.

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée. Il veille également au bon fonctionnement des organes de la société.

Les réunions se tiennent en présence du Président Directeur Général, sauf les réunions ou le Conseil d'Administration exerce les missions du comité d'audit.

Chaque année, le conseil organise au moins une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (Article 12.3 du code AFEP-MEDEF).

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque Administrateur présent ou représenté disposant d'une voix et chaque Administrateur présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du *quorum* et de la majorité, les Administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective, dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Les Administrateurs ainsi que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil d'Administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité sur le déroulement et le contenu des délibérations.

Les dossiers de chaque séance du Conseil d'Administration ainsi que les informations recueillies avant ou pendant les séances, sont strictement confidentiels.

Si le conseil est composé de moins de cinq membres et que deux Administrateurs seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux établis et signés sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présent.

Une fois par an le Conseil d'Administration débat de son fonctionnement. Il fait un point sur les modalités de fonctionnement du conseil. Il vérifie également que les opérations importantes sont convenablement préparées, débattues et il apprécie la contribution de chaque Administrateur aux travaux.

Les Administrateurs peuvent être rémunérés sous forme de jetons présence.

Le montant de la rémunération des Administrateurs est décidé lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sur proposition du Conseil d'Administration. Le montant est réparti par le Conseil d'Administration entre les Administrateurs en fonction de différents critères qui seront indiqués dans le rapport financier annuel.

En application de l'Article L.821-68 4° du Code de commerce, la société a décidé de ne pas mettre en place de comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières est confié au Conseil d'Administration.

Conformément au dernier paragraphe de l'Article 22 des statuts, les Administrateurs peuvent, pour toute réunion du Conseil d'Administration, voter par correspondance préalablement à la tenue de celui-ci, au moyen d'un formulaire de vote établi par la société dans les conditions prévues par les Articles L.225-37, alinéa 3, et R.225-21 du Code de commerce.

Vote par correspondance des Administrateurs (Extrait du règlement intérieur)

Le recours au vote par correspondance est ouvert pour chaque réunion du conseil à

l'initiative de l'organe ou de la personne habilitée à le convoquer, cette décision étant mentionnée dans la convocation adressée aux Administrateurs.

Le formulaire de vote par correspondance, adressé aux Administrateurs soit en annexe à la convocation au conseil, soit, sur leur demande, à l'adresse postale ou électronique qu'ils auront communiquée au secrétariat du conseil, doit :

Permettre un vote sur chacune des décisions soumises au conseil, dans l'ordre figurant dans la convocation à la réunion, laquelle comporte l'ordre du jour détaillé. Offrir, pour chaque décision, la possibilité d'exprimer un vote favorable, un vote défavorable ou la volonté de s'abstenir. Comporter un espace permettant à l'Administrateur d'expliquer, s'il le souhaite, sa position sur chacune des décisions. Préciser la date et, le cas échéant, l'heure limites avant lesquelles il doit être reçu par la société pour être pris en compte, cette date ne pouvant être postérieure au début de la réunion du conseil. Sont annexés au formulaire : le texte intégral des décisions proposées au conseil ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à l'information des Administrateurs, afin de leur permettre de délibérer et de voter en toute connaissance de cause.

Les Administrateurs qui souhaitent voter par correspondance retournent à la société le formulaire dûment complété, portant leurs nom et prénom usuels ainsi que leur signature, le cas échéant électronique, à l'une des adresses suivantes :

- par voie postale, à l'adresse du siège social, à l'attention du président du Conseil d'Administration ;
- par voie électronique, à l'adresse e-mail dédiée indiquée dans la convocation ou, le cas échéant, via la plateforme sécurisée de la société dont les modalités d'accès sont précisées dans cette même convocation.

Le formulaire peut être transmis et renvoyé par voie électronique dans les conditions prévues à l'Article R. 225-21 du Code de commerce.

Pour être pris en compte, le formulaire de vote par correspondance doit être reçu par la société à la date et, le cas échéant, à l'heure limite indiquée dans la convocation au conseil, cette date devant être antérieure à la tenue de la réunion. La société tient compte, le cas échéant, des délais d'acheminement postaux ; en cas de transmission par voie électronique, le formulaire est réputé reçu à la date et à

l'heure de son enregistrement par le système de messagerie ou la plateforme sécurisée de la société.

Le formulaire de vote par correspondance dûment complété et reçu par la société dans le délai indiqué est assimilé, pour le calcul du *quorum* et de la majorité, à la présence de l'Administrateur à la réunion pour les seules décisions sur lesquelles il s'est prononcé, sauf disposition impérative contraire.

À défaut d'indication de vote sur une décision figurant au formulaire, ou en cas de contradiction manifeste dans les mentions portées par l'Administrateur, celui-ci est réputé s'être abstenu sur cette décision, sans préjudice des règles impératives relatives au calcul des majorités éventuellement applicables.

Lorsque, au cours de la réunion, le conseil est amené à délibérer sur des questions qui ne figuraient pas à l'ordre du jour indiqué dans la convocation, les votes exprimés par correspondance ne sont pas pris en compte pour ces nouvelles décisions, sauf si un nouveau formulaire adapté est régulièrement établi, communiqué et retourné dans les formes et délais prévus ci-dessus.

Le recours au vote par correspondance ne fait pas obstacle, pour un Administrateur qui se rend finalement disponible, à la faculté d'assister physiquement ou par un moyen de télécommunication autorisé à la réunion du conseil ; dans ce cas, les votes qu'il exprime en séance prévalent sur ceux résultant du formulaire de vote par correspondance antérieurement adressé à la société.

La signature électronique apposée sur le formulaire peut être utilisée, à condition de reposer sur un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec le document signé et permettant d'assurer l'intégrité de ce dernier, conformément aux exigences du Code de commerce relatives au vote par correspondance et à l'Article R. 225-21. La société peut, le cas échéant, préciser dans la convocation les types de certificats ou dispositifs de signature électronique acceptés.

En cas de report de la réunion du Conseil d'Administration à une date ultérieure, sans modification de l'ordre du jour initial, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société pour la réunion initialement convoquée demeurent valablement utilisables pour la réunion reportée, sauf décision contraire expresse de l'Administrateur concerné.

À cette fin, la nouvelle convocation mentionne expressément la possibilité, pour chaque Administrateur, soit de maintenir le formulaire précédemment adressé, soit de le révoquer ou de le modifier, dans les conditions et délais qui y sont indiqués. À défaut de révocation ou de modification notifiée à la société avant l'expiration du délai fixé dans la convocation, le formulaire initial est réputé maintenu et produit effet pour la réunion reportée.

En cas de modification de l'ordre du jour, les formulaires initialement reçus deviennent caducs et ne sont pas pris en compte ; de nouveaux formulaires, établis conformément aux Articles L. 225-37, alinéa 3, et R. 225-21 du Code de commerce, sont alors adressés aux Administrateurs.

Le secrétariat du conseil est chargé de centraliser les formulaires reçus, d'en vérifier la complétude apparente et le respect des délais, et d'en assurer la conservation, sur tout support durable, avec les décisions proposées au conseil et les documents nécessaires à l'information des Administrateurs qui sont annexés au formulaire conformément à l'Article R. 225-21 du Code de commerce.

Au cours de l'exercice 2025, une réunion sur cinq s'est tenue en l'absence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, conformément à la recommandation de l'Article 12.3 du code AFEP-MEDEF.

Conflits d'intérêts (Extrait du règlement intérieur)

Le Conseil d'Administration adopte une approche proactive en mettant en place des mécanismes, décrits ci-après, de détection, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin de s'assurer de la transparence, et de l'indépendance pour éviter toute décision influencée par des intérêts personnels au détriment des actionnaires.

Toutes opérations liées aux acquisitions, ou encore réhabilitation de biens immobiliers, et plus généralement, toutes opérations en lien avec son objet social.

Détection des conflits d'intérêt des Administrateurs :

- chaque Administrateur doit faire part de ses intérêts personnels ;
- absence d'obligation pour les Administrateurs de détenir des actions dans le capital de la société ;
- strict respect des procédures d'évaluation et de contrôle des conventions réglementées.

Analyse des transactions avec les parties liées :

S'assurer que ces transactions sont réalisées à des conditions de marché et dans l'intérêt de la société.

Identification des situations à risque :

Vérifier si un Administrateur peut tirer un bénéfice personnel d'une décision du conseil.

Analyser si des relations économiques, financières ou familiales influencent l'indépendance des Administrateurs.

Le règlement intérieur a été adopté par le Conseil d'Administration du 26 septembre 2019 et a été modifié par les conseils d'administration des 28 avril 2020, 12 décembre 2025 et 23 avril 2026.

Le règlement intérieur est disponible sur le site de la société et est accessible par le lien suivant : <https://www.acantheveloppement.fr/wp-content/uploads/2026/04/Reglement-interieur-modifie-par-le-CA-le-23042026.pdf>

Le Conseil d'Administration se réunit également pour exercer les missions dévolues au comité d'audit.

Les réunions se tiennent en l'absence du Président Directeur Général.

Activité du Conseil d'Administration

Conformément à la recommandation de l'Article 12.1 du code AFEP-MEDEF, nous vous indiquons le nombre de séances du Conseil d'Administration et des réunions des comités du Conseil au cours de l'exercice écoulé.

Le Conseil s'est réuni cinq fois au cours de cet exercice pour discuter des sujets concernant la société. Quatre séances se sont déroulées par voie téléphonique, ce en application du règlement intérieur adopté le 26 septembre 2019 par le Conseil et modifié par le Conseil d'Administration le 28 avril 2020 autorisant les réunions du Conseil par tous moyens, y compris par visioconférence et par conférence téléphonique. Une séance s'est déroulée en l'absence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs conformément à la recommandation 12.3 du code AFEP-MEDEF.

Au cours de ces séances, les Administrateurs ont discuté des sujets suivants :

Conseil d'Administration du 6 janvier 2025

- choix d'un code de gouvernement d'entreprise,
- examen de l'indépendance des Administrateurs,
- modification de la composition du comité d'audit,
- examen des conventions règlementées.

Conseil d'Administration du 25 avril 2025

- arrêté des comptes annuels et consolidés,
- proposition d'affectation du résultat,
- fonctionnement du Conseil d'Administration,
- prise de connaissance du courrier de l'AMF du 5 mars 2025,
- approbation d'une charte sur les conventions règlementées,
- situation des mandats des Administrateurs et des Commissaires aux comptes,
- rémunérations des Administrateurs,
- modification de l'article 18 des statuts,
- modification de la politique de rémunération,
- préparation du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- situation des délégations de compétence accordées au Conseil d'Administration,
- délibération sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale,
- politique RSE et gestion des risques liés aux effets du changement climatique,
- convocation de l'assemblée générale mixte.

Conseil d'Administration du 25 septembre 2025

- arrêté des comptes consolidés semestriels.

Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 à 14 heures

- modification d'une convention règlementée.

Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 à 15 heures

- modification du règlement intérieur,
- prise d'acte du décès de Monsieur Jean FOURNIER (Administrateur).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative des Administrateurs.

La loi Attractivité (loi n°2024-537 du 13 juin 2024) visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France et le décret n°2024-904 du 8 octobre 2024 relatif à la mise en œuvre des mesures de modernisation des modalités de réunion et de consultation des organes de décisions de certaines formes sociales a assoupli la participation des membres par des moyens de télécommunication. Le Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 a pris acte de la suppression du règlement intérieur de l'utilisation par les Administrateurs des moyens de télécommunication pour leur réunion.

En complément des informations indiquées ci-dessus, nous vous présentons dans le tableau ci-dessous, un récapitulatif de la participation des Administrateurs aux différentes réunions.

Contribution effective de chaque Administrateur aux séances du conseil

Date des conseils	Administrateurs présents	Administrateur absent	Taux de participation
06/01/2025	Jean FOURNIER Valérie DUMÉNIL Laurence DUMÉNIL Alain DUMÉNIL		100 %
25/04/2025	Jean FOURNIER Valérie DUMÉNIL Laurence DUMÉNIL Alain DUMÉNIL		100 %
26/09/2025	Valérie DUMÉNIL Laurence DUMÉNIL Alain DUMÉNIL		100 %
12/12/2025	Valérie DUMÉNIL Laurence DUMÉNIL Alain DUMÉNIL		100 %
12/12/2025	Valérie DUMÉNIL Laurence DUMÉNIL	Alain DUMÉNIL	66,66 %

ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration a débattu de son fonctionnement (Article 11.3 du code AFEP-MEDEF) lors de sa séance du 23 avril 2026.

À ce titre, il a :

- examiné ses modalités de fonctionnement ;
- vérifié que les questions importantes ont été convenablement préparées et débattues ;
- et, apprécié la contribution effective de chacun des Administrateurs aux travaux du conseil.

Le fonctionnement adopté par le Conseil d'Administration lui permet d'accomplir au mieux ses missions.

Il a donc été décidé de poursuivre le mode de fonctionnement, adopté jusqu'à présent.

1.4. Les différents comités

(Article 16 du code AFEP-MEDEF)

1.4.1. Le Comité de Direction

Lors de sa séance du 23 avril 2026, le Conseil d'Administration a décidé de supprimer le Comité de Direction.

Au cours de l'exercice 2025, le Comité de Direction s'est réuni deux fois pour discuter des affaires de la société.

Suite au décès de Monsieur Jean FOURNIER, le nombre d'Administrateur de la société ayant été réduit à trois, le Conseil d'Administration a constaté que la société n'avait plus l'utilité d'être dotée d'un Comité de Direction. En effet, dans un souci de simplification de la gouvernance, les décisions peuvent être directement prises par les Administrateurs sans passer par une structure intermédiaire.

1.4.2. Comité d'audit

(Article L.821-67 du Code de commerce - Article 17 du code AFEP-MEDEF)

Le décès d'un des membres du comité d'audit, Monsieur Jean FOURNIER, survenu le 23 juin 2025 a contraint la société à revoir son organisation.

Le Conseil d'Administration du 12 décembre 2025 a décidé, en application de l'Article L.821-68 4° du Code de commerce (création de l'ordonnance 2023-1142 du 6 décembre 2023), de ne pas mettre en place de comité d'audit.

Le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières, l'évaluation de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et le suivi du contrôle légal des

comptes seront assurés par le Conseil d'Administration.

Au cours de sa réunion du 25 avril 2025, le Comité a notamment examiné les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2024 et en a rendu compte au Conseil d'Administration réuni également le 25 avril 2025. Il a procédé à l'examen des expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la Société.

Les travaux du Comité d'audit ont été conformes aux objectifs qui lui ont été confiés.

Le comité d'Audit s'est réuni une fois au cours de cet exercice.

1.4.3. Autres Comités

Compte tenu de la taille du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT, il n'a pas été mis en place à ce jour d'autres comités spécifiques concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

En complément des informations indiquées ci-dessus nous vous présentons dans le tableau ci-dessous, un récapitulatif de la participation des Administrateurs aux différentes réunions.

Assiduité des membres du Conseil d'Administration

	Assiduité au CA	Assiduité au comité d'audit	Assiduité au comité des rémunérations	Assiduité au comité des nominations	Autres (Comité de Direction)
Alain DUMÉNIL	✓	n/a	n/a	n/a	✓
Valérie DUMÉNIL	✓	✓	n/a	n/a	
Laurence DUMÉNIL	✓	n/a	n/a	n/a	✓
Jean FOURNIER CA du 06/01/2025 et du 25/04/2025. Comité d'audit du 25/04/2025	✓	✓	n/a	n/a	n/a

n/a : non applicable.

L'assiduité de Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur décédé le 23 juin 2025 a été déterminée par ses présences aux Conseils

d'Administration des 6 janvier 2025 et 25 avril 2025 et au comité d'audit du 25 avril 2025.

1.5. Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux (Article 18.2.2 du code AFEP-MEDEF)

Le Conseil d'Administration assure directement le suivi des questions relatives à la succession des dirigeants mandataires sociaux de la Société, compte tenu de la taille de celle-ci et de la simplicité de son organisation.

À ce titre, le Conseil a défini lors de sa séance du 23 avril 2026, le cadre général du processus de succession, et en a assuré un réexamen régulier.

Un plan de succession a été formalisé. Les travaux menés ont notamment porté sur l'identification des enjeux de continuité managériale, l'adéquation des profils susceptibles d'être envisagés avec la stratégie de la Société ainsi que l'actualisation des scénarios de succession.

Le Président directeur général a été associé aux travaux.

Le plan de succession sera révisé annuellement.

1.6. Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration

(Article L.22-10-10 2° du Code de commerce)

Conformément à l'Article 7.2 du code AFEP-MEDEF, le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2025 :

Article 7.2 du code AFEP-MEDEF

Critères	Objectifs	Modalité de mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2025
Composition du Conseil	Représentation équilibrée des hommes et des femmes.	2 Administrateurs parmi 3 sont des femmes. L'écart entre le nombre des Administrateurs de chaque sexe n'est pas supérieur à deux. Lors de la nomination d'un nouveau membre, le conseil continuera de maintenir l'équilibre au sein du Conseil d'Administration.
Indépendance des Administrateurs	1/3 d'Administrateurs indépendants (Article 10.3 du code AFEP-MEDEF).	Suite au décès de Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur indépendant de la société en juin 2025, le Conseil d'Administration s'est trouvé réduit à trois membres. Le Conseil d'Administration a décidé de ne pas remplacer d'Administrateur car elle a constaté que la composition actuelle du Conseil d'Administration était adaptée à sa taille et à son organisation.
Âge des Administrateurs	Pas plus de 3/5 ^{ème} des Administrateurs ne doivent avoir plus de 80 ans.	3 Administrateurs sur 3 ont moins de 80 ans.
Qualifications et expériences professionnelles	Absence d'objectifs compte tenu de la structure de l'actionariat de la Société.	Les trois Administrateurs ont des mandats de plus de 6 ans.

1.7. Exercice de la Direction Générale

(Article L.225-37-4 4° du Code de commerce)

Depuis le Conseil du 31 juillet 2018, les Administrateurs ont décidé de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. (Article 3 du code AFEP-MEDEF). C'est ainsi, que Monsieur Alain DUMÉNIL a été nommé Président Directeur Général de la Société, pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Les actionnaires et les tiers ont été parfaitement informés de l'option retenue, cette décision ayant fait l'objet d'une annonce légale parue dans le journal La Loi du 6 août 2018 et un extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 31 juillet 2018 a été déposé le 14 août 2018 au greffe du tribunal de commerce de Paris, conformément aux dispositions des Articles R.225-27 et R.123-105 du Code de commerce.

Le Conseil d'Administration du 14 juin 2024 a renouvelé le mandat de Président Directeur Général de Monsieur Alain DUMÉNIL pour la durée de son mandat d'Administrateur et a confirmé le

mode d'exercice de la direction générale choisi par le Conseil d'Administration le 31 juillet 2018.

Le procès-verbal a été déposé au greffe du tribunal de commerce de Paris le 19 juin 2024 (dépôt n°2024 R084824).

Monsieur Alain DUMÉNIL exercera les fonctions de Président Directeur Général jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029, soit jusqu'à la fin de son mandat d'Administrateur.

Monsieur Ludovic DAUPHIN a été nommé Directeur Général Délégué par le Conseil d'Administration du 19 octobre 2018 pour assister le Président Directeur Général.

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 14 juin 2024, son mandat a également été renouvelé pour la durée du mandat du Président Directeur Général, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Lorsque le président et le directeur général sont la même personne, des mesures 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 identiques à celle du Directeur Général pour éviter une concentration excessive des pouvoirs.

Le Président Directeur Général a une attention particulière pour prévenir d'éventuel conflit d'intérêt et tient compte dans ses décisions de président de tous les intérêts.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration du 12 décembre 2025, indique le cadre juridique du choix des modalités d'exercice de la direction générale par le Conseil d'Administration et les règles relatives à la Présidence du Conseil d'Administration et à la Direction Générale. Les informations sont accessibles par le lien suivant :

<https://www.acantheveloppement.fr/wp-content/uploads/2026/02/Reglement-interieur-modifie-par-le-Conseil-dAdministration-le-12122025.pdf>

2. LIMITATION AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

(Article L.22-10-10 3° du Code de commerce)

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2025, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

3. DÉCLARATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

(Article L.22-10-10 4° du Code de commerce)

La société Acanthe Développement a opté pour le code AFEP-MEDEF lors de sa séance du 6 janvier 2025.

Le code peut être consulté à l'adresse suivante :
<https://www.medef.com/uploads/media/default/0020/01/14911-code-afep-medef-version-de-decembre-2022.pdf>

La société se conforme aux recommandations indiquées dans la version de décembre 2022 du code AFEP-MEDEF à l'exception de celles mentionnées dans le tableau ci-dessous.

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-10 4° du Code de commerce, la société explique les raisons pour lesquelles elle a écarté certaines dispositions dudit code.

