

Rapport des commissaires aux comptes au Comité d'audit d'Acanthe
développement

Exercice clos le 31 décembre 2025



Préambule

Ce document contient des informations appartenant à Deloitte et Associés et Exco Paris Ace. Les copies, la distribution ou la communication de ce document en tout ou partie à des tiers non autorisés constitue une violation des droits de propriété de Deloitte et des règles de confidentialité établies par la firme. Ce document ne peut en aucun cas être modifié ou distribué sans l'approbation du service l'ayant rédigé. Veuillez contacter le propriétaire du document avant toute réutilisation ou diffusion.

Ce document annule et remplace toutes les versions précédentes. Merci de vous assurer que vous utilisez bien la dernière version et de détruire de façon sécurisée toute copie des versions antérieures que vous auriez en votre possession, qu'elles soient en format papier ou électronique.

Au Comité d'audit de la société **ACANTHE DEVELOPPEMENT**,

En application de l'article L.823-16 du code commerce, nous vous présentons notre rapport relatif à notre mission de certification des comptes d'**ACANTHE DEVELOPPEMENT** pour l'exercice clos le **31 décembre 2025**.

Les principaux sujets que nous souhaitons porter à votre attention sont présentés en page 31.

Il appartient à la direction d'établir les comptes annuels et les comptes consolidés. Il incombe au comité d'audit, notamment, 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.

Dans le cadre de notre mission de certification des comptes, il nous appartient d'exprimer une opinion sur les comptes ainsi établis, après avoir mis en œuvre un audit de ces comptes. Notre audit des comptes annuels et des comptes consolidés n'exonère toutefois ni la direction ni le comité d'audit de leurs responsabilités.

Ce rapport, qui a notamment vocation à porter à votre connaissance les éléments nous paraissant importants pour l'exercice des fonctions de comité d'audit, n'est pas un rapport exprimant une opinion sur des éléments spécifiques des comptes annuels ou consolidés.

Ce rapport a été établi sur la base des éléments disponibles pour l'arrêté des comptes.

Le contenu de ce rapport est destiné au seul comité d'audit et ne peut être transmis à des tiers autres que les autorités compétentes visées à l'article R.823-210 du code de commerce (H2A et, le cas échéant, AMF et ACPR), utilisé ou cité à d'autres fins.

Fait à Paris et Paris-La Défense, le 29 Avril 2026

Deloitte & Associés


ALEXIS LEVASSEUR

Exco Paris Ace


FRANÇOIS SHOUKRY

SOMMAIRE

Sommaire (1/2)

Thèmes	Pages
Sujets d'attention	7
Nos projets de rapports	9
Notre démarche d'audit et déroulement de la mission	12
Les rôles respectifs	15
Communication des commissaires aux comptes	17
Calendrier d'intervention	19
Périmètre de consolidation et critères d'exclusion	22
Seuils de signification	24
Comptes consolidés – Etendue des travaux	26
Travaux d'audit réalisés en dehors des réseaux des commissaires aux comptes/ Recours à des experts externes	28
Approche d'audit	30
Méthode d'évaluation	38
Suivi des litiges	40
Déroulement de la mission	44

Sommaire (2/2)

Thèmes	Pages
Continuité d'exploitation	46
Contrôle interne	48
Fraude	50
Dispositions législatives, réglementaires et statutaires	52
Synthèse des anomalies non corrigées	54
Éléments postérieurs à la clôture	57
Annexes	
Identification des associés d'audit principaux	61
Déclarations annuelles d'indépendance des commissaires aux comptes	64

Sujets d'attention

Sujets d'attention

Élément de contexte ayant un impact sur notre audit

- ✓ La valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2025, évalués à la juste valeur, s'élève à 98,7 M€.
- ✓ Proposition de rectification à la suite d'une vérification de comptabilité sur Acanthe Développement et Cedriane.
- ✓ Les comptes au 31 Décembre 2025 des principales filiales du groupe ont fait l'objet d'un audit ou d'une revue; ces comptes représentent 100% du chiffre d'affaires et 100% des capitaux propres consolidés du groupe.

Zones de jugement et d'estimations significatives

- ✓ Les actifs du groupe sont évalués à la juste valeur selon une approche multicritères. Des experts indépendants, supervisés par la direction du groupe, sont en charges de l'évaluation des immeubles de placements.
- ✓ L'estimation des provisions est basée sur la nature des litiges, ainsi que l'expérience de la direction. Les provisions reflètent la meilleure estimation du risque.