Tableau de synthèse des recommandations du code AFEP MEDEF qui n'ont pas été retenues

Recommandations du Code	Pratiques Acanthe Développement, justifications et mesures alternatives
<p>Article 4 : Le Conseil et la communication avec les actionnaires et les marchés. Les relations des actionnaires avec le Conseil d'Administration notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise peuvent être confiées au président du Conseil d'Administration ou, le cas échéant, à l'Administrateur référent. Celui-ci rend compte au Conseil d'Administration de cette mission.</p>	<p>Ce rôle est assuré par le Directeur Général Délégué qui rend compte de sa mission au Conseil d'Administration.</p>
<p>Article 4.6 : publier dans le rapport annuel les notations de l'entreprise par les agences de notations financières (page 5 du code).</p>	<p>Cette recommandation est sans objet, le groupe ne fait pas l'objet d'une telle notation.</p>
<p>Article 9.1 ; 9.2 et 9.3 : la représentation des actionnaires salariés et des salariés.</p>	<p>La Société ne remplit pas les conditions de l'Article L.225-23 du Code de commerce pour la désignation d'un représentant des actionnaires salariés et des salariés.</p>
<p>Article 10.3 : Dans les sociétés contrôlées, la part des Administrateurs indépendants doit être d'au moins un tiers.</p>	<p>Le Conseil d'Administration est actuellement composé de trois membres. La société considère que cette composition est adaptée à sa taille et à son organisation. Cette configuration permet une prise de décision rapide et efficace, tout en assurant un niveau satisfaisant de contrôle et de suivi des activités. De plus, avec l'absence de comités spécialisés, le Conseil d'Administration exerce collégialement l'ensemble des missions qui leurs seraient normalement dévolues. La société reste néanmoins attentive à l'évolution de sa gouvernance et se réserve la possibilité d'élargir la composition du Conseil d'Administration à mesure de son développement, afin de se rapprocher des recommandations du code AFEP-MEDEF. Le conseil a identifié une personne remplissant les critères d'indépendance qui pourrait le rejoindre mais uniquement à partir du 1^{er} octobre 2026.</p>
<p>Article 10.4 : la qualification d'Administrateur indépendant est débattue par le comité des nominations au regard des critères énoncés au § 10.5 et arrêté par le conseil à l'occasion de la nomination d'un Administrateur et annuellement pour l'ensemble des Administrateurs.</p>	<p>Compte tenu de la taille du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, il n'a pas été mis en place à ce jour de comités spécifiques concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la société (Comités des rémunérations, de nomination). Le Conseil d'Administration de la société assure les missions de ces comités. C'est le Conseil d'Administration qui débat de la qualification d'Administrateur indépendant lors de la nomination d'un Administrateur et annuellement pour l'ensemble des Administrateurs. C'est aussi le Conseil d'Administration qui étudie les rémunérations et les nominations des Administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux. Il traite également les sujets sur la responsabilité sociale et environnementale.</p>
<p>Article 16 : cependant, outre les missions dévolues par la loi au comité d'audit, il est recommandé que la rémunération, les nominations des Administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux ainsi que les sujets relatifs à la responsabilité sociale et environnementale fasse l'objet de travaux préparatoires réalisés par un comité spécialisé.</p>	<p>C'est le Conseil d'Administration qui étudie les rémunérations et les nominations des Administrateurs et des dirigeants mandataires sociaux. Il traite également les sujets sur la responsabilité sociale et environnementale.</p>
<p>Article 11.3 : une évaluation formalisée est réalisée tous les trois ans au moins. Elle peut être mise en œuvre, sous la direction du comité en charge de la sélection ou des nominations ou d'un Administrateur indépendant, avec l'aide d'un consultant extérieur.</p>	<p>La société n'a pas procédé à une évaluation formalisée du Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé, considérant que les échanges réguliers au sein du conseil et la revue périodique de son fonctionnement effectuée en séance permettent d'assurer une évaluation qualitative effective adaptée à la taille de la société et à la stabilité de sa gouvernance. En l'absence d'évolution significative de la composition du Conseil d'Administration ou de son organisation, la société a estimé qu'une évaluation formalisée ne s'imposait pas à ce stade. Une telle démarche formalisée demeure toutefois envisagée à moyen terme, notamment si le contexte venait à évoluer. De plus, la taille du Conseil d'Administration est adaptée à la taille du groupe et ne nécessite donc pas l'intervention d'un consultant extérieur.</p>
<p>Article 14.3 : Les Administrateurs représentant les salariés ou représentant les actionnaires salariés bénéficient d'une formation adaptée à l'exercice de leur mandat.</p>	<p>Les seuils n'étant pas atteints, aucun Administrateur représentant les salariés n'a été nommé. Cette recommandation est sans objet pour la société.</p>
<p>Article 15.1 : La durée du mandat des Administrateurs, fixée par les statuts ne doit pas excéder quatre ans de sorte que les actionnaires soient amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur mandat.</p>	<p>La durée du mandat des Administrateurs est de 6 ans. La taille du groupe ne justifie pas de renouveler le mandat de ses Administrateurs dans un délai aussi court.</p>

Recommandations du Code	Pratiques Acanthe Développement, justifications et mesures alternatives
Article 17 : le comité d'audit.	Le décès de Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur indépendant survenu le 23 juin 2025 a marqué la fin du comité d'audit. Le conseil a identifié une personne remplissant les critères d'indépendance qui pourrait le rejoindre mais uniquement à partir du 1 ^{er} octobre 2026.
Article 18 : le comité en charge des nominations.	Compte tenu de la taille de groupe, le Conseil d'Administration n'a pas mis en place de comité de nomination. Le rôle du comité est assuré par le Conseil d'Administration. Cette recommandation est sans objet.
Article 19 : le comité en charges des rémunérations.	Compte tenu de la taille de groupe, le Conseil d'Administration n'a pas mis en place de comité de rémunération. Le rôle du comité est assuré par le Conseil d'Administration. Cette recommandation est sans objet.
Article 20.2 : un dirigeant mandataire social exécutif ne doit pas exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures à son groupe, y compris étrangère.	Monsieur Alain DUMÉNIL, dirigeant mandataire exécutif de la société exerce plus de deux autres mandats d'Administrateurs dans des sociétés cotées extérieures au groupe. Monsieur Ludovic DAUPHIN, également dirigeant mandataire exécutif exerce plus de deux autres mandats d'Administrateurs dans des sociétés cotées extérieures au groupe.
Article 21 : hors dispositions légales, l'Administrateur doit être actionnaire à titre personnel et, en application des dispositions des statuts ou du règlement intérieur, posséder un nombre minimum d'actions, significatif au regard des rémunérations qui lui ont été allouées. À défaut de détenir des actions lors de son entrée en fonction, il utilise ses rémunérations à leur acquisition.	Les statuts et le règlement intérieur de la société ne prévoient pas de détention d'actions par les Administrateurs. Néanmoins, les trois Administrateurs sur trois ont une implication financière et un engagement durable dans l'entreprise.
Article 22.1 : la rémunération des Administrateurs comporte une part variable prépondérante.	Les actionnaires décident uniquement le versement d'une somme fixe aux membres du Conseil.
Article 24 : le Conseil d'Administration fixe une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions.	S'agissant du Président Directeur Général , le Conseil d'Administration n'a pas fixé de seuil de détention minimale d'actions. Ce dernier est l'actionnaire de référence de la Société, ce qui assure un alignement structurel et pérenne de ses intérêts avec ceux des actionnaires. Le Conseil considère par ailleurs que le dirigeant agit dans l'intérêt social de la Société, quel que soit le nombre d'actions qu'il détient à titre personnel et que son engagement à long terme est pleinement garanti par sa position capitalistique. S'agissant du Directeur Général Délégué , celui-ci ne détient pas d'actions de la société et ne bénéficie pas de dispositifs d'actionnariat salarié ou d'attribution d'actions. Le Conseil d'Administration a d'ailleurs considéré que la nature de ses fonctions, son implication dans la stratégie de la Société ainsi que sa contribution déterminante à la gouvernance justifiaient de ne pas imposer d'obligation de détention d'actions. Le Conseil estime que le Directeur Général Délégué agit dans l'intérêt social de la Société indépendamment de la détention de titres , et que son engagement professionnel est assuré par une rémunération stable fixe et motivante qui reflète le niveau de responsabilité inhérent à ses fonctions et contribue à assurer sa pleine implication dans la durée indépendamment de toute détention d'actions.
Article 25 : la conclusion d'un accord de non-concurrence avec un dirigeant mandataire social.	Cette recommandation est sans intérêt au regard de la composition actuelle du Conseil d'Administration.
Article 26.3.3 : rémunération de long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs.	La taille du groupe ne permet pas à la société de mettre en place une rémunération sur le long terme des dirigeants mandataires sociaux.

4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES EN MATIÈRE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

(Article L.22-10-11 du Code de commerce)

1. Structure du capital de la Société

Le capital social est fixé à la somme de 22 468 153 euros.

Il est divisé en 165 354 886 actions ordinaires entièrement libérées.

2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'Article L.233-11 du Code de commerce

Néant.

3. Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des Articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce

Cf. point 10 du rapport de gestion.

4. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5. Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6. Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les Administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par

l'Assemblée Générale extraordinaire. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'Administrateurs devient inférieur à trois, le ou les Administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale ordinaire. L'Administrateur, nommé en remplacement d'un autre, demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

L'Assemblée Générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le Conseil d'Administration.

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'Assemblée Générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins un quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions ayant le droit de vote. À défaut de ce dernier *quorum*, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, le *quorum* du cinquième étant à nouveau exigé. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

8. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Cf. points 20, 21 et 22 du rapport de gestion.

9. Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10. Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange

Néant.

4.2. Modalités particulières de la participation des actionnaires à l'assemblée générale

(Article L.22-10-10 5° du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-10 5° du Code de commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux Articles 30 à 44 des statuts de la Société (voir ci-dessous).

► Article 30 - Assemblées d'Actionnaires - Nature des assemblées

Les assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires ou d'assemblées spéciales. Les assemblées extraordinaires sont celles appelées à délibérer sur toutes modifications des statuts. Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie. Toutes les autres assemblées sont des assemblées ordinaires.

► Article 31 - Organe de convocation - Lieu de réunion des assemblées

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées par le Conseil d'Administration. À défaut, elles peuvent l'être par les personnes désignées par la réglementation en vigueur, notamment par :

- (i) le ou les Commissaires aux comptes,
- (ii) par un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'actionnaires représentant au moins 5 % du capital social ou, s'agissant d'une assemblée spéciale, le dixième des actions de la catégorie intéressée,
- (iii) par un ou plusieurs actionnaires disposant ensemble d'actions représentant 10 % au moins du capital souscrit. La demande de convocation doit préciser les points à figurer à l'ordre du jour.

Les assemblées d'actionnaires sont réunies au siège social ou en tout autre lieu du même département mentionné dans l'avis de convocation.

► Article 32 - Formes et délais de convocation

Les assemblées sont convoquées par un avis inséré au BALO et dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Les titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation, si ce mode est utilisé, sont convoqués par lettre ordinaire ; ils peuvent demander de recevoir cette convocation par lettre recommandée, s'ils adressent à la société le montant des frais de recommandation.

Les mêmes droits appartiennent à tous les copropriétaires d'actions nominatives indivises inscrits à ce titre dans le délai prévu à l'alinéa précédent. En cas de démembrement de la propriété de l'action, ils appartiennent au titulaire du droit de vote.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du *quorum* requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première et l'avis de convocation rappelle la date de celle-ci. Il en est de même pour la convocation d'une assemblée prorogée conformément à la loi.

Le délai entre la date, soit de l'insertion contenant l'avis de convocation soit de l'envoi des lettres et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de dix jours sur convocation suivante.

► Article 33 - Ordre du jour des assemblées

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation ou par l'ordonnance judiciaire désignant le mandataire chargé de la convoquer. Un ou plusieurs actionnaires représentant la quotité du capital fixée par les dispositions légales et réglementaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée. Celle-ci ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut, toutefois, en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs Administrateurs et procéder à leur remplacement.

► Article 34 - Admission aux assemblées

Tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales ou de s'y faire représenter, quel que soit le nombre de ses actions, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et qu'il en soit propriétaire depuis deux jours au moins avant la date de la réunion.

La justification de la possession des actions résulte de l'inscription des actions sur le registre des actions nominatives, ou du dépôt au siège social d'une attestation de participation délivrée par une banque, un établissement financier ou une société de bourse dépositaire des titres. L'inscription en compte ou la production de l'attestation doivent être effectuées au cinquième jour ouvré précédant la date de tenue de l'assemblée à zéro heure, heure de Paris. Le Conseil d'Administration peut réduire ce délai par voie de mesure générale bénéficiant à tous les actionnaires.

En cas de démembrement de la propriété de l'action, le titulaire du droit de vote peut assister ou se faire représenter à l'assemblée sans préjudice du droit du nu-propriétaire de participer à toutes les décisions collectives. Les propriétaires d'actions indivises sont représentés comme il est dit à l'Article 14.

Tout actionnaire propriétaire d'actions d'une catégorie déterminée peut participer aux assemblées spéciales des actionnaires de cette catégorie, dans les conditions visées ci-dessus.

Sont réputés présents, pour le calcul du *quorum* et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par voie de visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les conditions d'application sont déterminés par la réglementation en vigueur.

► Article 35 - Représentation des actionnaires - Vote par correspondance

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire ou par son conjoint. Le mandat est donné pour une seule assemblée ; il peut l'être pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, si elles sont tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Il vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire conforme aux prescriptions réglementaires et dont il n'est tenu compte que s'il est reçu par la société trois jours au moins avant la réunion de

l'assemblée. Ce formulaire peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

La société est tenue de joindre à toute formule de procuration et de vote par correspondance qu'elle adresse aux actionnaires les renseignements prévus par les textes en vigueur.

► Article 36 - Tenue de l'assemblée - Bureau

L'assemblée est présidée par le président du Conseil d'Administration ou en son absence par un vice-président ou par l'Administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de président. À défaut elle élit elle-même son président. En cas de convocation par les Commissaires aux comptes, par un mandataire de justice ou par les liquidateurs, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée. Les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui disposent du plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs. Le bureau ainsi constitué désigne un secrétaire de séance qui peut être pris en dehors des membres de l'assemblée.

À chaque assemblée, est tenue une feuille de présence dont les mentions sont déterminées par la réglementation en vigueur. Elle est émargée par les actionnaires présents et les mandataires, et certifiée exacte par les membres du bureau. Elle est déposée au siège social et doit être communiquée à tout actionnaire le requérant.

Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée, mais ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

► Article 37 - Vote

Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Les votes s'expriment soit à main levée soit par appel nominal. Il ne peut être procédé à un scrutin secret dont l'assemblée fixera alors les modalités qu'à la demande de membres représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, la majorité requise pour le vote de la résolution en cause.

La société ne peut valablement voter avec des actions achetées par elle. Sont en outre privées du droit de vote, notamment : les

actions non libérées des versements exigibles, les actions des souscripteurs éventuels dans les assemblées appelées à statuer sur la suppression du droit préférentiel de souscription et les actions de l'intéressé dans la procédure prévue à l'Article 27.

► Article 38 - Effets des délibérations

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des actionnaires.

Ses délibérations prises conformément aux dispositions du Code de commerce et aux statuts obligent tous les actionnaires, même les absents, dissidents ou incapables. Toutefois, dans le cas où des décisions de l'assemblée générale portent atteinte aux droits d'une catégorie d'actions, ces décisions ne deviennent définitives qu'après leur ratification par une assemblée spéciale des actionnaires dont les droits sont modifiés.

► Article 39 - Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux établis dans les conditions prévues par les règlements en vigueur. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par le président du Conseil d'Administration, par l'Administrateur provisoirement délégué dans les fonctions de président ou un Administrateur exerçant les fonctions de directeur général. Ils peuvent être également certifiés par le secrétaire de l'assemblée. En cas de liquidation de la société, ils sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

► Article 40 - Objet et tenue des Assemblées Ordinaires

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions excédant les pouvoirs du Conseil d'Administration et qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Elle est réunie au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, pour statuer sur toutes les questions relatives aux comptes de l'exercice ; ce délai peut être prolongé à la demande du Conseil d'Administration par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête.

► Article 41 - Quorum et majorité des Assemblées Générales Ordinaires

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins un cinquième des actions ayant le droit

de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

► Article 42 - Objet et tenue des Assemblées Extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf à l'occasion d'un regroupement d'actions régulièrement effectué ou pour la négociation de « rompus » en cas d'opérations telles que les augmentations ou réductions de capital. Sous réserve des dispositions relatives au transfert de siège dans un autre état membre de l'Union Européenne visé à l'Article 4 des présents statuts, elle ne peut non plus changer la nationalité de la société, sauf si le pays d'accueil a conclu avec la France une convention spéciale permettant d'acquérir sa nationalité et de transférer le siège social sur son territoire, et conservant à la société sa personnalité juridique.

Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le Conseil d'Administration. De la même façon, le transfert du siège statutaire en tout endroit du même département que celui du siège statutaire actuel ou dans un département limitrophe peut être effectué par une simple décision du Conseil d'Administration, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire.

► Article 43 - Quorum et majorité des Assemblées Générales Extraordinaires

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins un quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions ayant le droit de vote. À défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, le quorum du

cinquième étant à nouveau exigé. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

Lorsque l'assemblée délibère sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, les *quorum* et majorité ne sont calculés qu'après déduction des actions de l'apporteur ou du bénéficiaire qui n'ont voix délibérative ni pour eux-mêmes ni comme mandataires.

► Article 44 - Assemblées spéciales

Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins sur première convocation le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. À défaut de ce dernier *quorum*, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Ces assemblées statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

4.3. Liste des mandats et fonctions exercés dans toutes sociétés par chaque mandataire social durant l'exercice

(Article L.225-37-4 1° du Code de commerce - Articles 15.3 et 20 du code AFEP-MEDEF)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Alain DUMÉNIL	Administrateur	30/06/1994 renouvelé le 30/06/2000, le 25/07/2006, le 29/06/2012, le 07/06/2018 et le 14 juin 2024	AGO appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2029	Président du Conseil d'Administration depuis le 30/06/1994 et Directeur Général depuis le 31/07/2018	Cf liste ci-après
Valérie DUMÉNIL	Administrateur	30/05/2014, renouvelé le 07/06/2019 et le 12 juin 2025	AGO appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2030	Membre du comité d'audit	Cf liste ci-après
Jean FOURNIER	Administrateur	03/04/2015 renouvelé le 25/06/2015 et le 10/06/2021	le 23 juin 2025	Membre et Président du comité d'audit	Cf liste ci-après
Laurence DUMÉNIL	Administrateur	17/02/2017 renouvelé le 10/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2025	Membre du Comité de Direction	Cf liste ci-après
Ludovic DAUPHIN	Directeur Général Délégué	Le 19/10/2018, renouvelé le 14 juin 2024	AGO appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2029	Néant	Cf liste ci-après

Conformément aux dispositions de l'Article 19 des statuts de la Société, tel que modifié par l'Assemblée Générale extraordinaire du 7 juin 2019, nous vous indiquons, qu'aucun des Administrateurs n'a atteint l'âge de 80 ans.

Nous vous listons, par ailleurs, les autres mandats exercés par les mandataires sociaux de notre Société au cours de l'exercice 2025, en application des dispositions de l'Article L.22-10-10 du Code de commerce :

Monsieur Alain DUMÉNIL, Président du Conseil d'Administration depuis le 30 juin 1994 et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018 de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration des sociétés Smalto et AD Immobiliare Italia S.r.l.

Administrateur des sociétés : Ardor Capital SA. ; Ardor Investment SA.; Cadanor SA.; Dual Holding

SA ; Foncière 7 Investissement ; MyHotelMatch du 13 décembre 2021 au 20 mars 2025 ; Gepar Holding AG; Zenessa S.A. et Smalto.

Administrateur et Président de la société Publications de l'Économie et de la Finance AEF SA. jusqu'au 24 juillet 2025.

Administrateur Délégué des sociétés Alliance Développement Capital Siic (ADC SIIC), Design et Création, Ingéfin, Védran ;

Gérant des sociétés ; Éditions de l'Herne, Padir, Société Civile Mobilière et Immobilière « JEF », Valor, Gfa du Haut Bechignol, Société civile d'exploitation agricole de la propriété des longchamps.

Madame Valérie DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Présidente de la société Rodra SA (société anonyme suisse).

Présidente du Conseil d'Administration de la société Ci Com SA du 1^{er} août 2018 au 6 mai 2025.

Administrateur des sociétés, Alliance Développement Capital Siic (ADC SIIC) ; Ardor Capital S.A. ; Ci Com SA du 13 décembre 2016 au 28 mai 2025 ; Gépar Holding AG ; Dual Holding SA ; F I P P ; Zenessa S.A. ; Smalto et Rodra SA.

Représentante permanente de la société Rodra SA, gérante de la société Rodra Investissements S.C.S.

Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur de votre Société, a exercé, du 1^{er} janvier 2025 au 23 juin 2025, les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés Alliance Développement Capital Siic (ADC SIIC) ;Linguistique Intelligence Artificielle et F I P P.

Président Directeur Général de la société F I P P.

Gérant des sociétés Ste civile immobilière du bas vernay et Tech net services (SARL) du 11 juin 2024 au 15 février 2025.

Madame Laurence DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés Alliance Développement Capital Siic (ADC SIIC) ; Ardor Capital S.A. ; Ardor Investment S.A. ; Dual Holding SA ; F I P P; Foncière 7 Investissement ; Smalto ; Zenessa S.A. et Ci Com SA du 25 janvier 2019 au 28 mai 2025.

Directeur de la société AD Immobiliare Italia S.r.l.

Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de votre Société depuis le 19 octobre 2018, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société Foncière 7 Investissement;

Président des sociétés ; Bassano Développement SAS ; Cédriane SAS ; Kerry SAS; Moncey Conseils.

Directeur Général de la société ; Smalto.

Directeur Général Délégué des sociétés ; France Tourisme Immobilier et F I P P.

Administrateur des sociétés ; Foncière 7 Investissement; France Tourisme Immobilier et Smalto.

Gérant des sociétés Lipo, Société Civile Charron, Sci Le Brévent, Surbak, Sci Briaulx, Sci Briham.

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge ; Alliance Développement Capital Siic (ADC SIIC).

Représentant permanent de la société Acanthe Développement gérante de la société Vénus.

Le nombre de mandats exercés par les Administrateurs dans des sociétés cotées extérieures, au groupe y compris étrangères a été apprécié au 31 décembre 2025.

Conformément aux Articles 20.1 à 20.4 du code AFEP-MEDEF, vous trouverez ci-dessous un tableau de synthèse de cumul des mandats,

Synthèse en matière de cumul des mandats

Au 31 décembre 2025	Nombre de mandats d'Administrateurs dans des sociétés cotées extérieures au groupe	Conformité aux critères du code AFEP MEDEF
Alain DUMÉNIL ⁽¹⁾	2	✓
Valérie DUMÉNIL ⁽²⁾	3	✓
Laurence DUMÉNIL ⁽²⁾	4	✓
Ludovic DAUPHIN ⁽¹⁾	3	X

(1) Dirigeant mandataire social exécutif.

(2) Administrateur.

► Mandats exercés à l'extérieur du groupe :

Alliance Développement Capital (ADC SIIC), F I P P, Foncière 7 Investissement : **Sociétés cotées sur le marché réglementé.**

Linguistique Intelligence Artificielle, Ste Civile Immobilière du Bas Vernay, Tech Net Services, Bassano Développement SAS, Kerry SAS et Moncey Conseils SASU : **Sociétés non cotées.**

Smalto, France Tourisme Immobilier: **Sociétés anonyme cotées sur le marché non réglementé.**

Ardor Capital S.A., Zenessa S.A, Rodra Investissements S.C.S., Cadanor SA, Ardor Investment S.A : **Sociétés luxembourgeoise non cotées.**

Gépar Holding AG, Rodra SA, Dual Holding SA Ci Com SA: **Sociétés suisse non cotées.**

AD Immobiliare Italia S.r.l.: société de droit italien non cotée.

Sci Le Brevant, Sci Briaulx, Sci Briham,Lipo: **Sociétés non cotées.**

► Mandats exercés à l'intérieur du groupe :

Surbak SARL, Cédriane SAS, Société Civile Charron: **Sociétés non cotées.**

4.4. Conventions et engagements réglementés

(Article L.225-37-4 2° du Code de commerce)

En application de l'Article L.225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous informons qu'au cours de l'exercice 2025, aucune nouvelle convention visée à l'Article L.225-38 du Code de commerce n'a été conclue.

Les conventions déjà approuvées en assemblée générale et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Le rapport spécial des Commissaires aux comptes prévu au troisième alinéa de l'Article L.225-40 du Code de commerce est annexé au présent rapport.