Autres points importants

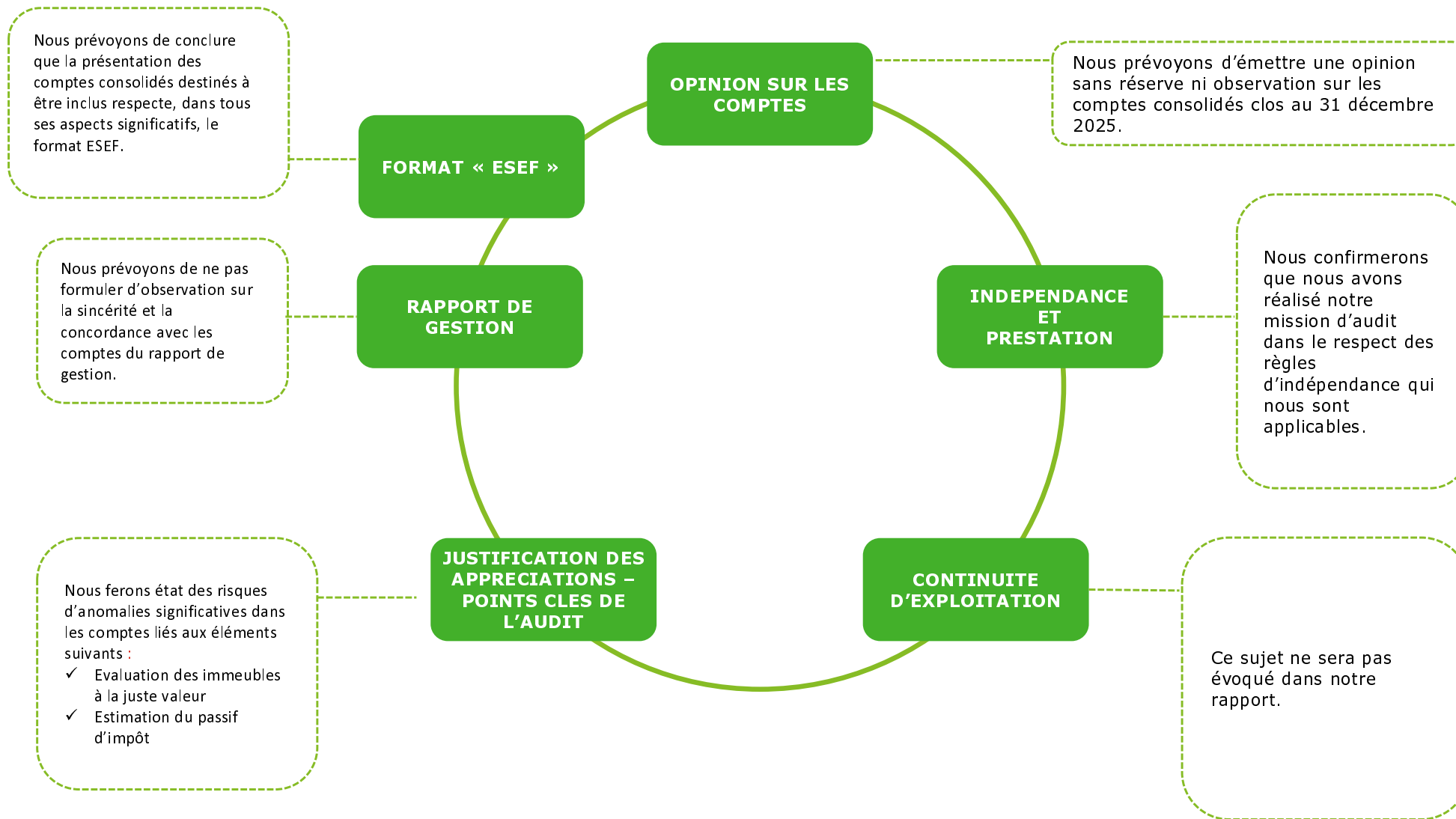
- ✓ Acanthe Développement a conservé une approche pérenne de ses méthodes de valorisations que nous avons challengées (30.06 et 31.12) tout au long de notre mission.
- ✓ Le risque principal réside dans les valorisations retenues sur les actifs et les estimations sur les provisions.