4.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes

(Article L.22-10-10 6° du Code de commerce)

Conformément à l'Article L.22-10-10 6° du Code de commerce, le Conseil d'Administration décrit la procédure mise en place par la société le 28 avril 2020 en application de l'Article L.22-10-12 du Code de commerce. Cette procédure permet d'évaluer régulièrement les conventions libres (c'est-à-dire portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales). Elle est décrite ci-dessous :

- « Procédure d'évaluation et de contrôle des conventions dites « courantes » visées à l'Article L.225-39 du Code de commerce

Lors de la conclusion, du renouvellement ou de la modification des transactions auxquelles la Société est partie, l'appréciation et l'identification par la Direction Financière de la notion d'opération courante et des conditions normales sont retenues au regard, notamment :

- de la conformité à l'objet social de la société,
- de l'importance juridique ou les conséquences économiques, voire la durée de la convention s'y rapportant,
- de l'activité de la société et de ses pratiques habituelles, la répétition et/ou l'habitude constituent une présomption du caractère courant mais ne sont pas à elles seules déterminantes,
- des conditions usuelles de place.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

En cas de doute, la Direction Financière est autorisée à recourir à la consultation éventuelle des Commissaires aux comptes de la société.

Le Conseil d'Administration procède à un examen annuel des conventions libres qui auront été conclues au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Dans le cadre de cet examen, le Conseil revoit notamment la qualification et, le cas échéant, procède au reclassement ou déclassement de toute convention avec des parties intéressées (en convention réglementée ou libre, selon le cas) au vu des critères de qualification décrit ci-dessus.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation. ».

Cette procédure est également inscrite dans le règlement intérieur, disponible sur le site de la Société.

Au cours de l'exercice écoulé, la procédure a été mise en œuvre comme suit :

- remise des conventions dites courantes au service juridique, pour avis,
- revue de ces conventions pour évaluation financière.

4.6. Procédures des conventions réglementées

La charte sur les conventions réglementées adoptée par la société est disponible sur le site de la société à l'adresse suivante : <https://www.acanthedevveloppement.fr/conventions-reglementees/>

La procédure à appliquer pour qualifier une opération en convention réglementée figurant dans la charte est également décrite ci-dessous :

Procédure d'identification

- **Opérations juridiques concernées** : La procédure de qualification s'applique à toutes les sociétés françaises du Groupe Acanthe Développement, et concerne toute modification, renouvellement y compris par tacite reconduction ou résiliation d'une convention conclue précédemment y compris lors d'un renouvellement, de la modification ou de la résiliation d'une convention initialement non soumise à la procédure de contrôle.
- **Information préalable** : La Direction Juridique du Groupe est préalablement informée d'un projet de convention susceptible de constituer une convention réglementée par l'information fournie :

- par tout représentant de la direction de la Société au sein de laquelle la convention est négociée,
- par l'Intéressé, où
- par toute personne en interne en ayant connaissance.

- **Évaluation** : Il appartient à la Direction Juridique, avec le support éventuel de la Direction Financière, de se prononcer sur la qualification de la convention.

En cas de doute, l'avis des Commissaires aux comptes pourra être requis.

La Société se réserve également la possibilité d'avoir recours à un expert indépendant. Cette expertise sera mentionnée dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes.

La personne directement ou indirectement intéressée ne peut pas participer à cette évaluation ce conformément aux dispositions de l'Article L.225-40 du Code de commerce.

La Direction juridique analyse, au cas par cas, le caractère courant et normal de la convention envisagée au regard des éléments financiers, juridiques, économiques et circonstanciés, permettant d'apprécier l'équilibre général de la convention, qui doivent lui être communiqués à cet effet.

Au sein du Groupe Acanthe Développement, bénéficiant, par principe, d'une présomption de caractère courant les conventions suivantes dès lors qu'elles sont conclues à des conditions normales :

- les conventions de faible enjeu,
- les conventions de détachement de personnel,
- les transactions financières (prêts, avances, cautionnements, convention de gestion de trésorerie),
- les conventions de bail et sous-bail, commercial,
- les conventions de prestations de services,
- les cessions ou acquisitions de créances,
- intégration fiscale.

La liste ci-dessus est non limitative et a été établie sur la base des conventions conclues régulièrement au sein du Groupe à ce jour et a vocation à être complétée, le cas échéant.

Si, au terme de son évaluation, la Direction Juridique considère que la convention entre dans le champ d'application des conventions réglementées, la procédure de contrôle est mise en œuvre conformément aux dispositions légales.

► **Autorisation préalable et motivée du Conseil d'Administration**

Convocation du Conseil d'Administration qui devra autoriser expressément la conclusion de la convention au regard de son intérêt pour la Société dont il devra justifier :

La personne intéressée (directement ou indirectement) ne prend part ni aux délibérations ni au vote sur la convention.

Les Commissaires aux comptes sont informés de l'existence de ladite convention et des motifs retenus par le Conseil d'Administration au plus tard un mois à compter de la délibération du Conseil d'Administration autorisant la conclusion de la convention et sous réserve qu'elle ait été effectivement conclue.

Les Commissaires aux comptes émettent un rapport spécial qui est soumis au vote des actionnaires lors de l'approbation des comptes annuels. Les conventions conclues et autorisées, au cours d'exercices antérieurs, dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, examinées chaque année par le Conseil d'Administration, sont également communiquées aux Commissaires aux comptes pour les besoins de l'établissement de ce rapport spécial.

Il est précisé que les Commissaires aux comptes n'apprécient ni l'opportunité ni l'utilité de la convention.

► **Revue annuelle par le Conseil d'Administration**

Conformément aux dispositions de l'Article L. 225-40-1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration évalue, une fois par an, la mise en œuvre de la présente procédure de détermination et d'évaluation des conventions courantes, ainsi que les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Cette revue peut conduire le Conseil d'Administration à reconsidérer la qualification d'une convention.

Le ou les Administrateurs intéressés ne participent pas aux délibérations.

► **Approbation a posteriori par l'Assemblée Générale**

Toute convention réglementée nouvelle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice au cours duquel elle a été conclue.

Elle peut être soumise à une assemblée générale tenue antérieurement dès lors que les Commissaires aux comptes ont eu la possibilité d'examiner la convention et de remettre leur rapport spécial dans les délais prévus par la réglementation en vigueur pour l'information des actionnaires.

Dans le cadre de ce vote, la personne intéressée ne participe pas au vote, ses actions sont exclues du calcul de la majorité, mais sont prises en compte dans le calcul du *quorum*.

► **Information et reporting**

Publication sur le site internet de la Société

Par application des dispositions de l'Article L. 22-10-13 du Code de commerce, les informations sur les conventions réglementées sont publiées sur le site internet de la Société au plus tard au moment de sa conclusion.

Sont indiquées dans la publication : le nom ou la dénomination de la personne directement ou indirectement intéressée, la nature de sa relation avec la Société, la date et les conditions financières de la convention. La publication contient également toute autre information nécessaire pour évaluer l'intérêt de la convention pour la société et les actionnaires, y compris minoritaires, qui n'y sont pas directement ou indirectement intéressés. Ces informations comportent notamment l'objet de la convention et l'indication du rapport entre son prix pour la société et le dernier bénéfice annuel de celle-ci.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

La description, et la mise en œuvre de la présente procédure ainsi que ses conclusions, sont mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, intégré dans le rapport de gestion annuel, et mis en ligne sur le site de la Société.

Par ailleurs, un lien est fait dans les notes annexes aux comptes consolidés relatives aux parties liées avec l'information présentée au titre des conventions réglementées.

4.7. Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'entreprise dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière

(Article L.22-10-10 7° du Code de commerce)

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion locative des immeubles. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales, puis enregistrées en comptabilité, et validé par le service de contrôle de gestion.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du service de contrôle de gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la direction juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux comptes, puis présentée et expliquée au Conseil d'Administration qui assume les missions dévolues au Comité d'audit conformément à l'Article L.821-68 4° du Code de commerce avant d'être arrêtée par le Conseil d'Administration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

Depuis l'exercice 2005, la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a établi des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS).

5. TABLEAU RÉCAPITULATIF ET RAPPORT COMPLÉMENTAIRE SUR LES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

(Articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce)

Les délégations de compétence en cours de validité en matière d'augmentation de capital relevant des Articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce, accordées au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2025 et arrivant à échéance le 12 août 2027 sont les suivantes :

	Date de l'AGO	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentatio(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentatio(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
<i>(En euros)</i>						
Exercice 2025						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	12 juin 2025 (14 ^{ème} résolution)	12 août 2027	100 000 000 euros du montant des réserves, bénéfices ou primes disponibles		Néant	100 000 000 euros sous réserve du montant des réserves, bénéfices ou primes disponibles
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	12 juin 2025 (16 ^{ème} résolution)	12 août 2027	100 000 000 euros		Néant	100 000 000 euros
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	12 juin 2025 (17 ^{ème} résolution)	12 août 2027	100 000 000 euros		Néant	100 000 000 euros
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport en nature	12 juin 2025 (19 ^{ème} résolution)	12 août 2027	10 % du capital social dans la limite de 100 000 000 euros		Néant	10 % du capital social dans la limite de 100 000 000 euros
Délégation de compétence à l'effet de procéder l'augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE (Article L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail)	12 juin 2025 (20 ^{ème} résolution)	12 août 2027	3 % du capital social dans la limite de 100 000 000 euros		Néant	3 % du capital social (dans la limite de 100 000 000 euros)

Le Conseil d'Administration n'a pas utilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 les délégations relatives aux augmentations de capital qui lui avait été conférées par l'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2025. Le rapport complémentaire visé à l'Article L.225-129-5 du Code de commerce n'est pas requis.

6. RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

6.1. Politique des rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux

(Article L.22-10-8 du Code de commerce)

Nous vous rappelons que compte tenu de la taille du Groupe, il a été décidé de ne pas créer de comité de rémunération.

La politique de rémunération a été modifiée par le Conseil d'Administration du 25 avril 2025.

Elle a été indiquée dans le rapport financier annuel 2024.

Cette politique a été approuvée par l'assemblée générale du 12 juin 2025 (résolution adoptée à la majorité des votes exprimés).

Les rémunérations versées aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025, conformément à l'Article L.22-10-9 du Code de commerce sont conformes à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 12 juin 2025 (Article R.22-10-14 6° du Code de commerce).

Conformément à l'Article R.22-10-14 I du Code de commerce, nous vous présentons les informations suivantes relatives à l'ensemble des mandataires sociaux.

Principes collectifs de rémunération

À ce jour, la rémunération des dirigeants ne repose pas sur des critères de performance prédéfinis. Toutefois, elle est régulièrement réévaluée par le Conseil d'Administration pour s'assurer de son adéquation avec les besoins de l'entreprise et les attentes des parties prenantes. La politique de rémunération des dirigeants repose ainsi principalement sur la reconnaissance de leurs compétences, expériences et responsabilités dans la gestion et le développement de la société. Elle vise à garantir l'attractivité et la rétention des talents clés dans un environnement concurrentiel. Pour cette raison, la société privilégie une politique de rémunération axée sur la stabilité managériale afin d'assurer la continuité de la gouvernance et de la vision stratégique, indépendamment des variations de performance à court terme.

Le Conseil d'Administration estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société a été déterminée par le

Conseil d'Administration. Elle est examinée sur une base annuelle par le Conseil (détermination de la rémunération des membres du Conseil, de la rémunération du Président, Directeur Général et du Directeur Général Délégué et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil d'Administration).

Ainsi, conformément à l'Article R. 22-10-14 2° du Code de commerce, la politique de rémunération est conçue de manière à prévenir les situations de conflits d'intérêts. À cette fin :

- les personnes concernées ne participent pas aux délibérations ou aux décisions les concernant ;
- si nécessaire des comparaisons de marché peuvent s'appuyer, le cas échéant, sur des études externes indépendantes ;
- l'ensemble de la politique est soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires (vote ex-ante), garantissant ainsi une transparence et un contrôle effectif.

Par ailleurs, la Société a fait le choix de ne pas intégrer de composante de rémunération variable dans la politique de rémunération de ses mandataires sociaux. Cette décision s'inscrit dans une démarche de prudence et de simplicité, visant notamment à prévenir les conflits d'intérêts, conformément aux exigences de l'Article R. 22-10-14 du Code de commerce. En l'absence de mécanisme de rémunération indexé sur des critères financiers ou boursiers, aucun intérêt personnel ne peut interférer avec l'exercice des fonctions de direction dans le respect de l'intérêt social. Ce choix est également cohérent avec la structure et les objectifs à long terme de la Société

Ces mesures permettent d'assurer que la rémunération des dirigeants est décidée dans des conditions d'indépendance, d'équité et de conformité aux intérêts de la Société et de ses actionnaires.

La politique de rémunération est révisée et mise en œuvre par le Conseil d'Administration.

La rémunération du Président Directeur Général, du Directeur Général Délégué et des membres du Conseil d'Administration comprend trois éléments principaux (Article R.22-10-14 II 1° du Code de commerce) :

Rémunération fixe

Actuellement, les membres du Conseil d'Administration bénéficient d'une rémunération fixe annuelle votée par l'assemblée générale sur proposition du Conseil d'Administration. Le Président Directeur Général ne bénéficie pas d'une rémunération fixe annuelle. Toutefois, une rémunération fixe des membres du Conseil et du Président Directeur Général peut être décidée sur une base individuelle par le Conseil d'Administration en fonction des responsabilités exercées (rémunération exceptionnelle pour des missions ou mandats particuliers). Une révision annuelle peut être proposée par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice concerné.

Le Directeur Général Délégué perçoit une rémunération fixe. Cette rémunération a été décidée par le Conseil d'Administration du 29 juillet 2019.

Rémunération variable annuelle

Les membres du Conseil d'Administration ainsi que les dirigeants mandataires sociaux ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil d'Administration peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du conseil et aux dirigeants mandataires sociaux exécutif d'une rémunération exceptionnelle, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société (cessions ou acquisitions d'immeubles notamment).

Autres avantages de toute nature

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil et aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs, le bénéfice d'un véhicule de fonction.

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du conseil le bénéfice d'attribuer des actions gratuites.

Rémunération des Administrateurs (Article R.22-10-14 5° du Code de commerce)

Les critères de la rémunération des Administrateurs ont été modifiés par le Conseil d'Administration du 23 avril 2026. Sur proposition du Conseil d'Administration, l'enveloppe globale de la rémunération des Administrateurs est déterminée par l'assemblée générale des actionnaires. Sa répartition est ensuite fixée par le Conseil d'Administration selon différents critères. Tout d'abord, l'assiduité aux différentes séances du conseil et le temps consacré à l'exercice de leurs fonctions.

Le Président Directeur Général n'est pas rémunéré pour sa participation aux séances du Conseil d'Administration.

L'enveloppe globale de la rémunération 2026 sera répartie selon les critères figurant dans le tableau ci-dessous :

CRITÈRES DE RÉPARTITION DE L'ENVELOPPE GLOBALE DE RÉMUNÉRATION POUR 2026		
Assiduité	Temps	TOTAL
30 000 €	30 000 €	60 000 €

Nomination d'un nouveau mandataire social (Article R.22-10-14 7° du Code de commerce)

Il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur, conformément à la politique mentionnée ci-dessus.

Le Conseil d'Administration peut prévoir des dérogations à l'application de la politique de rémunération conformément au deuxième alinéa du III de l'Article L. 22-10-8. Dans ce cas, les dérogations seront temporaires, conforme à l'intérêt social et motivées par la nécessité de garantir la pérennité ou la viabilité de la société.

Renouvellement du mandat d'un mandataire social (Article R.22-10-14 7° du Code de commerce)

La politique de rémunération qui sera appliquée aux mandataires sociaux dont le mandat sera renouvelé sera celle votée par l'assemblée générale des actionnaires pour l'exercice en cours.

Éléments individuels de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature pour le Président Directeur Général, le Directeur Général Délégué et les Administrateurs, tels qu'indiqués à l'Article L.22-10-8 du Code de commerce :

- le Président Directeur Général du groupe ne perçoit aucune rémunération, y compris en qualité d'Administrateur ;
- le Directeur Général Délégué, qui n'est pas Administrateur, perçoit une rémunération fixe et peut également percevoir une rémunération exceptionnelle au titre de son mandat. Il perçoit aussi une rémunération au titre de son contrat de travail de Directeur Financier, conclu antérieurement à sa prise de fonction, le 28 octobre 2013 avec la filiale VENUS. Il a aussi droit au remboursement, sur justification, de

- ses frais de représentation et de déplacement ;
- les Administrateurs perçoivent une rémunération fixe.

Le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne perçoivent pas de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle, ni avantage en nature ou autre. Il ne leur est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites. Ils n'ont perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de leur prise de fonction. Ils ne perçoivent aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant. Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné par l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunérations de la personne concernée.

Politique de rémunération soumis au vote de l'assemblée

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce, le Conseil d'Administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale la politique de rémunération des mandataires sociaux (Président Directeur Général, Directeur Général Délégué et Administrateurs), en raison de l'exercice de leur mandat pour l'année 2026.

Le Conseil d'Administration du 23 avril 2026 a examiné la politique de rémunération et a uniquement modifié les critères d'attribution de la rémunération des Administrateurs. Ces critères sont indiqués au paragraphe « Rémunération des Administrateurs ».

Les critères de participation au comité d'audit, de responsabilité et les critères objectifs liés à l'engagement à long terme des Administrateurs dans l'entreprise et aux responsabilités supplémentaires qu'ils assument ont été supprimé en l'absence de comité d'audit dans la société.

Dans ce cadre, la politique de rémunération des mandataires sociaux présentée ci-dessus a été définie par le Conseil d'Administration.

Cette politique sera soumise à l'approbation des actionnaires dans les conditions prévues aux Articles L.225-98 et L.22-10-32 du Code de commerce, lors de l'assemblée générale qui se tiendra en 2026. Dans le cas où l'assemblée générale n'approuverait pas le projet de résolution et qu'elle aurait précédemment approuvé une politique de rémunération (politique de rémunération pour

l'exercice 2025), celle-ci continuera de s'appliquer et le Conseil d'Administration soumettra à l'approbation de la prochaine assemblée générale des actionnaires, dans les conditions prévues aux Articles L.225-98 et L.22-10-32 du Code de commerce, un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée.

Nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération du Président Directeur Général, du Directeur Général Délégué et des Administrateurs dans les termes suivants :

- S'agissant du Président Directeur Général :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce présenté en annexe 2 du rapport financier approuvé, en application de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération du Président Directeur Général présentée au paragraphe 6.1 du rapport précité ».

- S'agissant du Directeur Général Délégué :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce présenté en annexe 2 du rapport financier approuvé, en application de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération du Directeur Général Délégué présentée au paragraphe 6.1 du rapport précité ».

- S'agissant des Administrateurs :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'Article L.225-37 alinéa 6 du Code de commerce présenté en annexe 2 du rapport financier approuvé, en application de l'Article L.22-10-8 II du Code de commerce, la politique de rémunération des Administrateurs présentée au paragraphe 6.1 du rapport précité ».

En application de l'Article L.22-10-34 I du Code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 12 juin 2025, seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026. Nous vous proposons d'approuver cette politique

telle que présentée dans ce rapport et qui sera appliquée pour les rémunérations perçues au titre de l'exercice 2026.

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-9 8° du Code de commerce, nous vous indiquons que les rémunérations versées sont conformes à la politique de rémunération adoptée. Le montant global de la rémunération alloué aux Administrateurs est conforme à l'engagement pris par le Conseil d'Administration de la maîtrise des coûts de fonctionnement (absence de critère de performance), tout en tenant compte de l'engagement à long terme, et de l'implication, des Administrateurs concernés.

Fixation de l'enveloppe des rémunérations des Administrateurs pour l'exercice 2026

Nous vous proposons de fixer la rémunération globale de vos Administrateurs, à répartir entre eux, pour l'exercice en cours à la somme de 60 000 euros compte tenu de l'implication et du surcroît d'investissement personnel, de certains d'entre eux.

Répartition de la rémunération des Administrateurs décidée par l'Assemblée Générale du 12 juin 2025

Conformément à l'Article 22.4 du code AFEP-MEDEF, les montants individuels des versements effectués aux Administrateurs ont été décidé par le Conseil d'Administration le 29 janvier 2026.

À ce titre, Monsieur Alain DUMÉNIL n'a perçu aucune rémunération en raison de sa qualité d'actionnaire majoritaire. Monsieur Jean FOURNIER (sa succession) a perçu la somme de 10 000 euros en raison de sa participation à deux séances sur cinq du Conseil d'Administration, au temps consacré à l'exercice de ses fonctions, à sa participation aux travaux effectués au sein du comité d'audit et aux responsabilités de ses fonctions. Madame Valérie DUMÉNIL a perçu la somme de 23 000 euros en raison de sa participation à toutes les séances du Conseil d'Administration, du temps consacré à l'exercice de ses fonctions, de sa participation aux travaux effectués au sein du comité d'audit et aux responsabilités de ses fonctions. Madame Laurence DUMÉNIL a perçu la somme de 23 000 euros en raison de sa participation à toutes les séances du Conseil d'Administration, du temps consacré à l'exercice de ses fonctions, aux responsabilités de ses fonctions et aux responsabilités supplémentaires liées à ses fonctions de membres du Comité de Direction et à son expertise dans le domaine de l'immobilier car elle exerce la fonction de gestionnaire du patrimoine immobilier de la société immobilière AD IMMOBILIARE ITALIA SRL.

Le Conseil d'Administration a répartie la somme de 56 000 euros au lieu d'une somme de 60 000 euros entre les Administrateurs en raison d'une réunion sur deux des membres du comité d'audit.

RÉPARTITION 2025 DE LA RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS								
Administrateur	Assiduité	Séances	Temps	Exercice des fonctions	Comité audit	Séances	Responsabilités	Total
Jean FOURNIER	3 000 €	2/5	2 000 €	40 %	2 000 €	1/1	3 000 €	10 000 €
Laurence DUMÉNIL	7 500 €	5/5	5 000 €	100 %	-		10 500 €	23 000 €
Valérie DUMÉNIL	7 500 €	5/5	5 000 €	100 %	2 000 €	1/1	8 500 €	23 000 €
Alain DUMÉNIL	0 €	5/5	0 €	100 %	-		0 €	0 €
Total	18 000 €		12 000 €		4 000 €		22 000 €	56 000 €

Les critères de répartition indiqués au paragraphe précédent « Rémunération des Administrateurs » (Article R.22-10-14 5° du Code de commerce) du présent rapport ont été modifiés par le Conseil d'Administration du 23 avril 2026 et seront applicables pour les rémunérations perçues par les Administrateurs au titre de l'exercice 2026 après approbation

par les actionnaires lors de l'assemblée générale du 16 juin 2026.

La rémunération perçue par les Administrateurs pour l'année 2025 a été répartie selon les critères précédemment établis et approuvé par les actionnaires lors de l'assemblée générale du 12 juin 2025. Ces critères sont indiqués à la page 78 du RFA 2024.

6.2. Informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux

(Article L.22-10-9 du Code de commerce)

En application des dispositions de l'Article L.22-10-9 du Code de commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice ou attribuée au titre de cet exercice à chaque mandataire social.

Tableau de synthèse des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

M. Alain DUMÉNIL, Président du Conseil d'Administration depuis le 30 juin 1994 et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018	Exercice 2025	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	-	-
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Total	-	-
M. Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué depuis le 19 octobre 2018	Exercice 2025	Exercice 2024
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	389 451 €	386 374€
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	-	-
Total	389 451 €	386 374€

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) de chaque dirigeant mandataire social exécutif

Il n'y a pas de salaire variable. La proportion en est donc de 100 % de salaires fixes et de 0 % de salaires variables.

M. Alain DUMÉNIL, Président du Conseil d'Administration depuis le 30 juin 1994 et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018	Montants au titre de l'exercice 2025		Montants au titre de l'exercice 2024	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe	-	-	-	-
Rémunération variable annuelle	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
M. Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué depuis le 19 octobre 2018	Montants au titre de l'exercice 2025		Montants au titre de l'exercice 2024	
	attribués	Versés	attribués	Versés
Rémunération fixe (brute)	389 451 €	389 451 €	386 374 €	386 374 €
<i>Dont rémunération fixe brute au titre du mandat de Directeur Général Délégué (ACANTHE DEVELOPPEMENT)</i>	72 000 €	72 000 €	72 000 €	72 000 €
<i>Dont rémunération fixe brute au titre du contrat de travail de Directeur Financier (VENUS)</i>	317 451 €	317 451 €	314 374 €	314 374 €
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-
Total	389 451 €	389 451 €	386 374 €	386 374 €

Tableau sur les rémunérations (valeur brute) perçues par les mandataires sociaux non exécutifs (Article 22.4 du code AFEP-MEDEF)

Mandataires sociaux non exécutifs	Montants attribués 2025	Montants versés en 2025	Montants attribués 2024	Montants versés en 2024
Mme Valérie DUMÉNIL, Administrateur				
Rémunérations (fixe/variables)	23 000 €	23 000 €	20 000 €	20 000 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
M. Jean FOURNIER, Administrateur jusqu'au 23 juin 2025				
Rémunérations (fixe/variable)	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
Mme Laurence DUMÉNIL, Administrateur				
Rémunérations (fixe/variable)	23 000 €	23 000 €	20 000 €	20 000 €
Autres rémunérations	-	-	-	-
Total	56 000 €	56 000 €	50 000 €	50 000 €

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par la société et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant			

Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par la société et par toute société du groupe

Actions de performance attribuées par l'Assemblée Générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant						

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions Information sur les options de souscription ou d'achat

	Plan 1	Plan 2
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	Néant	Néant
Point de départ d'exercice des options		
Date d'expiration		
Prix de souscription ou d'achat		
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)		
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques		
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice		

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	

Historique des attributions d'actions de performance Information sur les actions de performance

	Enveloppe A	Enveloppe B
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre total d'actions de performance attribuées, dont le nombre attribué à :	Néant	Néant
Date d'acquisition des actions		
Date de fin de période de conservation		
Condition de performance		
Nombre d'actions acquises		
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques		
Actions de performance attribuées restantes en fin d'exercice		

Synthèse des engagements liés à la cessation de fonctions des dirigeants et mandataires sociaux

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
M. Alain DUMÉNIL Président du Conseil d'Administration et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018		X		X		X		X
M. Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué depuis le 19 octobre 2018	X			X		X		X

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS VARIABLES PLURIANNUELLES DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRES SOCIAL EXÉCUTIF

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	Exercice 2025	Exercice 2024
Mr Alain DUMÉNIL Président Directeur Général	-	-
Mr Ludovic DAUPHIN Directeur Général Délégué	-	-

Tableau d'évolution annuelle des rémunérations et de performances

Ce tableau est construit avec les rémunérations des salariés du groupe travaillant en France. Les montants retenus sont sur une base annuelle pour un équivalent temps plein. Les salaires des salariés à temps partiel sont donc recalculés sur la base d'un temps plein pour être comparables aux autres salaires. Les éléments de rémunération exceptionnels liés aux départs de certains salariés ne sont pas

pris en compte. Pour le salaire médian les salaires des salariés qui ont quittés la société sont retraités pour être en base annuelle. Pour le calcul de la moyenne des salaires, l'effectif retenu au dénominateur est l'effectif moyen présent au début de chaque mois. Les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées au cours de l'exercice en question.

	Exercice 2025	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2021
1. Rémunération globale allouée par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil d'Administration et répartie par le Conseil d'Administration					
Alain DUMÉNIL		-	-	-	0
Jean FOURNIER	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Laurence DUMÉNIL	23 000	20 000	20 000	20 000	40 000
Valérie DUMÉNIL	23 000	20 000	20 000	20 000	0
2. Rémunération du Président du Conseil d'Administration					
Alain DUMÉNIL		-	-	-	-
3. Rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué					
Alain DUMÉNIL		-	-	-	0
Ludovic DAUPHIN	389 451	386 374	375 420	371 780	385 806
4. Performance de la société					
Résultat net consolidé – part du groupe (en milliers d'euros)	(5 130)	(3 967)	(11 710)	4 908	8 093
ANR par action (en euros)	0,65	0,68	0,81	1,04	1.01
5. Rémunération moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société (hors dirigeants)					
Montant annuel moyen (en euros) ⁽¹⁾	97 152	94 659	79 556	71 540	48 409
Montant annuel médian (en euros)	72 931	69 234	70 075	61 051	28 189

	Exercice 2025	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2021
6. Ratios RMO et RME de la société ⁽²⁾					
Ratio RMO					
Alain DUMÉNIL	-	-	-	-	-
Ludovic DAUPHIN	3,98	4,08	4,72	5,39	7,97
Jean FOURNIER	0,10	0,11	0,13	0,14	0,21
Laurence DUMÉNIL	0,24	0,21	0,25	0,28	0,83
Valérie DUMÉNIL	0,24	0,21	0,25	0,28	N/A
Ratio RME					
Alain DUMÉNIL	-	-	-	-	-
Ludovic DAUPHIN	5,34	5,58	5,36	6,32	13,69
Jean FOURNIER	0,14	0,14	0,14	0,16	0,35
Laurence DUMÉNIL	0,32	0,29	0,29	0,33	1,42
Valérie DUMÉNIL	0,32	0,29	0,29	0,33	N/A

⁽¹⁾ En 2023, une assistante ayant un faible revenu a fait valoir ses droits à la retraite, expliquant la variation du salaire moyen.

⁽²⁾ Les ratios sont effectués sur la base des éléments du Groupe France, en conformité avec les préconisations AFEP-MEDEF, les calculs sur la seule entité juridique ACANTHE DEVELOPPEMENT n'étant pas pertinente, avec un seul salarié sur les sept salariés du Groupe, et six présents en France.

Comme indiqué ci-dessus, les ratios RMO et RME ont été effectués sur la base des rémunérations du Groupe, l'information sur la base de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT au sens de l'Article L.22-10-9 6° du Code de commerce n'étant pas pertinente. Des ratios effectués sur la seule entité ACANTHE DEVELOPPEMENT, aurait conduit à effectuer des ratios sur un seul salarié, alors que l'effectif présent sur le Groupe en France est de cinq salariés, et de six salariés sur l'entièreté du Groupe. Les ratios effectués exclusivement sur la société auraient uniquement représentés 17 % de l'effectif Groupe alors que les ratios sur les salariés présents en France représentent 83 % de l'effectif du Groupe.

Le Code AFEP-MEDEF dans son paragraphe 27.2 Information annuelle, indique que « des informations sur les ratios permettant de mesurer les écarts entre la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et celle des salariés de la société. Les sociétés qui n'ont pas ou peu de salariés par rapport à l'effectif global en France, prennent en compte un périmètre plus représentatif par rapport à la masse salariale ou les effectifs en France des sociétés dont elles ont le contrôle exclusif au sens de l'Article L.233-16 II du Code de commerce ». En communiquant une information Groupe, ACANTHE DEVELOPPEMENT se conforme donc au Code.

En application de l'Article L.22-10-34 I du Code de commerce, nous vous demandons de vous prononcer sur un projet de résolutions portant sur les informations mentionnées au paragraphe 6.2.

Conformément à l'Article L.22-10-9 9° du Code de commerce, nous vous indiquons ci-dessous la manière dont le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévue au I de l'Article L.22-10-34 a été pris en compte.

Lors de l'assemblée générale du 12 juin 2025, les actionnaires ont approuvé à la majorité des votes exprimés, les informations sur la rémunération des mandataires sociaux mentionnées au I de l'Article L.22-10-9 du Code de commerce.

Lors de l'assemblée générale du 12 juin 2025, les actionnaires ont approuvé à la majorité des votes exprimés, la rémunération totale et les avantages de toute nature, versées au cours de l'exercice 2025 aux mandataires sociaux (Président Directeur Général, Directeur Général Délégué et Administrateurs).

Conformément aux dispositions de l'Article L.22-10-9 8° du Code de commerce, nous vous informons que la rémunération versée aux mandataires sociaux au titre de l'exercice 2025, respecte la politique de rémunération approuvée par les actionnaires lors de l'assemblée générale du 12 juin 2025. Cette politique repose sur la reconnaissance de leurs compétences, expériences et responsabilités dans la gestion et le développement de la société.

La structure de la rémunération comprend uniquement une composante fixe reflétant l'expérience, les compétences et les responsabilités des dirigeants.

Le Président du Conseil d'Administration

ANNEXE 3 - TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Capital en fin d'exercice					
Capital social	19 991 141	19 991 141	19 991 141	22 468 153	22 468 153
Nombres d'actions ordinaires	147 125 260	147 125 260	147 125 260	165 354 886	165 354 886
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opération et résultat					
Chiffres d'affaires (HT)	2 013 329	2 084 094	2 161 653	2 158 416	1 857 990
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 309 144	2 876 438	25 245 001	(5 223 452)	5 703 208
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés	-				
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	8 404 453	1 789 283	16 602 088	(5 463 727)	7 526 027
Résultat distribué	-	-	7 356 263	8 827 516	-
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, mais avant dotations aux amortissements et provisions	0,02	0,02	0,17	-0,03	0,03
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,06	0,01	0,11	-0,03	0,05
Dividende attribué	-	-	0,05	0,06	-
Personnel					
Effectif moyen des salariés	1	1	1	1	1
Montant de la masse salariale	243 256	381 075	271 919	266 793	234 639
Montant des sommes versées en avantages sociaux (sécu., soc., œuvres)	153 592	133 687	123 318	125 574	126 984

Comptes Annuels 2025



Sommaire

Bilan actif	91
Bilan passif	93
Compte de résultat	94
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025	96

1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024	Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
Actif immobilisé						
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-	-	
Frais d'établissement (II)	-	-	-	-	-	
Immobilisations incorporelles						
• Frais de développement	-	-	-	-	-	
• Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	-	-	-	-	-	
• Fonds commercial	-	-	-	8 809	(8 809)	(100,00%)
• Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	
• Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-	-	
Immobilisations corporelles						
• Terrains	2 354 400	240 000	2 114 400	2 074 400	40 000	1,93%
• Constructions	1 740 504	394 904	1 345 600	1 345 600	0	0,00%
• Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations corporelles	53 926	50 527	3 398	2 018	1 380	68,37%
• Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-	-	
Immobilisations financières ⁽¹⁾						
• Participations	-	-	-	-	-	
• Autres participations	39 578 108	-	39 578 108	231 269 470	(191 691 362)	(82,89%)
• Créances rattachées à des participations	15 169 098	-	15 169 098	15 654 728	(485 630)	(3,10%)
• Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-	-	
• Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	
• Prêts	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations financières	221 542	-	221 542	316 993	(95 451)	(30,11%)
Total de l'actif immobilisé (III)	59 117 577	685 431	58 432 146	250 672 019	(192 239 873)	(76,69%)
Actif circulant						
Stocks et en cours						
• Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-	-	
• En-cours de production	-	-	-	-	-	
• Produits finis	-	-	-	-	-	
• Marchandises	-	-	-	-	-	
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-	-	
Créances ⁽²⁾						
• Créances Clients et Comptes rattachés	1 088 940	-	1 088 940	1 511 901	(422 961)	(27,98%)
• Autres créances	14 055 254	158 628	13 896 627	7 675 923	6 220 704	81,04%
• Charges constatées d'avance	57 514	-	57 514	72 000	(14 486)	(20,12%)
• Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-	-	
Valeurs mobilières de placement						
• Actions propres						
• Autres titres						

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024	Écart N / N-1	
• Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	236 871	-	236 871	2 300 877	(2 064 006)	(89,71%)
Total de l'actif circulant (IV)	16 038 271	158 628	15 879 643	15 699 968	179 675	1,14%
Frais d'émission des emprunts (V)	-	-	-	-	-	
Primes de remboursement des emprunts (VI)	-	-	-	-	-	
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	-	-	-	-	-	
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	75 155 848	844 059	74 311 789	266 371 987	(192 060 198)	(72,10%)

(1) Dont à moins d'un an 15 169 098 €. (2) Dont à moins d'un an 15 201 708 €

2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2025	31/12/2024	Euros	%
Capitaux propres				
Capital (Dont versé : 22 468 153)	22 468 153	22 468 153	-	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	33 871 856	33 871 856	-	
Écarts de réévaluation	-	-	-	
Écart d'équivalence	-	-	-	
Réserves	-	-	-	
• Réserve légale	1 999 114	1 999 114	-	
• Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	
• Réserves réglementées	-	-	-	
• Autres réserves	-	-	-	
Report à nouveau	(5 045 418)	418 309	(5 463 727)	N/A
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	7 526 027	(5 463 727)	12 989 754	N/A
Subventions d'investissement	-	-	-	
Provisions réglementées	-	-	-	
Total des capitaux propres (I)	60 819 732	53 293 706	7 526 027	14,12%
Provisions				
Provisions pour risques	-	-	-	
Provisions pour charges	7 421 030	8 950 000	(1 528 970)	-17,08%
Total des provisions (II)	7 421 030	8 950 000	(1 528 970)	-17,08%
Dettes				
Dettes financières				
• Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	
• Autres emprunts obligataires	-	-	-	
• Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	
• Emprunts et dettes financières diverses (2)	4 828 960	203 147 124	(198 318 164)	(97,62%)
Instruments financiers à terme	-	-	-	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	11 430	11 430	-	
Dettes d'exploitation				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	837 776	582 006	255 769	43,95%
• Dettes fiscales et sociales	350 303	363 208	(12 905)	(3,55%)
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	
Autres dettes	40 080	22 035	18 044	81,89%
Produits constatés d'avance	2 477	2 477	-	
Total des dettes ⁽¹⁾ (III)	6 071 026	204 128 281	(198 057 255)	(97,03%)
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	-	-	-	
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	74 311 789	266 371 987	(192 060 198)	(72,10%)

⁽¹⁾ Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

1 230 636

969 727

⁽²⁾ Dont emprunts participatifs

3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation ⁽¹⁾						
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	
Production vendue	1 857 990	-	1 857 990	2 158 416	(300 426)	(13,92%)
Montant net du chiffre d'affaires	1 857 990	-	1 857 990	2 158 416	(300 426)	(13,92%)
Production stockée			-	-	-	
Production immobilisée			-	-	-	
Subventions			-	-	-	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			1 594 155	42 377	1 551 778	N/A
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			5 490	-	5 490	0,00%
Autres produits			64 790	10	64 780	N/A
Total des Produits d'exploitation (I)			3 522 425	2 200 803	1 321 621	60,05%
Charges d'exploitation ⁽²⁾						
Achats de marchandises			-	-	-	
Variation de stock			-	-	-	
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-	-	-	
Variation de stock			-	-	-	
Autres achats et charges externes (1)			2 424 569	2 580 189	(155 621)	(6,03%)
Impôts, taxes et versements assimilés			22 940	175 628	(152 688)	(86,94%)
Salaires			234 639	266 793	(32 153)	(12,05%)
Cotisations sociales			82 259	125 574	(43 315)	(34,49%)
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			26 605	140 737	(114 132)	(81,10%)
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	70 000	(70 000)	(100,00%)
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			-	-	-	
Dotations aux provisions			-	-	-	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			8 809	-	8 809	0,00%
Autres charges			79 438	63 195	16 243	25,70%
Total des Charges d'exploitation (II)			2 879 258	3 422 116	(542 857)	(15,86%)
1. Résultat d'exploitation (I-II)			643 166	(1 221 313)	1 864 479	N/A
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-	-	
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-	-	

⁽¹⁾ Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2025	31/12/2024	Euros	%
Produits financiers				
De participations ⁽¹⁾	9 763 180	-	9 763 180	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽¹⁾	-	-	-	
Autres intérêts et produits assimilés ⁽¹⁾	588 227	558 583	29 644	5,31%
Reprises sur dépréciations et provisions	255 268	42 526	212 742	N/A
Différences positives de change	-	-	-	
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	1 047	72 622	(71 574)	(98,56%)
Total des produits financiers (V)	10 607 723	673 730	9 933 992	N/A
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	1 410	(1 410)	(100,00%)
Intérêts et charges assimilés ⁽²⁾	3 704 722	4 947 456	(1 242 734)	(25,12%)
Différences négatives de change	-	1	(1)	(100,00%)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	20 140	-	20 140	
Total des charges financières (VI)	3 724 862	4 948 867	(1 224 005)	(24,73%)
2. Résultat financier (V-VI)	6 882 861	(4 275 137)	11 157 997	N/A
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	7 526 027	(5 496 450)	13 022 476	N/A
Produits exceptionnels (VII)	-	162 769	(162 769)	(100,00%)
Charges exceptionnelles (VIII)	-	130 046	(130 046)	(100,00%)
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	-	32 723	(32 723)	(100,00%)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-	-	
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	
Total des produits (I+III+V+VII)	14 130 147	3 037 302	11 092 845	N/A
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 604 121	8 501 029	(1 896 909)	(22,31%)
Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)	7 526 027	(5 463 727)	12 989 754	N/A
⁽¹⁾ Dont produits concernant les entreprises liées	588 227	558 440		
⁽²⁾ Dont intérêts concernant les entreprises liées	3 704 676	4 947 456		

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

NOTE 1.	Événements principaux de l'exercice	97
1.1.	Affectation du résultat et réduction de capital de la filiale SNC VENUS	97
1.2.	Litige Fiscal sur le régime S.I.I.C.	97
1.3.	Incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale	98
NOTE 2.	Principes, règles et méthodes comptables	98
2.1.	Généralités	98
2.2.	Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	98
2.3.	Date de clôture	99
2.4.	Régime S.I.I.C.	99
NOTE 3.	Méthodes d'évaluation	100
3.1.	Immobilisations incorporelles	100
3.2.	Immobilisations corporelles	100
3.3.	Immobilisations financières	100
3.4.	Créances	100
3.5.	Valeurs mobilières de placement	100
3.6.	Chiffre d'affaires	100
3.7.	Provision pour risques et charges	100
3.8.	Résultat par action	100
NOTE 4.	Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations	101
4.1.	Immobilisations	101
4.2.	État des créances (brutes avant dépréciations)	102
4.3.	Valeurs mobilières de placement	103
4.4.	Capitaux propres	103
4.5.	État des dettes	104
4.6.	Dettes à payer et Produits à recevoir (en milliers d'euros)	105
4.7.	Provisions	105
4.8.	Charges constatées d'avance	105
4.9.	Entreprises liées	105
4.10.	Notes sur le compte de résultat	107
4.11.	Passage du résultat comptable à l'obligation de distribution	108
NOTE 5.	Engagements hors bilan	108
5.1.	Engagements donnés	108
5.2.	Engagements reçus	109
NOTE 6.	Litiges	109
6.1.	France Immobilier Group (FIG)	109
6.2.	Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	110
NOTE 7.	Autres Informations	112
NOTE 8.	Événements postérieurs à la clôture	113

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, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

NOTE 1. ÉVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

1.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT ET RÉDUCTION DE CAPITAL DE LA FILIALE SNC VENUS

L'Assemblée Générale Mixte du 12 juin 2025 a affecté le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à savoir la perte de 5 463 727,09 €, au compte de report à nouveau.

Après affectation, le compte « report à nouveau » était débiteur et s'élevait donc à 5 045 417,75 €.

La société a décidé le 1^{er} octobre 2025 la réduction de capital de sa filiale, la SNC VENUS, détenue à 100 %.

En constatant que VENUS n'a plus l'utilité économique d'un capital d'un montant de 244 811 405,00 €, la société décide de réduire le capital d'un montant de 191 912 175 € pour le porter à un montant de 32 899 230 €.

Cette réduction de capital est réalisée par la réduction de la valeur nominale des parts sociales de 1 435,00 € à 210,00 € et le remboursement de la somme de 191 912 175 € à la société.

Le capital de la SNC VENUS est divisé 156 663 parts de 210,00 € chacune.

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

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en date des 15 décembre 2022, 19 juillet 2023 (pour les exercices 2017 à 2019), 23 novembre 2023 (pour les exercices 2020 à 2022) et 8 août 2025 (pour l'exercice 2023).

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.

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

Les propositions de rectification contestées par ACANTHE DEVELOPPEMENT s'élèvent à 9,7 M€ en principal, 7,8 M€ pour la majoration d'abus de droit, et 0,5 M€ d'intérêts de retards.

À fin 2025, le risque maximal encouru au titre de ces rectifications et de leurs conséquences serait de 18,0 M€.

Au cours de l'exercice 2025, l'évolution de la procédure fiscale (dont recours hiérarchique, interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), caractérisée notamment par l'absence de suite favorable aux échanges engagés avec l'administration, conduit la société à considérer que le litige s'inscrit désormais dans une phase contentieuse.

Cette évolution procédurale a été prise en compte dans l'appréciation des hypothèses retenues pour l'évaluation du risque fiscal, sans remise en cause de la nature de celui-ci ni des principes méthodologiques appliqués antérieurement.

Les hypothèses contentieuses 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 7,4 M€ concernant uniquement l'impôt exigible. En conséquence, une reprise partielle de la provision pour impôt a été effectuée pour un montant de 1,5 M€ à fin décembre 2025.

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

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

1.3. INCERTITUDES ÉCONOMIQUES LIÉES À LA GÉOPOLITIQUE MONDIALE

La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis près de 4 ans, ainsi que les tensions persistantes au Moyen-Orient, impliquant notamment l'Iran, continuent de générer des perturbations sur les marchés de l'énergie et certaines chaînes d'approvisionnement, contribuant à une volatilité soutenue des prix des matières premières et des anticipations d'inflation.

En parallèle, le durcissement des politiques commerciales internationales, en particulier les mesures tarifaires mises en œuvre ou envisagées par les États-Unis, reste un facteur susceptible d'affecter la dynamique des échanges mondiaux et les perspectives de croissance, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, et dans le but de contenir l'inflation, la Banque Centrale Européenne a poursuivi sa politique monétaire restrictive au premier semestre 2025, avec une baisse des

appels d'offre à taux fixe de 100 points de base, ramenant le taux à 2,15 % fin juin. Sur le second semestre, la BCE a maintenu ce niveau, stabilisant les taux à fin décembre 2025, après plusieurs périodes de volatilité liée aux anticipations d'inflation et aux incertitudes économiques. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, tout sursaut supérieur à 2 %, sans perspective de baisse à court terme, pourrait entraîner un nouveau relèvement des taux, impactant la valorisation des immeubles de placements, sensibles aux fluctuations des rendements attendus.