L'évolution réglementaire

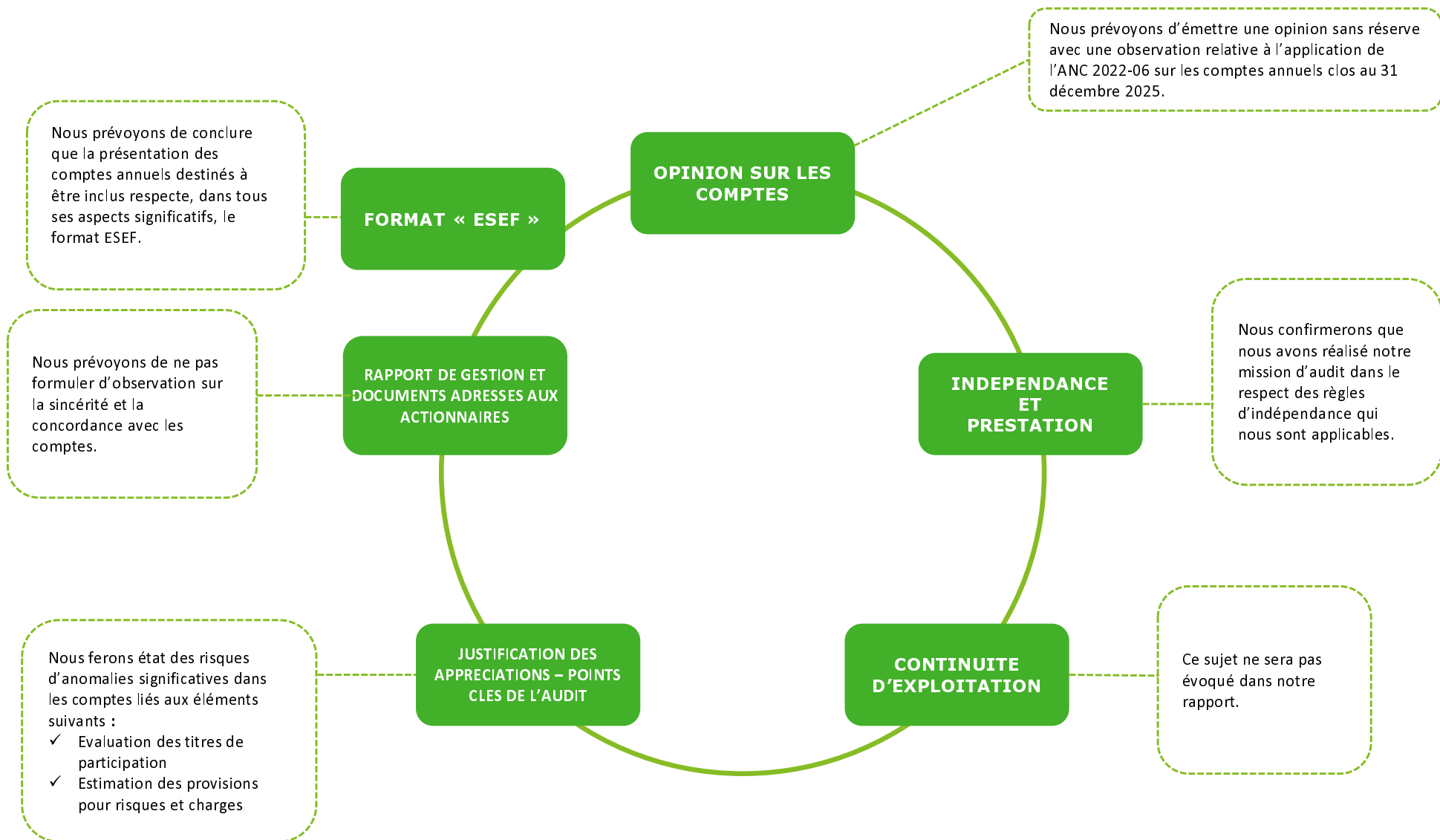
- ✓ Conformément aux nouvelles dispositions du PCG issues du règlement ANC 2022-06, applicables à compter du 1er janvier 2025, les dotations et reprises de provisions ainsi que le résultat de cession des immobilisations financières sont désormais comptabilisés en résultat financier, et non plus en résultat exceptionnel dans les comptes sociaux.

Nos projets de rapports

Notre projet de rapport – Comptes consolidés



Notre projet de rapport – Comptes annuels



Notre démarche d'audit et déroulement de la mission

Les différentes phases de notre mission

1

IDENTIFICATION DES ÉVOLUTIONS DE L'ACTIVITÉ ET DE L'ENVIRONNEMENT

- Prise de connaissance des événements significatifs survenus sur la période, et examen de leurs impacts constatés ou potentiels sur les comptes du groupe et notre approche d'audit.

2

EVALUATION DES PRINCIPAUX RISQUES

- Par exemple : Les risques d'anomalies significatives dans les comptes font l'objet d'une évaluation de notre part lors de la planification de notre audit et sont réévalués si nécessaire en cours de mission, afin de nous permettre d'adapter notre approche d'audit en y apportant les réponses que nous estimons les plus appropriées.

3

DÉTERMINATION DU SEUIL DE SIGNIFICATION

- Le seuil de signification appliqué est basé sur les principaux indicateurs de performance analysés par les investisseurs pour le secteur foncier et de la promotion.

4

ETENDUE DES TRAVAUX

- Les entités comprises dans le périmètre de consolidation sur lesquelles vont porter les travaux effectués représentent la totalité du périmètre de consolidation du groupe.

Les différentes phases de notre mission

5

CONCLUSION SUR LES PRINCIPAUX RISQUES

- Nous portons à la connaissance de la Direction et du Comité d'audit nos conclusions sur les principaux risques identifiés ainsi que, parmi ceux-ci, les risques que nous estimons les plus importants et qui feront donc l'objet de développements spécifiques dans nos rapports d'audit et nos rapports sur les comptes annuels / consolidés

6

AUTRES ÉLÉMENTS IMPORTANTS

- Il nous appartient également de vous faire part des difficultés importantes rencontrées lors de notre audit, de nos commentaires éventuels relatifs aux pratiques comptables susceptibles d'avoir une incidence significative sur les comptes annuels et/ou consolidés de votre société, des faiblesses significatives du contrôle interne, les irrégularités que nous aurions découvertes.

7

NOS RAPPORTS D'AUDIT

- Les évolutions de nos rapports d'audit et de notre rapport au comité d'audit sont présentées dans les pages 9 et 10.

Les rôles respectifs

Le comité de Direction est chargée de :



Le comité de direction a pour finalité d'aider les membres du CA



Missions principales de procéder à l'examen : des investissements, des financements, des arbitrages sur les acquisitions et cessions, communication financière, la politique sociale, suivi des procédures juridiques.



la préparation des comptes annuels et consolidés établis de manière régulière et sincère pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat de la société et du groupe.

Le Comité d'audit suit (L.821-67 cc) :



le processus d'élaboration de l'information financière



l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne



la réalisation de leur mission par les CAC



l'indépendance des CAC :

- Respect des conditions d'indépendance
- Approbation des services autres que la certification des comptes
- Recommandation sur désignation
- Négociation des honoraires

Les commissaires aux comptes communiquent au Comité d'audit (L.821-63 cc) :



le plan d'audit et la répartition des travaux entre les CAC



les faiblesses significatives du contrôle interne, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable financière



les modifications devant être apportées aux comptes



les irrégularités et inexactitudes relevées



la déclaration annuelle d'indépendance et le détail des honoraires des CAC et les informations sur les prestations fournies par les réseaux des CAC

Communication des commissaires aux comptes

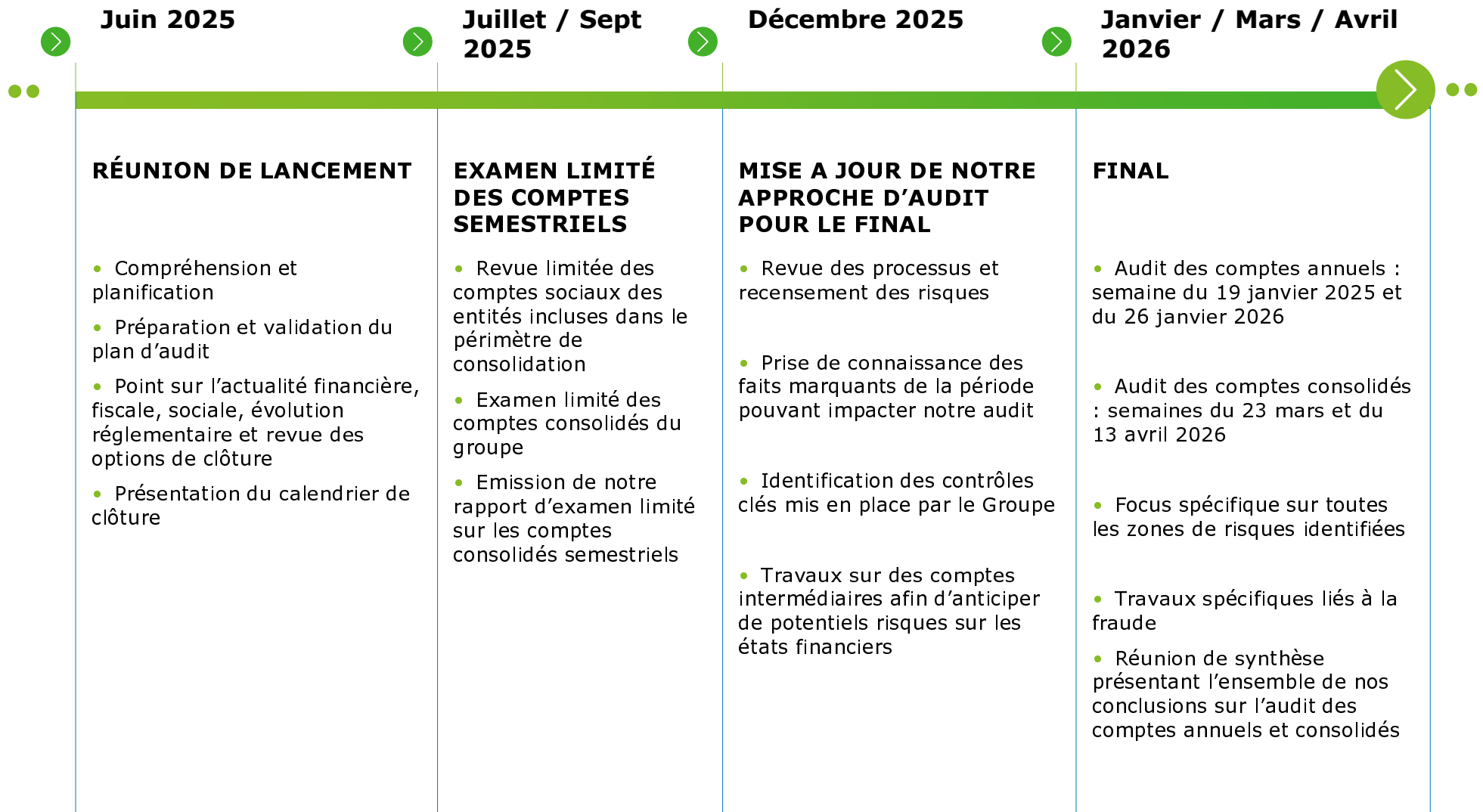
Communication des commissaires aux comptes avec le Comité d'audit