La société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

NOTE 2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. GÉNÉRALITÉS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles du Plan Comptable Général, dans le respect des principes de prudence, d'indépendance des exercices et de continuité de l'exploitation. Ces comptes sont tenus en euros, selon les règles françaises.

Conformément aux nouvelles dispositions du PCG issues du règlement ANC 2022-06, applicables à compter du 1^{er} janvier 2025, les dotations et reprises de provisions ainsi que le résultat de cession des immobilisations financières sont désormais comptabilisés en résultat financier, et non plus en résultat

exceptionnel. En outre, les charges constatées d'avance et les produits constatés d'avance sont respectivement inscrits parmi les créances et les dettes figurant à l'actif et au passif du bilan.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément au règlement CRC 02-10, un test de dépréciation a été effectué en fin d'exercice. Ce test a pour but de s'assurer que les valeurs issues des expertises décrites ci-dessus, sont bien supérieures aux valeurs

nettes comptables du bilan des actifs concernés. Sinon, une dépréciation du montant de la différence est comptabilisée.

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

2.3. DATE DE CLÔTURE

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

2.4. RÉGIME S.I.I.C.

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

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

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

NOTE 3. MÉTHODES D'ÉVALUATION

3.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Il n'y a plus d'immobilisations incorporelles comptabilisées à l'actif du bilan à la clôture de l'exercice.

3.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

3.3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

3.4. CRÉANCES

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

3.5. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

3.6. CHIFFRE D'AFFAIRES

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

3.7. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

3.8. RÉSULTAT PAR ACTION

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

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 165 354 886.

Le résultat par action est donc de +0,05 €. Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action.

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

4.1. IMMOBILISATIONS

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute 01/01/2025	Augm. Apport	Dimin Cession	Variation cpte à cpte	Valeur brute 31/12/2025	Amort. au 01/01/2025	Augm. Apport	Diminut.	Amort. au 31/12/2025	31/12/2025
<i>(En milliers d'euros)</i>										
Immobilisations incorporelles										
Logiciel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Droit au bail ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mali technique	9	-	9	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles										
Terrains	2 354	-	-	-	2 354	280	-	40	240	2 114
Constructions	1 741	-	-	-	1 741	395	25	25	395	1 346
AAI construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mat. bureau infor.	58	3	7	-	54	56	1	7	50	3
Immobilisations financières										
Titres de participation	231 490	-	191 912	-	39 578	221	-	221	-	39 578
Créances rattachées Part.	15 655	218	704	-	15 169	-	-	-	-	15 169
Autres immo.fin., Prêts	317	-	95	-	222	-	-	-	-	222
Total	251 623	221	192 727	-	59 118	951	27	293	685	58 433

Immobilisations Incorporelles

Il n'y a plus d'immobilisations incorporelles comptabilisées à l'actif du bilan à la clôture de l'exercice.

Immobilisations corporelles

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent deux terrains : un situé en Belgique et un autre attenant à un immeuble, un appartement et ses annexes situés dans le centre historique de Paris, le tout figurant au bilan pour un montant net de 3 460 K€ au 31 décembre 2025.

Immobilisations financières

Au 31 décembre 2025, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

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

Société	Capital	Capitaux autres que le capital	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividende encaissé par la société au cours de l'exercice
A : filiales 50 % au moins										
SNC VENUS	32 899	5 507	100	34 406	34 406	-	-	1 427	4 403	-
TRENUBEL	31	(2 193)	100	-	-	3 119	-	156	(219)	-
B : filiales moins de 50 %										
SAS BASSANO DVT	33 301	1 813	15	5 172	5 172	-	-	1 056	1 773	-
Total				39 578	39 578	3 119		2 639	5 958	-

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

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a également consenti des avances cumulées en compte courant avec la société SC CHARRON pour 12 050 K€.

4.2. ÉTAT DES CRÉANCES (BRUTES AVANT DÉPRÉCIATIONS)

Évolution des créances (en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Créances immobilisées			
Créances Rattachées à des Participations	15 169	15 655	(486)
Autres immobilisations financières	222	317	(95)
Actif circulant			
Clients	1 089	1 512	(423)
Autres organismes	-	-	-
État et collectivités	246	219	27
Groupe & Associés	13 635	7 455	6 179
Débiteurs divers	175	161	14
Charges constatées d'avance	58	72	(14)
Total	30 592	25 390	5 202

Les « Créances rattachées à des Participations » sont constituées essentiellement d'avances en comptes courants consenties aux filiales du Groupe. La diminution s'explique par des remboursements de la sous filiale SC CHARRON qui a remboursé les avances en compte courant à hauteur de 704 K€, contrebalancé par des avances supplémentaires faites à la filiale TRENUBEL pour 218 K€ au cours de l'exercice.

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

La baisse du poste « Autres immobilisations financières » par l'ajustement du dépôt de garantie de 95 K€ du bail des locaux au 55 rue Pierre Charron Paris 8^{ème} réparti comme suit :

- augmentation de dépôt de garantie suite à la révision annuelle de +12 K€,
- diminution du dépôt de garantie suite à la restitution de locaux sous-loués pour -107 K€.

La baisse du poste clients est dû principalement à la diminution de l'en-cours des sociétés F I P P pour -230 K€ et EDITIONS DE L'HERNE pour -148 K€. Le poste « Clients - factures à établir » varie très peu pour -14 K€. Parallèlement les en-cours des autres clients ont varié de -31 K€.

Le poste « État et collectivités » est composé principalement de postes de TVA (235 K€).

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

Le poste « Débiteurs divers » est composé de diverses créances (175 K€). La variation à la hausse de 14 K€ de ce poste est due à l'augmentation du poste « Fournisseurs avoirs à recevoir ».

La baisse du poste « Charges constatées d'avance » s'explique essentiellement par le fait que de la documentation a été constatée en 2024 pour l'année 2025, et pas celle de 2026 en 2025 pour 15 K€.

Échéancier des créances (en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances immobilisées				
Créances Rattachées à des Participations	15 169	15 169	-	15 169
Autres	222	222	-	222
Actif circulant				
Clients	1 089	1 089	1 089	-
Autres organismes	-	-	-	-
État et collectivités	246	246	246	-
Groupe & Associés	13 635	13 635	-	13 635
Débiteurs divers	175	16	16	-
Charges constatées d'avance	58	58	58	-
Total	30 592	30 434	1 409	29 025

4.3. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

4.4. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/2024	22 468	33 872	1 999	418	(5 464)	53 294
Affectation résultat		-	-	(5 464)	5 464	-
Dividendes		-	-	-	-	-
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-
Résultat 2025		-	-	-	7 526	7 526
Au 31/12/2025	22 468	33 872	1 999	(5 045)	7 526	60 820

Composition du capital social

Au 31 décembre 2025, le capital social est composé de 165 354 886 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

Résultat de l'exercice

L'exercice 2025 se solde par un bénéfice de 7 526 K€.

4.5. ÉTAT DES DETTES

Évolution des dettes (en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	116	216	(100)
Avances et acomptes reçus	11	11	-
Dettes fournisseurs	838	582	256
Dettes fiscales et sociales	350	363	(13)
Comptes courants	4 713	202 931	(198 218)
Autres dettes	40	22	18
Produits constatés d'avance	2	2	-
Total	6 071	204 128	(198 057)

Le poste « Emprunts et dettes financières divers » est composé des dépôts de garantie reçus des sous-locataires. La forte diminution est principalement dû à la restitution de locaux sous-loués par SMALTO (-83 K€) et EDITIONS DE L'HERNE (-24 K€) contrebalancé par la révision annuelle (+7 K€).

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

Le poste « Fournisseurs » est composé des dettes fournisseurs pour 445 K€ et des FNP pour 393 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 204 K€, de dettes sociales pour 133 K€ et le solde 13 K€ pour des autres dettes fiscales.

La variation du poste « Comptes courants » concerne principalement les avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie, et notamment la réduction de capital de la SNC VENUS qui a permis de solder les avances en compte courant de 197 772 K€.

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé de la constatation d'une condamnation sur un litige pour 3 K€ et d'avoirs à établir pour des clients pour 39 K€.

Échéancier des dettes (en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Montant	Échéance à un an au plus	À plus d'1 an et moins de 5 ans	À plus de 5 ans
Auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	116	-	116	-
Avances et acomptes reçus	11	11	-	-
Dettes fournisseurs	838	838	-	-
Dettes fiscales et sociales	350	350	-	-
Comptes courants	4 713	-	4 713	-
Autres dettes	40	40	-	-
Produits constatés d'avance	2	2	-	-
Total	6 071	1 242	4 829	-

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

(En milliers d'euros)	31/12/ 2025	31/12/ 2024	Var.	(En milliers d'euros)	31/12/ 2025	31/12/ 2024	Var.
Financières				Financières			
Intérêts courus/créances c/ct	368	398	(30)	Intérêts courus/dettes c/cts	3 705	4 946	(1 242)
Intérêts courus/dépôts à terme	-	-	-	Intérêts courus/emprunt	-	-	-
				Intérêts courus	-	-	-
D'exploitation				D'exploitation			
Clients	1 089	1 103	(15)	Fournisseurs	394	417	(22)
Autres créances	-	-	-	Dettes fiscales et sociales	93	31	61
RRR à recevoir	14	1	13	RRR à accorder	36	19	17
Divers Pds à recevoir	10	-	10	Diverses charges à payer	-	-	-
Total Créances réalisables	1 481	1 503	(22)	Total Dettes à payer	4 227	5 413	(1 186)

4.7. PROVISIONS

(En milliers d'euros)	Montant au 31/12/24	Augmentation	Diminution			Montant au 31/12/25
			Utilisée	Non utilisée	Suite à TUP	
Sur Risques	-					-
Sur charges	8 950			1 529		7 421
Sur Titres de Participation	221			221		-
Sur Comptes courants	-					-
Sur créances clients	-					-
Sur Créances diverses	159	-				159
Sur VMP	34	-		34		-
Total	9 364	-	-	1 784	-	7 580

- Une reprise de provision pour dépréciation a été constatée pour 221 K€ sur les titres BASSANO DEVELOPPEMENT.
- La vente de deux lignes de VMP et la valorisation de celle restante au 31 décembre

2025 a permis de reprendre l'intégralité de la provision de 34 K€.

- La provision liée au litige SIIC a été réajusté avec une reprise partielle de 1 529 K€.

4.8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 57 K€ au 31 décembre 2025. Il s'agit principalement des charges d'abonnements et d'assurances.

4.9. ENTREPRISES LIÉES

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/ 2025	31/12/ 2024	Var.	Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/ 2025	31/12/ 2024	Var.
Participations	39 578	231 490	(191 912)	Honoraires	(200)	(200)	-
Prov sur Titres de Part.	-	(221)	221	Autres charges financières	-	-	-
				Assurances	(3)	(3)	(0)
Créances rattachées à des Part.	14 801	15 256	(455)	Charges d'intérêts /cptes courants	(3 705)	(4 947)	1 243
Int. s/créances Rattac, à des Part.	368	398	(30)	Refacturation de personnel	(35)	(59)	24

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Var.	Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Var.
Prov s/ Comptes courants	-	-	-	Locations immobilières	(1 178)	(1 248)	70
Provision pour Risques	-	-	-	Charges refacturables	(157)	(218)	60
				Indemnités et autres charges	(23)	-	(23)
Comptes courants créditeurs	(1 008)	(197 985)	196 977	Quote-part perte compta filiales	-	-	-
Intérêts sur comptes courants créditeurs	(3 705)	(4 946)	1 242	Quote-part bénéfice compta filiales	-	-	-
Compte courant débiteur	10 279	7 296	2 982	Reprise de Prov pour Risques	-	-	-
Intérêts sur compte courant débiteur	220	159	61	Reprise de Prov s/ comptes courants	-	-	-
Factures à établir	1 089	1 103	(15)	Reprise de Prov Titres de Part	221	36	185
Clients	-	402	(402)	Refacturation de frais de personnel	219	212	7
Clients créditeurs	(1)	-	(1)	Revenus des comptes courants	588	558	30
Dépôts reçus	(116)	(216)	100	Produits de participation	9 763	-	9 763
Dépôts versés	221	317	(95)	Autres produits financiers	-	-	-
Factures non parvenues	(42)	(71)	29	Frais de siège refacturés	728	715	13
Fournisseurs	(150)	-	(150)	Loyers taxables et non taxables	764	925	(161)
Avoir à recevoir	14	1	13	Charges refacturables	172	240	(68)
Avoir à établir	(36)	(19)	(17)	Indemnités et autres produits	24	-	24
Créditeurs divers	-	-	-	Provision s/comptes courants	-	-	-
Débiteurs divers	-	-	-	Provision s/titres de participations	-	-	-
				Refacturation diverse	(1)	65	(66)
Total	61 512	52 966	8 546	Total	7 177	(3 924)	11 101

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

Une convention de trésorerie, signée le 1^{er} avril 2008, lie la société ACANTHE DEVELOPPEMENT à ses filiales afin de rationaliser et d'optimiser l'utilisation et la rémunération des excédents de trésorerie du Groupe. Le dernier avenant, en date du 30 juin 2023, précise que les sommes mises à disposition des sociétés du Groupe seront rémunérées au taux de 2,5 %.

Une convention de trésorerie, signée le 15 juin 2021, lie la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS à ACANTHE DEVELOPPEMENT afin de permettre aux parties de compenser les positions emprunteuses et excédentaires à des conditions plus avantageuses que celles proposées par le marché bancaire, notamment en ce qui concerne les garanties à donner ; Le dernier avenant, en date du 30 juin 2023, précise que les sommes mises à disposition seront rémunérées au taux de 2,5 %.

4.10. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.10.1. Évolution du chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Produits de locations	764	927	(162)
Produits liés aux charges refacturables	172	240	(68)
Produits des activités annexes	922	992	(70)
Chiffres d'affaires	1 858	2 158	(300)

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

La variation à la baisse des produits de location s'explique par :

- la variation de l'indice de base servant au calcul du loyer qui a fait augmenter les loyers des sous-locataires présents en 2024 et 2025 de +32 K€,
- la restitution de locaux sous-loués dans l'immeuble Rue Pierre Charron qui a entraîné une baisse de loyer globale de -122 K€,
- la fin des loyers de l'immeuble situé Avenue de l'Astronomie à Bruxelles qui avaient générés 68 K€ de revenus en 2024 et 0 € en 2025,

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

- par la fin des charges refacturables de l'immeuble situé Avenue de l'Astronomie à Bruxelles d'un montant de 27 K€ en 2024 et 0 K€ en 2025,
- par la baisse de la refacturation de taxes locales Rue Pierre Charron pour -5,3 K€ (-3,3 K€ de taxes foncières et -2 K€ de taxe sur les bureaux),
- par la variation de réédition des charges et appels de provisions de l'année Rue Pierre Charron (-18 K€),
- par la diminution des appels de fonds trimestriels de -17 K€.

4.10.2. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation représentent pour l'exercice 1 664 K€ contre 42 K€ l'an passé.

Pour 2025, ils sont constitués principalement de :

- la reprise de provisions sur le litige SIIC pour 1 528 K€, sur Avenue de l'Astronomie pour 40 K€, et sur Malaquais pour 25 K€,

- d'autres produits comme la prescription de tiers pour 30 K€, de la conservation du dépôt de garantie, en guise d'indemnité de résiliation, d'un locataire pour 24 K€ et d'un dégrèvement d'impôt de la CET pour 10 K€.

Pour rappel, en 2024 ils étaient constitués principalement de reprise de provision sur l'immeuble Malaquais pour 21 K€ et Astronomie pour 21 K€.

4.10.3. Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont en baisse de 543 K€ et représentent pour l'exercice 2 879 K€ contre 3 422 K€ l'an passé.

Elles sont constituées principalement :

- des autres achats et charges externes pour 2 424 K€ dont 1 186 K€ de charges de loyers, 35 K€ de personnel extérieur et 707 K€ d'honoraires,
- d'impôts et taxes pour 22 K€ en forte baisse dû principalement aux taxes locales belges payées cette année par TRENUBEL,
- de salaires et charges sociales pour 317 K€,
- de dotations aux amortissements des immobilisations et de dotations aux provisions pour 26 K€,
- des autres charges pour 88 K€.

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

Les quotes-parts de résultats sont issues des sociétés transparentes. Il n'y a pas de quote-part de bénéfice appréhendée en 2025.

4.10.5. Le résultat financier

Le résultat financier de l'exercice est un bénéfice de 6 882 K€ et se décompose de la manière suivante :

- de la distribution de dividendes de la filiale VENUS d'un montant de 9 763 K€,
- des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de +588 K€,
- de la reprise de la provision pour dépréciation des VMP pour +34 K€,
- de la reprise de la provision des titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour +221 K€,
- des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de -3 705 K€,
- des cessions nettes de VMP pour -19 K€.

Pour mémoire, au 31 décembre 2024, le résultat financier était une perte de 4 275 K€. Il comportait notamment des produits et charges de comptes courants (+558 K€ et -4 947 K€).

4.10.6. Le résultat exceptionnel

Il n'y a pas de résultat exceptionnel.

Pour rappel, le règlement ANC 2022-06 portant sur la modernisation des états financiers propose une nouvelle définition du résultat exceptionnel :

- sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel (PCG art. 513-5 nouveau, introduit par régl. ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers) ;
- auxquels s'ajoutent un nombre limité d'éléments classés selon leur nature en résultat exceptionnel (les enregistrements liés à des opérations fiscales, à des changements de méthode ou à des corrections d'erreurs).

Le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice de 7 526 K€.

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

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

(En milliers d'euros)	France SIIC	France NON SIIC	Belgique	Total
Résultat Comptable	6 714	776	36	7 526
Résultats fiscaux des sociétés transparentes	4 506	(130)		4 376
Autres retraitements fiscaux	(10 678)	(576)	-	(11 254)
Résultat Fiscal	542	70	36	648

Le Résultat fiscal « SIIC » est un bénéfice de 542 K€, la Société décide de reporter son obligation de distribution de ses résultats au titre de l'exercice 2025 dans le cadre du régime SIIC, ne pouvant distribuer moins de 0,01 € par action.

NOTE 5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1. ENGAGEMENTS DONNÉS

L'hypothèque suivante a été prise en 2023 à titre conservatoire par le Trésor Public et, est devenue définitive le 26/02/2025. Elle concerne un immeuble situé au 3 Quai Malaquais 75006 Paris qui est la propriété de la société. Cette opération est liée au litige fiscal avec le Trésor Public qui est détaillé dans la Note 6.2.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Inscription hypothécaire sur les immeubles	2 790	2 790

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Hypothèques	2 790	-	-	2 790

5.2. ENGAGEMENTS REÇUS

Néant.

NOTE 6. LITIGES

6.1. FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG)

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

Corrélativement au litige résolu en 2023 avec d'anciens actionnaires de FIG, les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Vénus et Tampico avaient été assignées le 2 mai 2012 par le Liquidateur Judiciaire de la société France Immobilier Group (FIG) en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et des titres de participation réalisé 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 2^{ème} 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 2^{ème}, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG ; et

- la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT et Tampico à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009. Ces demandes ont été contestées.

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. À nouveau, un jugement de sursis à statuer a été rendu le 2 juin 2021 compte tenu de la procédure en cours sur le titulaire de la créance.

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

Une première audience de mise en état a été fixée par le Tribunal au 06 octobre 2022 suivi de renvois successifs. Puis par un jugement du 11 décembre 2024, le TAE de PARIS a prononcé un sursis à statuer « dans l'attente d'une décision passée en force de chose jugée statuant sur la demande autorisée 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). À 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 devait délivrer par ordonnance l'autorisation au liquidateur de signer ce protocole avant l'audience du 13 mai 2024 devant le Tribunal de commerce.

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

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

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

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

Une audience de procédure a eu lieu le 31 mars 2025 afin de faire le point sur la

réception des fonds nécessaires au protocole et sur le dépôt subséquent de la requête du liquidateur Judiciaire aux fins d'homologation du protocole.

Le liquidateur judiciaire, Me Courtoux, ayant pris sa retraite au 31 mars 2025, Me Leloup-Thomas a été désignée en lieu et place et doit donc reprendre le dossier. À la suite de plusieurs renvois successifs, le protocole a été signé par Me Leloup Thomas le 17 juin 2025. L'audience du 8 septembre 2025 du Tribunal des Affaires Economiques, a rendu un jugement d'homologation des transactions concernant les actions en comblement de passif contre les dirigeants de FIG, protocole par lequel le liquidateur se désiste de ses demandes ce dont le tribunal a pris acte.

Ce protocole emporte également désistement de son action au titre de la nullité des opérations en période suspecte, ce qui devra être acté au cours d'une prochaine audience dans le cadre de cette procédure spécifique.

Par acte d'huissier du 22 décembre 2025, la copie du jugement d'homologation du 8 septembre 2025 a été remis à la société.

Un certificat de non-appel de ce jugement, a été émis par le secrétariat-greffe de la Cour d'Appel de Paris, en date du 13 avril 2026, le litige est à présent clôturé.

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

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en date des 15 décembre 2022, 19 juillet 2023 (pour les exercices 2017 à 2019), 23 novembre 2023 (pour les exercices 2020 à 2022) et 8 août 2025 (pour l'exercice 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 pour les exercices 2017 à 2022, la notification pour 2023 ayant eu lieu postérieurement.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre des exercices 2018 à 2023 aux montants suivants :

- 9,7 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 7,8 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,5 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.

Notre réponse au projet de rectification au titre de l'exercice 2023 a été adressée à l'administration le 7 octobre 2025.

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 1^{er} 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 – ou à développer par la société dans le cadre du contentieux, 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.

L'évaluation du passif d'impôt reste réalisée selon une approche globale du risque fiscal, fondée sur une analyse probabilisée des différentes issues possibles du litige, et intégrant l'ensemble des conséquences fiscales susceptibles de résulter de ce litige.

Au cours de l'exercice 2025, l'évolution de la procédure fiscale (dont recours hiérarchique, interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), caractérisée notamment par l'absence de suite favorable aux échanges engagés avec l'administration, conduit la société à considérer que le litige s'inscrit désormais dans une phase contentieuse.

Cette évolution procédurale a été prise en compte dans l'appréciation des hypothèses retenues pour l'évaluation du risque fiscal, sans remise en cause de la nature de celui-ci ni des principes méthodologiques appliqués antérieurement.

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

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur

probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente est de 7,4 M€ sur l'impôt exigible. En conséquence, une réduction de la provision d'un montant de 1,5 M€ a été effectuée.

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

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

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

NOTE 7. AUTRES INFORMATIONS

La société emploie un salarié au 31 décembre 2025.

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

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 56 K€ (brut).