Le Comité d'audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice écoulé en présence des commissaires aux comptes. Les sujets suivants ont été abordés en présence des commissaires aux comptes.



Calendrier d'intervention

Calendrier d'intervention



Calendrier d'intervention



Avril 2026	Juin 2026	Juin 2026
ARRETE DES COMPTES	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	BILAN DE L'INTERVENTION
<ul style="list-style-type: none">• Arrêté des comptes par le Conseil d'Administration• Publication du rapport financier annuel• Diligences spécifiques et préparations des rapports	<ul style="list-style-type: none">• Participation à l'assemblée générale d'approbation des comptes	<ul style="list-style-type: none">• Réunion de bilan de notre audit

Périmètre de consolidation et critères d'exclusion

Périmètre de consolidation et critères d'exclusion

Présentation

Le périmètre de consolidation est détaillé en note 3 du projet de comptes consolidés au 31 décembre 2025.

Toutes les filiales (6 sociétés dont 1 société civile) sont sous le contrôle exclusif de la société Acanthe et sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

Notons que Acanthe détient une participation de 15,01% dans le capital de la société Bassano Développement, SAS, au 55 rue Pierre Charron, Paris VIIIème, dont les titres sont évalués à la juste valeur (avec prise en compte de la juste valeur de l'immeuble détenu par cette société).

Evolution du périmètre de consolidation :

Le périmètre de consolidation est inchangé par rapport à la clôture précédente.

Seuils de signification

Seuils de signification

Présentation

La formulation, par le commissaire aux comptes, de son opinion sur les comptes nécessite qu'il obtienne l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives. Cette assurance élevée, mais non absolue du fait des limites de l'audit est qualifiée, par convention, d'« assurance raisonnable ».

Afin d'apprécier le caractère significatif, le commissaire aux comptes considère non seulement le montant des anomalies mais aussi leur nature et les circonstances particulières de leur survenance. Il fixe un seuil de signification qui lui permet de planifier et réaliser son audit et d'évaluer l'incidence des anomalies relevées au cours de son audit et, le cas échéant, d'évaluer l'incidence sur les comptes des anomalies non corrigées.

Nous considérons une anomalie comme significative lorsqu'elle est d'une importance telle que, seule ou cumulée avec d'autres, elle peut influencer le jugement de l'utilisateur d'une information financière ou comptable et que nous ne sommes pas en mesure de certifier les comptes sans réserve.

La détermination du seuil de signification relève du jugement professionnel des commissaires aux comptes. Il est déterminé lors de la phase de planification de la mission et revu si nécessaire au cours de la mission.

Dans le contexte du co-commissariat, une concertation au sein du collège de commissaires aux comptes a permis de fixer le seuil de signification, au niveau des comptes pris dans leur ensemble.