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Déficits de l'année	Imputation sur l'année - Corrections - Carry-back	31/12/2025
Déficits ordinaires	31 807		(70)	31 738
Moins-values à LT	-	-	-	-
Total	31 807	-	(70)	31 738

NB : les déficits fiscaux siic et non siic 2025 sont en cours de finalisation, afin de déterminer la variation des déficits fiscaux de l'année.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	2025	IS à 25 %	Total
Résultat d'exploitation	643	-	643
Opérations en commun	-	-	-
Résultat financier	6 883	-	6 883
Résultat exceptionnel	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
Total	7 526	-	7 526

L'activité de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT lors de l'exercice 2025 est affectable en partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et l'autre partie de son résultat est soumise au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

NOTE 8. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

Comptes Consolidés 2025



Sommaire

Bilan consolidé	115
État du résultat net	116
État du résultat global	117
Tableau de variation des capitaux propres	118
Tableau de variation de trésorerie	119

1. BILAN CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)

		31/12/2025	31/12/2024
ACTIF			
Immeubles de placement	4.1.1	98 781	100 054
Immobilisations en cours		-	-
Actifs corporels	4.1.2 & 4.1.3	9 663	9 525
Écart d'acquisition		-	-
Actifs incorporels	4.1.4	-	-
Actifs financiers	4.2.1	5 298	4 979
Total actifs non courants		113 742	114 558
Stocks d'immeubles		-	-
Clients et comptes rattachés	4.2.2	1 409	3 328
Autres créances	4.2.2	11 221	8 104
Autres actifs courants		77	86
Actifs financiers courants	4.2.3	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.4	1 228	6 736
Actifs destinés à la vente		-	-
Total actifs courants		13 934	18 254
TOTAL ACTIF		127 676	132 812
PASSIF			
Capital		22 468	22 468
Réserves		90 212	93 712
Résultat net consolidé		(5 130)	(3 967)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		107 551	112 213
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		107 551	112 213
Passifs financiers non courants	4.6.1	53	63
Provisions pour risques et charges	4.4	274	196
Passif d'impôt	4.5.1	13 232	8 950
Impôts différés passifs	4.5.2	2 686	2 752
Total des dettes non courantes		16 245	11 961
Passifs financiers courants	4.6.1	10	9
Dépôts et Cautionnements	4.7	1 079	1 188
Fournisseurs	4.7	1 067	687
Dettes fiscales et sociales	4.7	1 053	1 165
Autres dettes	4.7	226	5 132
Autres passifs courants	4.7	445	456
Total des dettes courantes		3 880	8 638
Total dettes		20 125	20 598
TOTAL PASSIF		127 676	132 812

2. ÉTAT DU RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	5.1	2 971	3 378
Charges locatives refacturées	5.1	416	543
Charges locatives globales	5.1	(986)	(1 026)
Revenus nets de nos immeubles		2 401	2 894
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel	5.2	(741)	(942)
Autres frais généraux	5.2	(1 494)	(1 397)
Autres produits et autres charges	5.2	32	217
Variation de valeur des immeubles de placement	5.2	(1 354)	(3 274)
Dotations aux amortissements et provisions	5.2	(195)	(281)
Reprises aux amortissements et provisions	5.2	211	425
Résultat opérationnel avant cession		(1 140)	(2 358)
Résultat de cession d'immeubles de placement	5.2	-	-
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
Résultat opérationnel		(1 140)	(2 358)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5.3	35	109
- Coût de l'endettement financier brut	5.3	(4)	(5)
Coût de l'endettement financier net	5.3	30	104
Autres produits et charges financiers	5.3	196	155
Résultat avant impôts		(914)	(2 099)
Impôt sur les résultats	5.4	(4 216)	(1 868)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
Résultat net de l'exercice		(5 130)	(3 967)
attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
- Propriétaires du groupe		(5 130)	(3 967)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		(0,031)	(0,026)
Résultat dilué par action (en €)		(0,031)	(0,026)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		(0,031)	(0,026)
Résultat dilué par action (en €)		(0,031)	(0,026)

3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(En milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de l'exercice	(5 130)	(3 967)
Autres éléments du résultat global		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Impôts afférents aux éléments reclassables	-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluations des immobilisations - Financières	520	36
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(53)	(18)
Impôts afférents aux éléments non reclassables	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	467	18
Résultat Global Total de l'exercice	(4 662)	(3 949)
attribuable aux :		
- Propriétaires du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	(4 662)	(3 949)
- Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
<i>(En milliers d'euros)</i>							
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
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement prime d'émission	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(5 130)	(5 130)	-	(5 130)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	467	467	-	467
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(4 662)	(4 662)	-	(4 662)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2025	22 468	72 861	-	12 221	107 551	-	107 551

5. TABLEAU DE VARIATION DE TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)

		31/12/2025	31/12/2024
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(5 130)	(3 967)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		87	(4 951)
Variation de juste valeur sur les immeubles		1 354	3 274
Autres retraitements IFRS		(147)	(35)
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		(3 835)	(5 678)
Coût de l'endettement net		-	-
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		4 216	1 868
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	381	(3 810)
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	(5 688)	5 324
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(5 307)	1 514
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(86)	(68)
Cessions d'immobilisations		-	-
Acquisitions d'immobilisations financières		-	-
Remboursement d'immobilisations financières		2	2
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	(84)	(67)
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)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(9)	(9)
Intérêts nets versés		-	-
Autres flux liés aux opérations de financement		(108)	109
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement ⁽²⁾	G	(117)	(2 711)

(En milliers d'euros)

		31/12/2025	31/12/2024
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(5 508)	(1 264)
Variation de trésorerie nette		(5 508)	(1 264)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		6 736	7 999
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	-
Solde trésorerie d'ouverture		6 736	7 999
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 228	6 736
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	-
Solde trésorerie de clôture		1 228	6 736

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

⁽²⁾ Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillées au paragraphe 4.6.1.



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2025

SOMMAIRE

NOTE 1. Faits caractéristiques de l'exercice	124
1.1. Proposition de rectification suite à une vérification comptable de la société CEDRIANE	124
1.2. Litige Fiscal sur le régime SIIC	124
1.3. Litige FIG	125
1.4. Incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale	125
NOTE 2. Principes et méthodes comptables	126
2.1. Principes de préparation des États Financiers	126
2.2. Recours à des estimations	126
2.3. Méthodes de consolidation	127
2.4. Immeubles de placement	127
2.5. Immeubles occupés par le Groupe	129
2.6. Actifs corporels et incorporels	129
2.7. Contrats de location	130
2.8. Dépréciation d'actifs	130
2.9. Actifs Financiers	130
2.10. Passifs financiers	132
2.11. Provisions	132
2.12. Impôt sur les résultats	132
2.13. Avantages au personnel	133
2.14. Résultat par action	133
2.15. Revenus des immeubles	133
2.16. Résultat de cession des immeubles de placement	134
2.17. Secteurs opérationnels	134
NOTE 3. Périmètre de consolidation	135
3.1. Liste des sociétés consolidées	135
3.2. Évolution du périmètre	135
3.3. Organigramme	136
NOTE 4. Notes annexes : bilan	137
4.1. Actifs non courants non financiers	137
4.2. Actifs financiers	139
4.3. Capitaux propres	142
4.4. Provision pour risques et charges	144
4.5. Impôts non courants	144
4.6. Passifs financiers	145
4.7. Échéancier des dettes	146
NOTE 5. Notes annexes : compte de résultat	147
5.1. Revenus nets des immeubles	147
5.2. Résultat opérationnel	148
5.3. Résultat net	149
5.4. Vérification de la charge d'impôt	150
NOTE 6. Secteurs opérationnels	151

NOTE 7. Engagements hors bilan	155
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	155
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	155
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	155
NOTE 8. Exposition aux risques	156
NOTE 9. Autres informations	162
9.1. Actif net réévalué	162
9.2. Situation fiscale	166
9.3. Litiges et passifs éventuels	166
9.4. Parties liées	171
9.5. Effectifs	173
9.6. Rémunérations	173
9.7. Provision d'indemnités de départ à la retraite	173
9.8. Résultat par action	174
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2025	174
9.10. Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes au 31 décembre 2025	174
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2025	174

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

Le 6 août 2025, la Société CEDRIANE a reçu la réponse aux observations du contribuable effectuée en date du 18 mars 2025. Dans cette réponse, l'administration maintient sa proposition de rectification pour 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'élevaient 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 continue de contester fermement et intégralement les rappels, majorations et intérêts de retard. 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 date des 15 décembre 2022, 19 juillet 2023 (pour les exercices 2017 à 2019), 23 novembre 2023 (pour les exercices 2020 à 2022) et 8 août 2025 (pour l'exercice 2023).

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.

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

Les propositions de rectification contestées par ACANTHE DEVELOPPEMENT s'élevaient à 9,7 M€ en principal, 7,8 M€ pour la majoration d'abus de droit, et 0,5 M€ d'intérêts de retards.

À fin 2025, le risque maximal encouru au titre de ces rectifications et de leurs conséquences serait de 18,0 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 complémentaire dans les comptes consolidés de 9,2 M€, calculé sur la base de la juste valeur expertisée des immeubles de placements appartenant au groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT au 31 décembre 2025.

L'évaluation du passif d'impôt reste réalisée selon une approche globale du risque fiscal, fondée sur une analyse probabilisée des différentes issues possibles du litige, conformément aux dispositions d'IFRIC 23, et intégrant l'ensemble des conséquences fiscales susceptibles de résulter de ce litige.

Au cours de l'exercice 2025, l'évolution de la procédure fiscale (dont recours hiérarchique, interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), caractérisée notamment par l'absence

de suite favorable aux échanges engagés avec l'administration, conduit la société à considérer que le litige s'inscrit désormais dans une phase contentieuse.

Cette évolution procédurale a été prise en compte dans l'appréciation des hypothèses retenues pour l'évaluation du risque fiscal, sans remise en cause de la nature de celui-ci ni des principes méthodologiques appliqués antérieurement.

Les hypothèses contentieuses ont été prises en considération, intégrant l'impact de l'impôt différé. 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 13,2 M€ (7,4 M€ relatif au risque sur l'impôt exigible et 5,8 M€ relative à l'impôt différé). En conséquence, un complément de passif d'impôt a été provisionné pour un montant de 4,3 M€.

La Société conteste toujours le bien fondé des rectifications et a effectué, à la suite de la réception des avis de mise en recouvrement, 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 l'annexe aux comptes consolidés.

1.3. LITIGE FIG

Après le versement au liquidateur de 5 M€ en janvier 2025, le protocole transactionnel mettant fin à ce litige avec d'anciens actionnaires a été signé par Me LELOUP THOMAS le 17 juin 2025. À la suite de l'audience du 8 septembre 2025, le Tribunal des Affaires Économiques a rendu un jugement d'homologation de la transaction.

Le liquidateur s'est en conséquence désisté de ses demandes ce dont le tribunal a pris acte.

Cette dernière décision n'impacte pas les comptes du Groupe, l'intégralité des conséquences financières ayant déjà été comptabilisées.

1.4. INCERTITUDES ÉCONOMIQUES LIÉES À LA GÉOPOLITIQUE MONDIALE

L'exercice clos demeure marqué par un environnement macroéconomique et géopolitique incertain. La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis près de quatre ans, ainsi que les tensions persistantes au Moyen-Orient, notamment impliquant l'Iran, continuent de générer des perturbations sur les marchés de l'énergie et certaines chaînes d'approvisionnement, contribuant à une volatilité soutenue des prix des matières premières et des anticipations d'inflation.

En parallèle, le durcissement des politiques commerciales internationales, en particulier les mesures tarifaires mises en œuvre ou envisagées par les États-Unis, reste un facteur susceptible d'affecter la dynamique des échanges mondiaux et les perspectives de croissance, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, et dans le but de contenir l'inflation, la Banque Centrale Européenne a poursuivi sa politique monétaire restrictive au

premier semestre 2025, avec une baisse des appels d'offre à taux fixe de 100 points de base, ramenant le taux à 2,15 % fin décembre. Sur le second semestre, la BCE a maintenu ce niveau, stabilisant les taux à fin décembre 2025, après plusieurs périodes de volatilité liée aux anticipations d'inflation et aux incertitudes économiques. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, tout sursaut supérieur à 2 %, sans perspective de baisse à court terme, pourrait entraîner un nouveau relèvement des taux, impactant la valorisation des immeubles de placements, sensibles aux fluctuations des rendements attendus.

La société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

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 23 avril 2026 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 2025 (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 2024, à l'exception des évolutions normatives obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2025 qui sont les suivantes :

- amendements à IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères : absence de convertibilité ».

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés de l'exercice.

Textes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables

- amendements à IFRS 9 et IFRS 7 « Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles »,
- amendements à IFRS 9 et IFRS 7 « Classement et évaluation des instruments financiers »,
- améliorations annuelles des normes IFRS Volume 11,
- IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir ».

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application sera obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2026.

Textes non encore adoptés par l'Union européenne

- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».

L'analyse des incidences de l'application de la norme IFRS 18 est en cours. La norme IFRS 19 n'aura pas d'incidence sur les comptes consolidés.

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 2025, 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 2025. 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 2025 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 2025, 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 2025, 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 :

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 multicritère, 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.

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	18 417	Méthode par comparaison		-	(1 842)
Bureaux / Commerces	3	80 363	Méthode par capitalisation	Bureau : de 4,10 % à 6,10 % Commerce : 4,10 %	(8 527)	-

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.

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 terrains 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 le Groupe.

Concernant la méthode utilisée pour faire ressortir la juste valeur, le Groupe effectue comme par le passé un ajustement proportionnel (IAS 16 § 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.

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

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.

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'arrêt 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 incertitudes relatives 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 2025			31 décembre 2024		
		% 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.

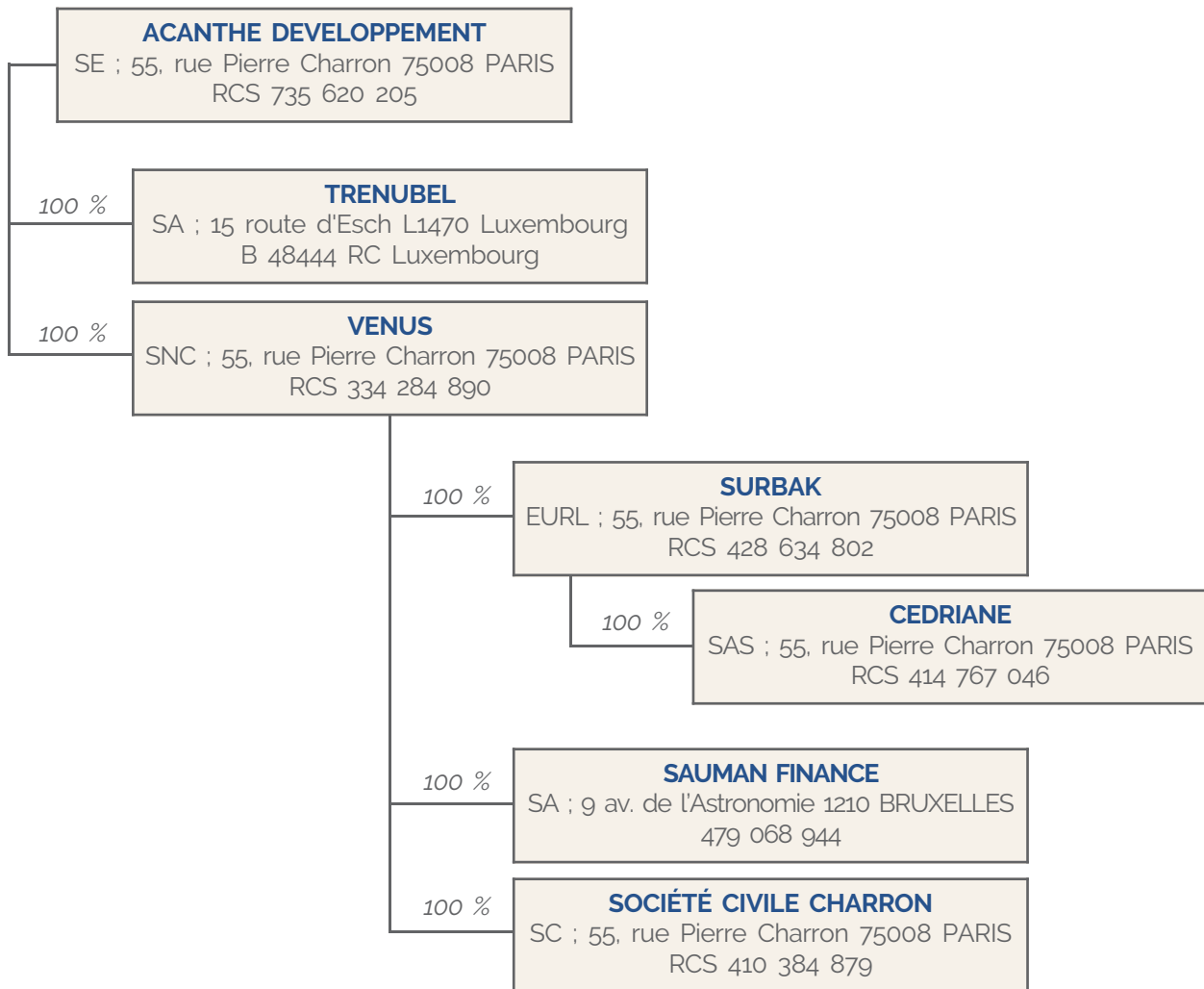
Par ailleurs, ACANTHE DÉVELOPPEMENT détient une participation de 15,01 % du capital de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT, SAS sise au 55 Rue Pierre Charron, Paris 8^{ème} RCS PARIS 523 145 878.

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 2025 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2025 des immeubles de placement s'élève à 98 781 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2024	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur ⁽¹⁾	Valeur au 31/12/2025
Immeubles de placement (IAS 40)	100 054	-	81	-	(1 354)	98 781

⁽¹⁾ L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8^{ème} pour - 0,95 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^e pour - 0,31 M€, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour - 0,1 M€.

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 8^{ème} 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€.

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

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2025
Terrains	1 284	-	-	-	42	1 326
Constructions & Agencements	8 620	-	-	-	282	8 901
Actifs corporels	294	5	(23)	-	-	276
Total	10 198	5	(23)	-	324	10 504

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 passé en reprise de provision à hauteur des dépréciations antérieures soit 103 K€, et en autre élément du résultat global (directement en capitaux propres) pour 199 K€, conformément à IAS 16 § 39 et IAS 16 § 40.

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.

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

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2024	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2025
Constructions & Agencements	519	137	-	-	21	678
Actifs corporels	155	31	-	(23)	-	163
Total	674	169	-	(23)	21	841

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 21 K€.

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€.

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Val. Nette 31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Amortissements et dépréciations	Val. Nette 31/12/2025
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Valeur Nette 31/12/2023	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur Nette 31/12/2024
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

4.2. ACTIFS FINANCIERS

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

(En milliers d'euros)	Classement	31/12/2025	31/12/2024	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	26	28	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 272	4 951	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 409	3 328	N/A
Autres créances	Coût amorti	11 221	8 104	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	77	86	N/A
Trésorerie et équivalents	Juste valeur par le résultat	650	4 170	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	578	2 566	N/A
Total des actifs financiers		19 233	23 233	

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 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	31/12/2025	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⁾	4 951	321	-	-	5 272	-	5 272	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	17	-	(0)	-	17	-	17	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	11	-	(2)	-	9	9	-	-
Total	4 979	321	(2)	-	5 298	9	5 289	-

⁽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 5 272 K€ qui se sont appréciés de 321 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 2024 :

(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 dépréciés de 36 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)	31/12/2025		31/12/2024	
	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	321	-	36	-

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 31 décembre 2025.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2025 :

(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	1 473	65	1 409	1 409	-	-
Autres créances	11 266	46	11 221	11 221	-	-
Total	12 740	110	12 629	12 629	-	-

Les autres créances au 31 décembre 2025, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 488 K€ dont 94 K€ de crédits de TVA,
- avances et acomptes fournisseurs pour 13 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 29 K€,
- une avance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 10 499 K€,

- étalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 99 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 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 avance 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.

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

Résultat net enregistré (En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances	21	(107)

Le signe négatif est une charge.

Le produit net sur les créances courantes de l'exercice 2025 résulte de la différence entre la perte réelle et la reprise sur la créance du locataire Nincsen Sosem.

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.

4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
SICAVS monétaires	650	4 170
Dépôts à terme	-	-
Disponibilités	578	2 566
Total	1 228	6 736

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

(En milliers d'euros)	Variation du BFR ⁽¹⁾	
	31/12/2025	31/12/2024
Variation brute des Actifs Courants	1 038	(2)
Variation des Dettes Courantes	(4 650)	5 322
Variation du BFR	(5 688)	5 324

⁽¹⁾ Besoin en Fonds de Roulement.

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

- une baisse des créances clients pour -2 026 K€,
- un accroissement des autres créances pour +3 101 K€,
- un accroissement du compte étalements de loyer +43 K€,
- une baisse des créances sur les gestionnaires d'immeubles -27 K€
- une diminution des charges constatées d'avance pour -9 K€.

La variation des passifs courants s'explique principalement par :

- une baisse des dettes divers de -4 929 K€ (dont -4 935 K€ pour le « litige FIG »),
- une diminution des produits constatés d'avance pour -12 K€,
- une augmentation des fournisseurs pour +380 K€,
- une baisse des dettes fiscales et sociales pour -115 K€,
- un accroissement des clients créditeurs +22 K€.

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2025 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.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Nbre actions à l'ouverture	152 653 917	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	152 653 917

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	31/12/2025			31/12/2024		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMÉNIL	960 037	0,58 %	0,58 %	960 037	0,58 %	0,58 %
ARDOR CAPITAL	6 196 627	3,75 %	3,75 %	6 196 627	3,75 %	3,75 %
RODRA INVESTISSEMENT	81 690 475	49,40 %	49,40 %	81 690 475	49,40 %	49,40 %
FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	1 010 454	0,61 %	0,61 %	1 010 454	0,61 %	0,61 %
SCI LE BREVENT	358 285	0,22 %	0,22 %	358 285	0,22 %	0,22 %
COFINFO	2 363 636	1,43 %	1,43 %	2 363 636	1,43 %	1,43 %
« Groupe » Alain DUMÉNIL	92 579 514	55,99 %	55,99 %	92 579 514	55,99 %	55,99 %
Public	72 775 372	44,01 %	44,01 %	72 775 372	44,01 %	44,01 %
Total	165 354 886	100,00 %	100,00 %	165 354 886	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 DUMÉNIL 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

Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice.

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)	31/12/2025	31/12/2024
Provision pour litiges	6	6
Provision pour charges	-	-
Provision d'indemnités de départ à la retraite ⁽¹⁾	268	190
Total	274	196

⁽¹⁾ Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.5.