Seuils de signification au 31.12.2025

Les seuils de significations au niveau des comptes pris dans leur ensemble se présentent comme suit :

Seuils - K€	Comptes consolidés
Capitaux Propres	107 551
Factor	1,5%
Matérialité	1 613
Performance Matérialité	1 291
Seuil de remontée	81

Seuils K€	Comptes sociaux
Capitaux propres	60 819
Factor	1,50%
Matérialité	912
Performance Matérialité	730
Seuil de remontée	46

- ✓ Le seuil de signification est le montant au-delà duquel la décision économique d'un utilisateur des états financiers est susceptible d'être influencé.
- ✓ Le seuil de remontée est celui au-delà duquel toute anomalie relevée est reportée et agrégée au niveau consolidé.

Comptes consolidés – Etendue des travaux

Comptes consolidés – Etendue des travaux

L'étendue des travaux est définie à partir d'une analyse des risques identifiés au niveau du groupe. Les éléments pris en compte incluent des critères quantitatifs (contribution aux comptes consolidés des entités comprises dans le périmètre de consolidation) et qualitatifs (risques que peuvent présenter individuellement certaines entités consolidées). Une analyse complémentaire a été menée sur les autres entités afin de vérifier qu'elles ne présentent pas d'autres risques.

La nature des travaux réalisés sur les différentes entités s'articule comme suit :

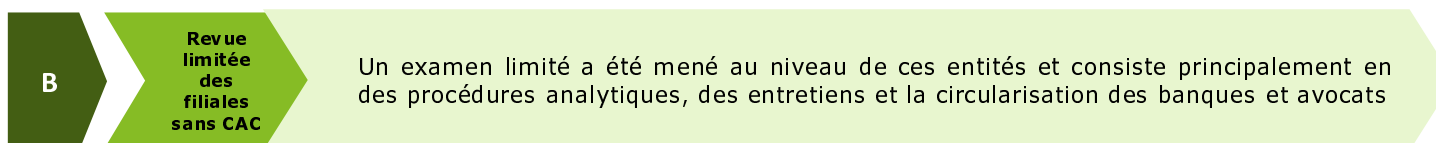
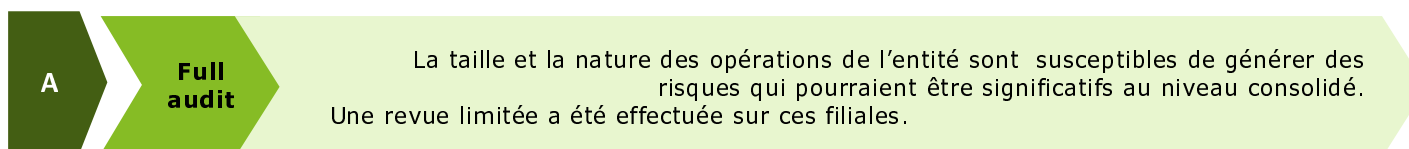
Sociétés consolidées	Résultat net	En %	Immeubles de placement	En %	Capitaux propres	En %	Répartition	Nature des travaux	Entités disposant d'un CAC
ACANTHE DEVELOPPEMENT	-4 391	86%	3 460	4%	236 569	220%	Exco Paris ACE / Deloitte & Associés	Full Scope audit	A
CEDRIANE	154	-3%	15 600	16%	-1 273	-1%	Deloitte & Associés	Full Scope audit	A
CHARRON	-196	4%	46 495	47%	52 353	49%	Exco Paris ACE	Revue limitée	B
SAUMAN FINANCE	-15	0%	0	0%	-639	-1%	Deloitte & Associés	Revue limitée	B
SURBAK	-15	0%	0	0%	-12 443	-12%	Exco Paris ACE	Revue limitée	B
TRENUBEL	-144	3%	3 270	3%	2 423	2%	Deloitte & Associés	Revue limitée	B
VENUS	-522	10%	29 955	30%	-169 439	-158%	Deloitte & Associés	Full Scope audit	A
Grand total	-5 130	100%	98 781	100%	107 551	100%			

1 - Périmètre Acanthe Développement au 31.12.2025:

Entités avec un CAC	Cabinet
Acanthe développement	Deloitte / Exco
Cédriane	Deloitte
Venus	Deloitte
Entités sans CAC	
Charron	Exco
Sauman Finance	Deloitte
Surbak	Exco
Trenubel	Deloitte

2 - Travaux sur les entités sans CAC:

- Revue de la juste valeur des immeubles de placements
- Procédure de confirmations des banques et des avocats
- Procédure de revue des écritures manuelles et des principales estimations



Travaux d'audit réalisés en dehors des réseaux des commissaires aux comptes / Recours à des experts externes

Recours à des cabinets d'audit hors réseau ou à des experts externes pour les besoins de l'audit

Présentation

Nous n'avons pas eu recours à des cabinets d'audit en dehors de nos réseaux ni fait appel à des experts externes pour effectuer les travaux qui nous incombent.