4.5. IMPÔTS NON COURANTS

4.5.1. Passif d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotation	Reprise	31/12/2025
Passif d'impôts	8 950	4 282	-	13 232
Total	8 950	4 282	-	13 232

Le passif d'impôt non courant est relatif au « Litige fiscal du régime SIIC ». Il correspond à la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence, traduisant une sortie probable de ressources sans contrepartie équivalente dans le cadre d'une phase contentieuse certaine. Il est fondé sur les propositions de rectification émises par l'administration fiscale au titre de la période 2018-2023, ainsi que sur les axes de défense retenus par la Société et leurs conséquences sur les résultats des exercices écoulés. Au titre de l'exercice 2025, selon l'évolution probable de ce litige en contentieux devant le juge administratif, les hypothèses et leur probabilité d'occurrences ont été revues générant un complément de passif d'impôt de 4,28 M€, Ce point est détaillé en Note 9.3.2 relatives aux litiges.

Ci-dessous, les 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 - 2023	9 734	7 770	539	18 043
Total	9 734	7 770	539	18 043
Passif d'impôt constaté				(13 232)
Impact potentiel sur les capitaux propres				4 811

Si la position de l'administration s'avérait être maintenue, l'impact négatif complémentaire sur les capitaux propres pourrait être de -4 811 K€.

4.5.2. Impôts différés passifs

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Impôts différés passifs	2 752	-	(66)	2 686
Total	2 752	-	(66)	2 686

Les impôts différés passifs de 2 686 K€ sont constitués de 2 628 K€ pour la société CEDRIANE concernant la plus-value latente sur l'immeuble quai Malaquais à Paris, et 58 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 ».

4.6. PASSIFS FINANCIERS

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

(En milliers d'euros)	Variations de la période							31/12/2025
	31/12/2024	Cash	Variation périmètre	Reclast IFRS 16	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants								
Emprunts et dettes > 1 an auprès des éta. de crédit	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes > 1 an (IFRS 16)	63	-	-	-	-	(10)	-	53
Total des passifs financiers non courants	63	-	-	-	-	(10)	-	53
Passifs courants								
Emprunts et dettes auprès des éta. de crédit < 1 an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes < 1 an (IFRS 16)	9	(9)	-	-	-	10	-	10
Découverts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des passifs financiers courants	9	(9)	-	-	-	10	-	10
Total des passifs financiers	72							63
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 736	(5 508)	-	-	-	-	-	1 228
Endettement net / Excédent net de trésorerie (1)	(6 663)	-	-	-	-	-	-	(1 165)

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 2025. La société a par conséquent un excédent net de trésorerie de 1 165 K€.

4.7. ÉCHÉANCIER DES DETTES

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	10	53	-	63	-	63	63	3
Dépôts et cautionnements	1 079	-	-	1 079	1 079	-	1 079	N/A
Dettes fournisseurs	1 067	-	-	1 067	1 067	-	1 067	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 053	-	-	1 053	1 053	-	1 053	N/A
Autres dettes	226	-	-	226	226	-	226	N/A
Autres passifs courants	445	-	-	445	445	-	445	N/A
Total	3 880	53	-	3 934	3 870	63	3 934	

⁽¹⁾ dont intérêts courus 0 K€.

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

- charges de personnel pour 430 K€ (dont 25 K€ liés à un prud'hommes),
- prélèvement à la source pour 52 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 485 K€,
- taxes diverses pour 86 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 123 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 67 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 35 K€.

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	Échéance 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 intérêts 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€.

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)	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	2 971	3 378
Charges locatives refacturées	416	543
Charges locatives globales	(986)	(1 026)
Revenus nets des immeubles	2 401	2 894

Le chiffre d'affaires de la période (3 387 K€) est en baisse de 534 K€ soit -13,6 % par rapport à 2024.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025
ACANTHE DEVELOPPEMENT	875
CEDRIANE	453
CHARRON	1 171
VENUS	732
TRENUBEL	156
Chiffre d'Affaires des immeubles par Société	3 387

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)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	2 971	3 378	(406)	-12,0 %
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	416	543	(128)	-23,5 %
Chiffre d'Affaires à périmètre constant ⁽¹⁾	3 387	3 921	(534)	-13,6 %

⁽¹⁾ Pas d'évolution de périmètre

La diminution des loyers de (-406 K€) à périmètre constant (-12,0 %) est essentiellement dû à :

- sur l'immeuble situé rue de la Banque (-304 K€) : à l'étalement de loyer IFRS (-5 K€), à la sortie du locataire Anjac en août 2024 (-271 K€), au départ de Quantalys en 2024 (-100 K€) et de celui de Wickham début 2025 (-205 K€), à l'arrivée des nouveaux locataires Newfund Management, Cineart, Redwitt et The

Greenbow (+187 K€), et à l'effet de l'indexation (+9 K€),

- sur l'immeuble situé rue Pierre Charron (-114 K€) : à la sortie du locataire MK France fin juin 2025 (-100 K€) et du locataire Editions De l'Herne fin 2024 (-94 K€), à l'étalement de loyer IFRS (+12 K€), et à l'effet de l'indexation (+69 K€),
- les biens situés Quai Malaquais et avenue de l'Astronomie : les loyers progressent sous l'effet de l'indexation (+12 K€).

Les cinq principaux clients pèsent pour plus de 80 % des loyers.

(En milliers d'euros)	Loyers	% des loyers
Client 1	917	30,9 %
Client 2	873	29,4 %
Client 3	366	12,3 %
Client 4	170	5,7 %
Client 5	135	4,5 %
Total	2 461	82,8 %

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)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Frais de personnel	(741)	(942)	201
Autres frais généraux	(1 494)	(1 397)	(96)
Autres produits et autres charges	32	217	(185)
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 354)	(3 274)	1 920
Dotations aux amortissements et provisions	(195)	(281)	86
Reprises aux amortissements et provisions	211	425	(214)
Charges d'Exploitation	(3 541)	(5 253)	1 711
Résultat opérationnel avant cession	(1 140)	(2 358)	1 218
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-
Résultat Opérationnel	(1 140)	(2 358)	1 218

Le Résultat Opérationnel avant cession ressort à -1 140 K€. Les principales composantes du résultat opérationnel sont :

La variation du poste « Frais de personnel » de +201 K€ s'explique principalement par la constatation, lors de l'exercice précédent, d'une charge exceptionnelle de 208 K€ liée à un litige prud'homal. 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 -1 494 K€ au 31 décembre 2025 et augmente de -96 K€. Il comprend principalement :

- le montant des opérations des sièges sociaux du 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} pour 94 K€,
- honoraires des différents intervenants extérieurs (avocats, Commissaires aux comptes, experts immobiliers, etc.) pour 939 K€,
- assurances pour 42 K€,
- sous-traitance pour 21 K€,

- consommables pour 12 K€,
- documentation 35 K€,
- annonces et publications pour 76 K€,
- charges d'entretien hors immeubles 93 K€,
- taxes pour 42 K€,
- commissions bancaires pour 42 K€,
- locations mobilières pour 29 K€,
- divers pour 67 K€.

Les « Autres produits et autres charges » pour +32 K€ se composent principalement :

- Des jetons de présence	-56 K€
- Autres produits et charges	+64 K€
- Pertes sur créances	-86 K€
- Produits nets des activités annexes	+109 K€

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de -1 354 K€ en 2025 contre -3 274 en 2024, soit une variation relative de +1 920 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 -195 K€ au 31 décembre 2025 et se décomposent ainsi :

- Amortissements d'actif immobilier IAS 16.....	-137 K€
---	---------

- Amortissements et dépréciations d'actif corporels hors immobilier.....	-31 K€
- Provision retraite.....	-25 K€

Les reprises de provision de 211 K€ concerne la réévaluation de 103 K€ du bien immobilier occupé par le Groupe, et a été effectué conformément à IAS 16 § 39, ainsi que la reprise de la provision pour dépréciation du client Nincsen de 107 K€.

5.3. RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat opérationnel	(1 140)	(2 358)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	35	109
Coût de l'endettement financier brut	(4)	(5)
Coût de l'endettement financier net	30	104
Autres produits et charges financiers	196	155
Résultat avant impôts	(914)	(2 099)
Écart d'acquisition négatif	-	-
Charge d'impôt	(4 216)	(1 868)
Résultat net des activités cédées	-	-
Résultat net	(5 130)	(3 967)
Propriétaires du groupe	(5 130)	(3 967)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

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 IFRS 16.

Les « Autres produits et charges financiers », soit un gain de 196 K€ sont principalement constitués d'intérêts sur compte courant RODRA (+220 K€).

La charge d'impôt de 4 216 K€ correspond à un complément de provision sur le litige fiscal « régime SIIC » de -4 282 K€, et à l'impôt

différé sur les biens non SIIC de +66 K€, de quai Malaquais à Paris (-62 K€) et Astronomie à Bruxelles (+128 K€).

Le résultat net contributif par filiale est le suivant :

(En milliers d'euros)

	31/12/2025
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(4 391)
CEDRIANE	154
Société civile CHARRON	(196)
SAUMAN FINANCE	(15)
SURBAK	(15)
TRENUBEL	(144)
VENUS	(522)
Résultat net consolidé par Société	(5 130)

5.4. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé	(5 130)	(3 967)
Impôts sur les sociétés	4 216	1 868
Résultat avant impôts	(914)	(2 099)
Taux d'imposition français	25%	25%
Charge ou produit d'impôt théorique	228	525
Retraitement des sociétés étrangères	(191)	(203)
Autres retraitements et décalages	(2 245)	1 824
Résultats non imposés (régime SIIC)	2 492	(199)
Passif d'impôt lié à la proposition de rectification	4 282	-
Imputation : création de déficits reportables	(350)	(79)
Charge (+) ou produit (-) d'impôt dans le résultat	4 216	1 868

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul, du fait de 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 :

	31/12/2025
ACANTHE DEVELOPPEMENT	SIIC
CEDRIANE	Non SIIC
SOCIETE CIVILE CHARRON	SIIC
SAUMAN FINANCE	Non SIIC
SURBAK	SIIC
TRENUBEL	Non SIIC
VENUS	SIIC

Les 4 216 K€ d'impôts différés sont composés :

- pour 4 282 K€ résultant de la revue des hypothèses et de leur probabilité d'occurrences dans le cadre du litige fiscal sur le régime SIIC (Note 9.3.2.),
- pour -128 K€ d'impôts différés sur le bien sis avenue de l'Astronomie à Bruxelles (présent en retraitement des Sociétés étrangères),
- pour 63 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 2025 une surface totale de 9 374 m². Les surfaces sont réparties de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
En m ²	31/12/2025	31/12/2024	% établi en fonction des m ²	31/12/2025	31/12/2024
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)	31/12/2025	31/12/2024
Patrimoine immobilier ⁽¹⁾ par secteur géographique		
Paris	104 100	105 108
Région Parisienne	-	-
Province	-	-
Étranger	4 230	4 330
Actifs immobiliers	108 330	109 438
Autres actifs non affectables ⁽²⁾	19 346	23 374
Total des actifs	127 676	132 812

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

⁽²⁾ Actifs non immobiliers

Au 31 décembre 2025

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	59 650	20 713	18 354	63	98 781
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 505	-	-	45	9 550
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Passif					
Passifs financiers non courants	-	-	-	53	53
Passifs financiers courants	-	-	-	10	10

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	81	-	-	81

Cessions d'actifs sectoriels en 2025

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

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	366	917	1 688	-	-	2 971
Charges locatives refacturées	87	55	273	-	-	416
Charges locatives globales	(129)	(64)	(790)	-	(2)	(986)
Revenus nets des immeubles	324	908	1 171	-	(2)	2 401
Frais de personnel ⁽¹⁾	(48)	(66)	(602)	-	(25)	(741)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(100)	(138)	(1 256)	-	-	(1 494)
Autres produits et charges	-	-	-	-	32	32
Variation de valeur des immeubles de placement	(3)	88	(1 439)	-	(0)	(1 354)
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	-	-	-	-	(195)	(195)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	211	211
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	2	3	29	-	-	35
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	(4)	(4)
Autres produits et charges financiers	-	1	-	-	196	196
Résultat avant impôt	176	796	(2 097)	-	211	(914)
Impôts sur les sociétés	(63)	-	128	-	(4 282)	(4 216)
Résultat net	113	796	(1 969)	-	(4 070)	(5 130)

⁽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.

Revenus nets des immeubles par Société et secteur d'activité au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
ACANTHE DEVELOPPEMENT	-	-	875	-	-	875
CEDRIANE	453	-	-	-	-	453
CHARRON	-	973	198	-	-	1 171
VENUS	-	-	732	-	-	732
TREUBEL	-	-	156	-	-	156
Chiffre D'affaires	453	973	1 961	-	-	3 387
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(17)	-	(106)	-	0	(122)
CEDRIANE	(112)	-	-	-	(1)	(114)
CHARRON	-	(64)	(123)	-	-	(188)
VENUS	-	-	(292)	-	(1)	(293)
TREUBEL	-	-	(270)	-	-	(270)
Charges locatives	(129)	(64)	(790)	-	(2)	(986)
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(17)	-	769	-	0	753
CEDRIANE	341	-	-	-	(1)	340
CHARRON	-	908	75	-	-	984
VENUS	-	-	440	-	(1)	439
TREUBEL	-	-	(114)	-	-	(114)
Revenus nets des immeubles	324	908	1 171	-	(2)	2 401

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Cédé	Non affectable	Total
Loyers	2 860	112	-	-	2 971
Charges locatives refacturées	371	45	-	-	416
Charges locatives globales	(713)	(273)	-	-	(986)
Revenus nets des immeubles	2 518	(117)	-	-	2 401
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 254)	(100)	-	-	(1 354)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Non affectable	Total
Actif				
Immeubles de placement	94 551	4 230	-	98 781
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 550	-	-	9 550
Stock d'immeubles	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
Passif				
Passifs financiers non courants	-	-	53	53
Passifs financiers courants	-	-	10	10

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Immeubles de placement	81	-	-	-	-	81

Cessions d'actifs par zones géographiques en 2025

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

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	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	-	-	61	-	61

Cessions d'actifs sectoriels en 2024

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	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.

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	10

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

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 (ACANTHE DEVELOPPEMENT) pour un montant de 2 790 K€ concernant la proposition de rectification, principalement lié au régime SIIC des exercices 2018-2022 (Note 9.3.2).

La troisième concerne l'immeuble quai Malaquais (CEDRIANE) pour un montant de 3 003 K€ à la suite de la proposition de rectification de la cession du 5 quai Malaquais, courrier reçu fin mars 2026.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles	18 218	15 215

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/25	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	18 218	0	0	18 218

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.

À la connaissance de la Société, aucun actionnaire n'atteint au 31 décembre 2025, 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 18,0 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 2025, au titre du redressement serait de 18,0 M€, auquel s'ajouterait une imposition sur les plus-values latentes à hauteur de 9,2 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 2025. 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. Au cours de l'exercice 2025, l'évolution de la procédure fiscale (dont recours hiérarchique, interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), caractérisée notamment par l'absence de suite

favorable aux échanges engagés avec l'administration, conduit la société à considérer que le litige s'inscrit désormais dans une phase contentieuse.

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 13,2 M€ (7,4 M€ relatif au risque sur l'impôt exigible et 5,8 M€ relative à l'impôt différé). En conséquence, un complément de passif d'impôt a été provisionné pour un montant de 4,3 M€.

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 2025, 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 7,3 M€ la valeur totale du patrimoine de bureau (IAS 40 et IAS 16).
- 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 11,4 M€ sur la valeur du patrimoine immobilier soit 10,5 % 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 2025, la trésorerie du Groupe s'élevait, à 1,2 M€ contre 6,7 M€ au 31 décembre 2024. 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 2025, pour les raisons déjà citées, l'équilibre de liquidités d'exploitation à court terme est largement respecté : toutes les dettes (3,9 M€) sont des dettes courantes (à moins d'un an) et elles sont compensées par les actifs courants (13,9 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 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.

Créances échues mais non dépréciées :

(En milliers d'euros)	31/12/2025							
	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	310	4	3	317	79	(64)	1 077	1 409
Autres créances	-	-	-	-	159	(159)	11 221	11 221
Total	310	4	3	317	238	(223)	12 298	12 630

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.

(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

La plus importante créance client (hors entreprises liées) représente 36,11 % au 31 décembre 2025 de l'encours client (contre 28,39 % au 31 décembre 2024).

Les cinq premiers clients de l'encours des créances facturées représentent 78,36 % (389 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 2025.

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.

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).

Le portail Géorisques répertorie les risques suivants :

Portail Géorisques ⁽¹⁾	Inondation	Remontée de nappe	Séisme	Mouvements de terrain	Retrait gonflement des argiles	Avalanche	Feu de forêt	Radon
15 rue de la Banque à Paris	NC	NC	F	NC	NC	-	-	F
3 Quai Malaquais à Paris	E	E	F	NC	NC	-	-	F
18 rue de Berri à Paris	NC	NC	F	NC	NC	-	-	F
55 rue Pierre Charron à Paris	NC	NC	F	NC	NC	-	-	F
9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles	NC	NC	NC	NC	NC	-	-	NC

⁽¹⁾ NC = Inconnu, E = Existant, F = Faible, M = Modéré, I = Important, - = non pris en compte

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 64,8 % au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation à la même date est de 48 %.

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 2025.

L'indice du coût de la construction du 3^{ème} trimestre 2025 s'élève est de 2 056.

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 50 points	+/- 63		+/- 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.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêt des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2025 L'indice s'élève à 145,78.

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 3 points	+/- 8	-	+/- 7	-

La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2025 (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
Loyers à percevoir	8 402	2 948	3 801	1 652

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 2025 un excédent net de trésorerie de 1,2 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 2025 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 48 %. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 73 % pour le seul patrimoine parisien.

Les expertises au 31 décembre 2025 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 108 330 K€ (immeubles de placement plus les parties occupées par le Groupe et les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 59 650 K€ de bureaux (63,9 %) y compris la partie occupée par le Groupe), 20 713 K€ de commerces (19,1 %), 18 354 K€ d'immeubles résidentiels (16,9 %), auxquels se rajoutent les bureaux occupés par le Groupe 9 505 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.

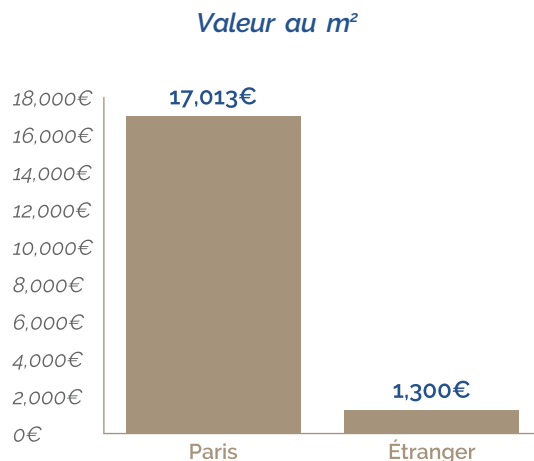
Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par

rapport au 31 décembre 2024, et à périmètre constant, une diminution de la valeur de 1,0 %.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 107 551 K€ pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2025 :

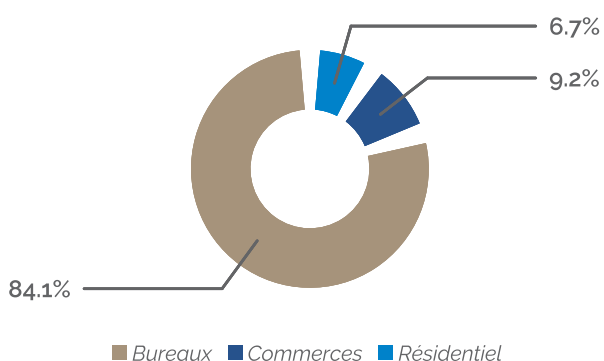
<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés	107 551	112 213
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
Actif Net Réévalué	107 551	112 213
Nombre d'actions	165 354 886	165 354 886
ANR par action (en euros)	0,6504	0,6786

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



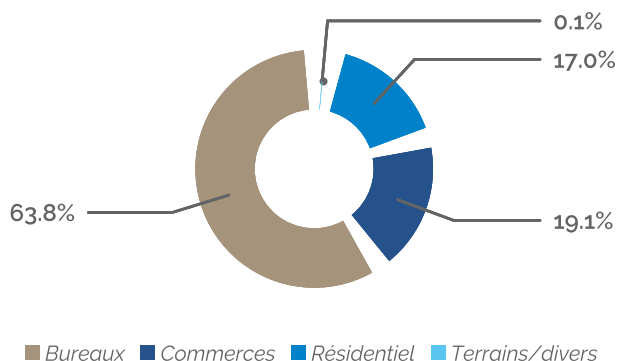
La valeur des biens au m² s'établit à 17 013 € pour Paris et 1 300 € pour l'étranger.

Répartition nature (%) Patrimoine en m²



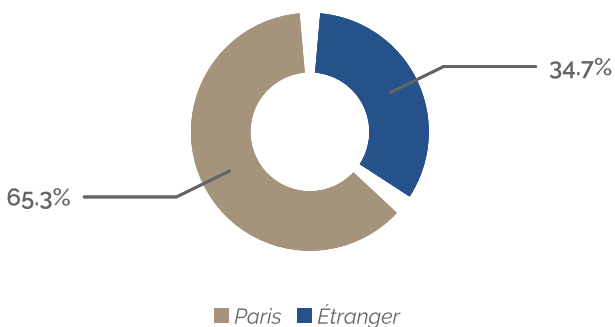
Les m² étaient à 84,1 % des bureaux, à 9,2 % des commerces, et à 6,7 % du résidentiel.

Répartition nature (%) Patrimoine en valeur



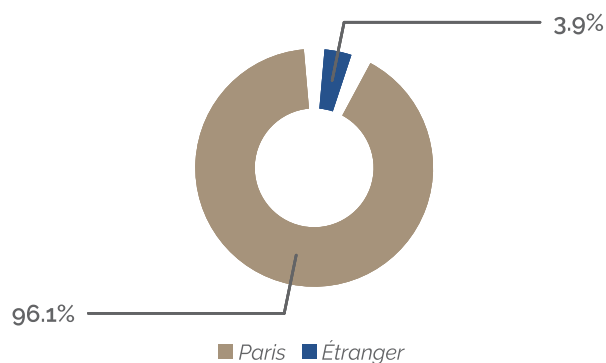
La répartition du patrimoine était constituée à 63,8 % de bureaux, à 19,1 % de commerces, à 17,0 % de résidentiel, et à 0,1 % de Terrains et divers.

Répartition géographique (%) Patrimoine en m²



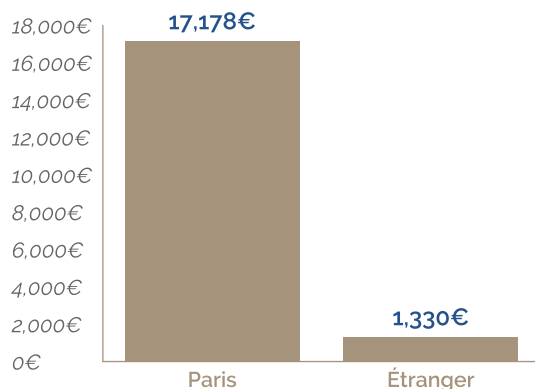
65,3 % des m² se situent à Paris, et 34,7 % à l'étranger.