Approche d'audit







Approche d'audit

Points clés de l'audit et autres points significatifs

Approche mise en œuvre sur les comptes significatifs

Comptes significatifs / risques d'anomalies significatives	Tests de procédures	Contrôles de substance	Points clés de l'audit envisagés
Evaluation des immeubles de placement	✓	✓	✓
Valorisation des titres de participation – comptes sociaux	✓	✓	✓
Suivi de la proposition de rectification fiscale	✓	✓	✗
Management override of controls	✓	✓	✗

Executive summary

Thème	Observations	Conclusion
 Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur	Le patrimoine immobilier de la société s'élève au 31 décembre 2025 à 98,8 M€ comptabilisés à la juste-valeur par différents experts immobiliers. Nous avons fait intervenir notre équipe immobilière sur une sélection d'évaluation des experts, afin de valider l'approche multicritère retenue et les calculs effectués.	 Satisfaisant
 Valorisation des titres de participations	La valeur brute des titres de participation s'élève à 39,6 M€. Le cas échéant, ces titres sont provisionnés en tenant compte de la situation réévaluée, incluant les plus-values latentes sur les immeubles.	 Satisfaisant
 Litiges fiscaux	L'évolution des litiges sur les propositions de rectification fiscale en lien avec le contrôle sur les exercices 2017 à 2023 pour Acanthe. L'avancée des discussions avec l'administration fiscale a également fait l'objet d'une attention particulière pour conclure sur les positions qui ont été ouvertes à ce titre dans les comptes du groupe à la clôture annuelle en 2025.	 Satisfaisant

Points clés de la revue des comptes consolidés

Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur

Risque identifié et principaux jugements

- La détermination de la juste-valeur des immeubles de placement en accord avec la norme IAS 40 nécessite le recours à un expert indépendant pour déterminer cette valeur, en faisant appel à une méthode multicritères et reposant sur des estimations significatives.
- Le caractère significatif des immeubles de placement au regard du bilan consolidé pris dans son ensemble, et le nombre important de paramètres et hypothèses à prendre en compte pour la valorisation nous conduisent à considérer la juste-valeur des immeubles de placement comme un point clé de l'audit.

Notre approche d'audit

- Contrôle de l'indépendance de l'expert immobilier à l'origine des expertises, au regard de sa renommée sur la place et du potentiel lien de dépendance existant envers la société
- Obtention de la synthèse des évaluations définitives au 31 décembre 2025 en version signée, puis sélection d'expertises à tester
- Pour l'ensemble des immeubles, revue par notre cellule Deloitte Immobilier de l'approche retenue, de la cohérence d'ensemble des hypothèses retenues par rapports aux données de marché à notre disposition et le contexte particulier applicable à la société
- Echanges entre nos experts immobiliers et les experts en charge des évaluations, pour discuter des hypothèses retenues dans les calculs
- Validation par l'équipe d'audit des principales données utilisées dans le récapitulatif des baux en cours (surfaces, loyers, franchise, etc...)
- Contrôle arithmétique des calculs effectués, et comparaison de la juste-valeur arbitrée avec notre contre valorisation.

Points clés de la revue des comptes consolidés

Evaluation des immeubles de placement à la juste-valeur

Tableau de synthèse

Le groupe a fait appel aux cabinets VIF EXPERTISE, COLLIERS et SAVILLS pour la réalisation de plusieurs expertises au 31.12.2025.

La variation de valeur des immeubles de placement peut être synthétisée comme suit :

Société	Arrdt	Adresse	Evaluation retenue			Variation 12/2025 vs 12/2024	Dont travaux / acquisitions /cessions	IAS 16	
			JV 31.12.2025	Acanthe en K€ hors IAS 16	IAS 16				Evaluation retenue Acanthe en K€ IAS 16 inclus
Cédriane	75006	3 quai Malaquais	15 600	15 600	0	15 600	0	0	
Acanthe	75006	3 quai Malaquais	2 500	2 500	0	2 500	0	0	
Charron	75008	55 rue Pierre Charron	56 000	46 495	9 505	56 000	-946	81	165
Lorga (Vénus)	75008	3 rue d'Edimbourg/18-20 rue de Ber	63	63	0	63	0	0	0
Acanthe	Bruxelles	Av. de l'Astronomie	960	960	0	960	40	0	0
Trénubel	Bruxelles	Av. de l'Astronomie	3 270	3 270	0	3 270	-140	0	0
Vénus	75002	15 rue de la Banque	29 892	29 892	0	29 892	-308	0	0
Total			108 285	98 781	9 505	108 285	-1 354	81	165

1 **55 rue Pierre Charron (Charron) :** La valeur vénale globale retenue est issue de la méthode par capitalisation (56,0m€) au 31 décembre 2025. Bien que le revenu net soit en hausse sur 12 mois (12,7%), nous constatons une variation à la baisse de la valeur vénale en comparaison avec la valeur retenue au 31 décembre 2024 (-1,23%). Cette variation négative est due principalement à la hausse du taux de rendement retenu (+5bps), ainsi qu'au fait qu'au 31/12/2024 la valeur retenue était issue de la pondération des deux méthodes (comparaison et capitalisation vs 100% capitalisation en 2025).