Répartition géographique (%) Patrimoine en valeur



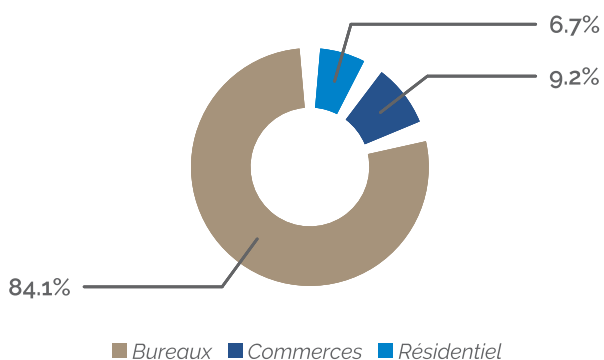
La valeur du patrimoine était à 96,1 % Parisienne, et située à l'étranger pour 3,9 %.

Valeur au m²



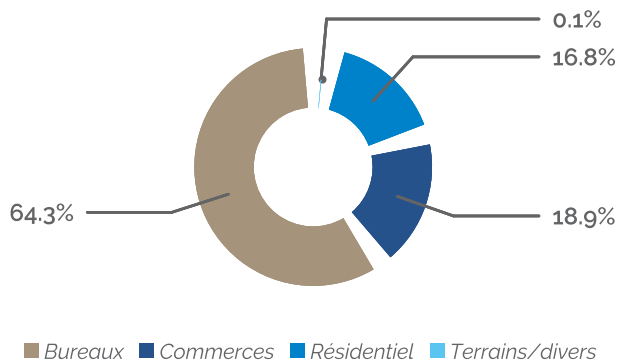
La valeur des biens au m² s'établissait à 17 178 € pour Paris et 1 330 € pour l'étranger.

Répartition nature (%) Patrimoine en m²



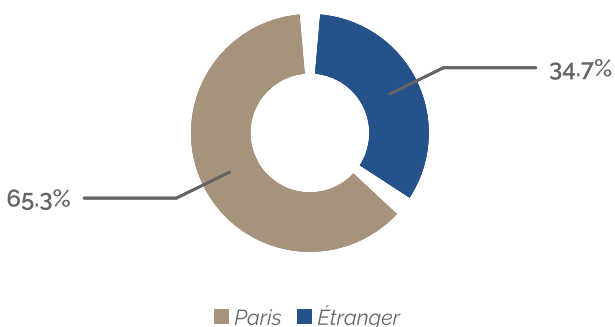
Les m² étaient à 84,1 % des bureaux, à 9,2 % des commerces, et à 6,7 % du résidentiel.

Répartition nature (%) Patrimoine en valeur



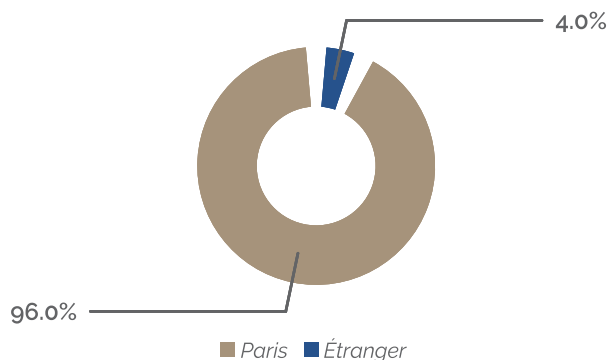
La répartition du patrimoine était constituée à 64,3 % de bureaux, à 18,9 % de commerces, à 16,8 % de résidentiel, et à 0,1 % de Terrains et divers.

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)	31/12/2025	31/12/2024
Déficits reportables sociaux	48 230	48 328
Imputations des survaleurs non SIIC	-	-
Total déficits fiscaux après imputation des survaleurs	48 230	48 328

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 2^{ème} 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 2^{ème} 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 2^{ème}, 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 (cf. b ci-dessous).

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). À 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 a repris le dossier. À la suite de plusieurs renvois successifs, le protocole a été signé par Me Leloup Thomas le 17 juin 2025. L'audience du 8 septembre 2025 du Tribunal des Affaires Economiques, a rendu un jugement d'homologation des transactions concernant les actions en comblement de passif contre les dirigeants de FIG, protocole par lequel le liquidateur se désiste de ses demandes ce dont le tribunal a pris acte.

Ce protocole emporte également désistement de son action au titre de la nullité des opérations en période suspecte, ce qui devra être acté au cours d'une prochaine audience dans le cadre de cette procédure spécifique.

Par acte d'huissier du 22 décembre 2025, la copie du jugement d'homologation du 8 septembre 2025 a été remis à la société.

Un certificat de non-appel de ce jugement, a été émis par le secrétariat-greffe de la cour d'appel de Paris, en date du 13 avril 2026, le litige est à présent clôturé.

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 (pour les exercices 2017 à 2019), 23 novembre 2023 (pour les exercices 2020 à 2022) et 8 août 2025 (pour l'exercice 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 pour les exercices 2017 à 2022, la notification pour 2023 ayant eu lieu postérieurement.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre des exercices 2018 à 2023 aux montants suivants :

- 9,7 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 7,8 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,5 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.

Notre réponse au projet de rectification au titre de l'exercice 2023 a été adressée à l'administration le 7 octobre 2025.

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 1^{er} 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 L169 et L188 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 – ou à développer par la société dans le cadre du contentieux, 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.

L'évaluation du passif d'impôt reste réalisée selon une approche globale du risque fiscal, fondée sur une analyse probabilisée des différentes issues possibles du litige, conformément aux dispositions d'IFRIC 23, et intégrant l'ensemble des conséquences fiscales susceptibles de résulter de ce litige.

Au cours de l'exercice 2025, l'évolution de la procédure fiscale (dont recours hiérarchique, interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), caractérisée notamment par l'absence de suite favorable aux échanges engagés avec l'administration, conduit la société à considérer que le litige s'inscrit désormais dans une phase contentieuse.

Cette évolution procédurale a été prise en compte dans l'appréciation des hypothèses retenues pour l'évaluation du risque fiscal, sans remise en cause de la nature de celui-ci ni des principes méthodologiques appliqués antérieurement.

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 13,2 M€ (7,4 M€ relatif au risque sur l'impôt exigible et 5,8 M€ relatif à l'impôt différé). En conséquence, un complément de passif d'impôt a été provisionné pour un montant de 4,3 M€.

Par ailleurs, la société doit toujours 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 complémentaire de 9 153 K€ devrait être constaté du fait de la juste valeur des immeubles présente dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025.

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.

En effet, le service a écarté la cession intervenue entre les sociétés CEDRIANE et ACANTHE DEVELOPPEMENT le 29 octobre 2021 au motif de l'existence d'une fraude à la loi, d'un montage artificiel constitutif d'un abus de droit au sens 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), le Service entendant imposer la société CEDRIANE comme si elle avait vendu directement les lots 10 et 11 du 5 quai Malaquais à la société CJW FRANCE pour un montant de 9,2 M € le 25 février 2022.

Le service a considéré que ladite cession à la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT n'aurait été inspirée par aucun autre motif que celui d'éluider l'impôt sur les sociétés auquel la société CEDRIANE aurait été soumise si elle avait directement cédé son actif à la société

CJW France, niant toute réalité à la cession du 29 octobre 2021 entre la Société et la société ACANTHE DEVELOPPEMENT comme à la cession intervenue entre ACANTHE DEVELOPPEMENT et la société CJW France le 25 février 2022.

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 qui lui auraient été communiquées par des tiers mais, ne l'ayant pas transmis à la Société, cette dernière s'est naturellement réservé le droit de formuler des observations et contestations complémentaires une fois ces éléments connus.

L'administration fiscale a fini par répondre le 6 août 2025 aux observations formulées par la société, en transmettant une pièce partielle et en maintenant sa position initiale. La société a répondu le 5 septembre en contestant à nouveau le rehaussement et l'analyse des faits par l'administration.

En effet, aucun des éléments recueillis auprès de la société CEDRIANE au cours de son contrôle n'étant de nature à justifier cette analyse. Par ailleurs, le service ayant transmis tardivement de manière délibérée, une pièce partielle et isolée recueillie lors de la vérification de comptabilité de la société CJW France, la Société n'a pas été en mesure d'en discuter l'authenticité et la teneur. Il est précisé que cette pièce se limite à faire état d'observations ou allégations non étayées et

non justifiées de la part du conseil de la société CJW qui en était alors le gérant.

Compte tenu du désaccord persistant sur les rehaussements maintenus, la Société a sollicité une entrevue dans le cadre du recours hiérarchique, et ultérieurement avec l'Interlocuteur départemental. Elle a également sollicité à titre conservatoire, la saisine de la Commission des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires compétente en application des dispositions des articles 1651 à 1651 L du Code général des impôts.

Le 21 novembre 2025, l'administration fiscale a effectué une réponse aux observations du contribuable, et maintenait en totalité la proposition de rectification, et a notifié le refus de saisir le Commission des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires, au motif que cette dernière n'était pas compétente.

Le 16 décembre 2025, la société CEDRIANE a transmis une réponse à la seconde réponse aux observations du contribuable, réitérant la demande de recours hiérarchique et d'interlocution départementale, tout en indiquant qu'elle ne partageait pas la position de l'administration fiscale.

La Société n'a comptabilisé aucune provision au titre de ce litige, au regard des arguments avancés par la Société sur la portée du document produit par le service ; et sur la validité de l'opération de cession intervenue le 29 octobre 2021 entre les sociétés CEDRIANE et ACANTHE DEVELOPPEMENT.

En effet, le document produit par le service :

- Relate d'échanges confidentiels entre avocats,
- N'a pas été communiqué dans sa forme intégrale,
- Comprend des éléments et/ou relate des faits erronés,
- Rien enfin dans les faits ne vient accréditer la thèse du service.

Par ailleurs, au regard de l'opération de cession intervenue le 29 octobre 2021, il était impossible d'envisager une cession à un tiers à cette date, et encore moins à un prix supérieur à celui convenu entre les sociétés CEDRIANE et ACANTHE DEVELOPPEMENT. Enfin, l'existence d'une fraude à la loi n'est pas caractérisée en l'espèce, ni d'un avantage fiscal à l'opération pour la société CEDRIANE.

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	174	226
Convention de trésorerie	RODRA	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	10 499	220

⁽¹⁾ Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette.

⁽²⁾ 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	161	151
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-	228
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(39)	-
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	30	30
Loyers et charges locatives	F I P P	Administrateurs communs	19	192
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	F I P P	Administrateurs communs	360	286
Dépôt de garantie	F I P P	Administrateurs communs	(34)	-
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(22)	643
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(65)	-
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-	5
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	55	41
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(6)	-
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	(1)	-
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	3	4
Titres de participation ⁽¹⁾	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 272	321
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	31/12/2025	31/12/2024
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 389 K€ :

- a) Avantages à court terme 389 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)

	31/12/2025	31/12/2024
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	190	168
Variations		
Dotations ou reprises de la période	25	4
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	53	18
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	268	190

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 56 K€ (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents Administrateurs :

Monsieur Jean FOURNIER :	10 K€
Madame Laurence DUMÉNIL :	23 K€
Madame Valérie DUMÉNIL :	23 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 : 3,76 % (Taux Moyen de rendement des Obligations des sociétés privées 2^{ème} semestre 2024 +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 (moins de 40 ans, moins de 55 ans, et plus 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 2020-2022 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 2025, s'élève à 268 K€ contre 190 K€ au 31 décembre 2024.

Seuls +25 K€ de la variation sont enregistrés au compte de résultat les +53 K€ d'écart actuariel restant étant passés en OCI.

9.8. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,031 € au 31 décembre 2025 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 165 354 886).

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 2025 (*en milliers d'euros*) (5 130)

Dénominateur

Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif 165 354 886
Résultat net part du groupe par action non dilué (*en euros*) (0,031)

9.9. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

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 d'un an à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	8 402	2 948	3 801	1 652

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 2025.

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 2025

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 :

(En milliers d'euros)	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	Total
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	83	43	126
Autres Sociétés	31	-	36
Total	114	43	157

9.11. FAITS CARACTÉRISTIQUES INTERVENUS DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Néant.

Glossaire

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilué 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 cœur 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 pût être perçus si l'intégralité des biens avaient été loués.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué 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 dilué, 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'arrêt.

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 potentiel 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 fiscales 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).



Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2025

EXCO PARIS ACE

76/78 rue de Reuilly
75012 Paris
S.A.S. au capital de 1 660 000 €
380 623 868 R.C.S. Paris

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

ACANTHE DÉVELOPPEMENT

Société européenne
55, rue Pierre Charron
75008 Paris

À l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 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.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Généralités » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la

première application du règlement ANC n°2022-06 du 4 Novembre 2022 obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, ainsi que ses incidences sur les comptes annuels.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

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

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

ÉVALUATION DES TITRES DE PARTICIPATIONS

Risques identifiés

Les titres de participation et créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour respectivement 39,6 millions d'euros et 15,2 millions d'euros, représentent les deux postes les plus significatifs de l'actif. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

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

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la quote-part

détenue par la société dans la situation nette des filiales ou à la juste-valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par le ou les experts indépendants.

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

Procédures d'audit mises en œuvre

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

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.
- Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :
- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales, et vérifier leur concordance au montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Vérifier que le ou les experts indépendants ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société.
- Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :
- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

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

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

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

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

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS DESTINÉS À ÊTRE INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

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

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

DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Au 31 décembre 2025, Deloitte & Associés était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 14^{ème} année.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des

procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

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

RAPPORT AU COMITÉ D'AUDIT

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

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

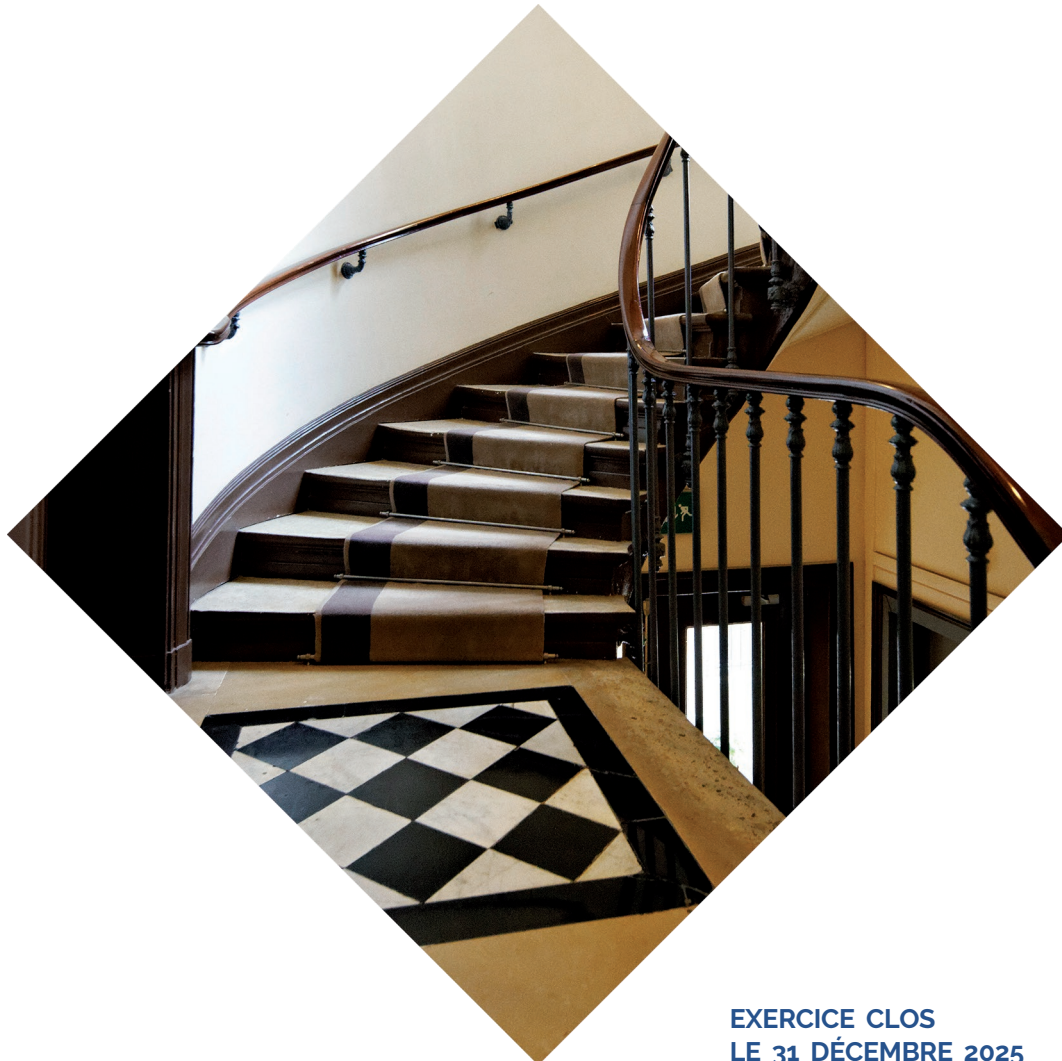
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et

dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous 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 2026
Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Alexis LEVASSEUR



Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2025

EXCO PARIS ACE

76/78 rue de Reuilly
75012 Paris
S.A.S. au capital de 1 660 000 €
380 623 868 R.C.S. Paris

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

ACANTHE DÉVELOPPEMENT

Société européenne
55, rue Pierre Charron
75008 Paris

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 2025, 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 2025 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

Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT pour un montant total de 98,8 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 2025 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 2025, Deloitte & Associés était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 14^{ème} 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 2026
Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Alexis LEVASSEUR



Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementés

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2025

EXCO PARIS ACE

76/78 rue de Reuilly
75012 Paris
S.A.S. au capital de 1 660 000 €
380 623 868 R.C.S. Paris

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

ACANTHE DÉVELOPPEMENT

Société européenne
55, rue Pierre Charron
75008 Paris

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatifs à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

1. Le Conseil d'Administration du 29 mars 2021

a autorisé la conclusion d'un nouveau bail commercial avec la Société Charron, pour une période de neuf années entières et consécutives commençant le 1^{er} avril 2021 pour se terminer le 31 mars 2030, avec faculté de résiliation triennale, pour une superficie totale de 1 564 m² à usage de bureaux sis à Paris (75008) – 55, rue Pierre Charron, avec une autorisation expresse de consentir librement des sous-locations de tout ou partie des locaux loués à toute société qui lui serait liée ou présentant des garanties financières suffisantes.

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

Les baux de sous-locations ont été conclus avec les sociétés et selon les modalités suivantes :

Avec la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC est une société européenne au capital de 20 572 093,32 euros, dont le siège social est à Saint Josse Ten Noode (1210 Bruxelles), Avenue de l'Astronomie, 9, immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0526.937.652. La société a installé un établissement stable en France pour lequel elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 800 550 501.

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

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

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

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

Personnes intéressées :

- Mesdames Valérie DUMÉNIL et Laurence DUMENIL sont administrateurs de ces deux sociétés,
- Monsieur Alain DUMÉNIL, Président Directeur Général de la Société, administrateur délégué de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, détient directement et indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

Avec la Société FIPP

FIPP est une société anonyme au capital de 15 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 047 212.

Cette convention de sous-location concerne une superficie totale de 150 m² à usage de bureaux situés au 4^{ème} étage, « bureau 8 », 55 rue Pierre Charron, moyennant un loyer annuel de 112 500 € hors taxes et hors charges, pour une durée de neuf (9) années, prenant effet au 1^{er} avril 2021.

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

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

Personnes intéressées :

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

Avec la Société SMALTO

SMALTO est une Société Anonyme au capital de 2 196 477,50 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 338 189 095.

Cette convention de sous-location concerne les locaux suivants, situés au 55 rue Pierre Charron : 369 m² environs situés au 2^{ème} étage et 378 m² au 5^{ème} étage à usage de bureaux, moyennant un loyer annuel de 493 020 € hors taxes et hors charges, pour une durée de neuf (9) années, prenant effet au 1^{er} avril 2021.

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

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

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

Personnes intéressées :

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

2. Le Conseil d'Administration du 15 juin 2021 a autorisé la signature d'une convention de gestion de trésorerie avec la société RODRA INVESTISSEMENTS S.C.S. permettant à chacune des sociétés d'optimiser la gestion de leur trésorerie, notamment en compensant les positions emprunteuses ou excédentaires de chacune d'elles, à des conditions plus avantageuses que celles proposées par le marché bancaire, notamment en matière de garantie à donner. Les sommes mises à disposition sont rémunérées au taux d'intérêt de 2,5%, par an, depuis le 1^{er} janvier 2023.

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

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

Personnes intéressées :

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

3. Le conseil d'administration du 28 février 2013 a autorisé la convention de mise à disposition temporaire de personnel du 1^{er} Mars 2013 par la société et trois de ses filiales, les sociétés BASNO, SOCIETE CIVILE CHARRON et SAUMAN FINANCE, au profit de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC S.I.I.C.), moyennant une refacturation, pour une durée de douze mois.

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

A la suite des Conseils d'Administration en date des 5 février 2014, 3 avril 2015, 21 décembre 2016, 19 décembre 2017, 18 décembre 2018 et 22 novembre 2019, six avenants au contrat de mise à disposition temporaire de personnel au profit de la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC S.I.I.C) ont été conclus. Par l'avenant du 22 Novembre 2019, les parties décident de changer la durée du contrat en contrat à durée indéterminée. Suite à la modification de la durée du contrat, quatre avenants complémentaires ont été conclu en date du 28 décembre 2020 (avenant n°7), du 29 décembre 2021 (avenant n°8), du 30 décembre 2022 (avenant n°9) et du 20 décembre 2023 (avenant n°10). Le conseil d'administration du 13 décembre 2024 a décidé de régulariser la conclusion de ces avenants. Suite au conseil d'administration du 30 décembre 2024, l'avenant n° 11 du 31 décembre 2024 a été conclu. Un nouvel avenant (avenant n°12) a été conclu suite au conseil d'administration du 12 décembre 2025. Ces avenants ont été conclus pour redéfinir les volumes horaires de travail de certains salariés mis à disposition et/ou étendant ou excluant des sociétés de la convention et/ou intégrant de nouveaux salariés mis à disposition.

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

De plus, l'activité du groupe Acanthe Développement ne nécessite plus l'emploi de salariés à temps plein pour son activité propre sur certains champs de compétences et le groupe dispose de salariés avec des compétences avérées

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a facturé à la société ALLIANCE DEVELOPPMENT CAPITALE SIIC, la somme de 32 500 euros pour 170 heures effectuées par la salariée mise à disposition.

Personnes intéressées :

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

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

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

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

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

Personnes intéressées :

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

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

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

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

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

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

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

Personnes intéressées :

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

Paris et Paris-La Défense, le 29 avril 2026
Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Alexis LEVASSEUR



55, rue Pierre Charron - 75008 Paris

France

Tél. : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

www.acanthedveloppement.fr

Avril 2026

Crédit photo :
Acanthe Développement,
Christian Murtin, Thierry Lewenberg-Sturm,
By So Twin



ACANTHE DEVELOPPEMENT