2 **15 rue de la banque (Venus) :** La valeur vénale globale retenue est la valeur issue de la méthode par capitalisation au 31 décembre 2025, en baisse de 1,02% sur 12 mois en raison de la hausse des droits de mutations à titre onéreux (DMTO) courant 2025.

3 **Immeuble de l'Astronomie (Acanthe Développement et Trenubel) :** L'expert retient une valeur vénale de 3,27 M€, en baisse de -4,11% sur 12 mois. Cette baisse est principalement due à la forte vacance de l'actif et aux hypothèses prudentes de relocation (vacance de 24 mois, franchises de 12 mois et charges de vacance), combinées à une valeur locative positionnée dans la moyenne-basse du marché pour tenir compte de l'état d'entretien de l'immeuble.

Points clés de l'audit des comptes sociaux

Evaluation des titres de participation

Risque identifié et principaux jugements

- Estimations significatives : évaluation des titres de participation
 - Tests de dépréciation effectués par l'entité sur la base de plusieurs critères :
 - Une approche centrée sur des éléments historiques (montant des capitaux propres, cours de bourse pour les filiales cotées, juste-valeur des immeubles de placement détenus);
 - Une approche basée sur des éléments prospectifs (plan d'affaires, offre de rachat en cours par un repreneur, etc...)
-

La préparation des budgets et l'évaluation de la juste-valeur des actifs détenus par les filiales requièrent une part importante de jugement de la part de la direction, et la prise en compte d'hypothèses structurantes.

Notre approche d'audit

- Validation des états financiers des filiales utilisés pour déterminer la situation nette avec les états comptables audités ou revues par l'un de nos cabinets selon la répartition figurant en annexe
 - Revue de la juste-valeur des actifs immobiliers détenus par les filiales telle que calculée par les experts immobiliers (Cf. point-clé et programme de travail en slide suivant), et comparaison des situations nettes ainsi réévaluées avec la valeur comptable des titres de participation
-

Points clés de l'audit des comptes annuels

Evaluation des titres de participation et créances rattachées

Tableau de synthèse

La valorisation des principaux titres de participation dans les comptes sociaux se résume de la façon suivante au 31 décembre 2025 :

Filiales	Valeur des titres au 31.12.2025
BASSANO DEVELOPPEMENT	5 172
TRENUBEL	0
VENUS	34 406
Grand total	39 578

La revue des situations nettes des filiales au 31 décembre 2025 , ainsi que des différentes plus-values prises en compte dans la détermination de la juste-valeur des participations nous a permis de valider les provisions comptabilisées à la clôture sur les titres de participation et comptes courants le cas échéant, sans qu'aucune anomalie significative n'ait été détectée.

Autres points significatifs

Application de la norme IAS 16

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.

De 2006 à 2015 lors de l'occupation de locaux par le Groupe, l'option de l'évaluation à la juste valeur des terrain, Constructions et Installations Aménagement et Agencements avait été prise. Le Groupe continue par conséquent d'utiliser cette option, qui a pour mérite de valoriser intégralement le bien occupé à la juste valeur.

Le bien concerné par une occupation partielle est le **55 rue Pierre Charron** pour 465 m².

Au 31/12/2025, un montant de 9,5 M€ relatif aux "Terrains" et "Constructions agencements", évalués à la juste valeur (option exercée en 2006) concernant les locaux du 55, rue Pierre Charron, Paris 8^e, auparavant comptabilisés en immeuble de placement, a été transféré en immobilisation corporelle, conformément à l'application d'IAS 16 et d'IAS 40 §15, comme pour les exercices antérieurs.

Méthode d'évaluation

Méthodes d'évaluation

- Comme indiqué dans la note 2.2 – Recours à des estimations de l'annexe des projets de comptes consolidés, dans le cadre de la clôture, la direction de votre société a mis en œuvre des méthodes d'évaluation nécessitant, le cas échéant, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses ou fait appel à des jugements.
- Dans le cadre de nos travaux, nous avons examiné les pratiques comptables retenues et les méthodes d'évaluation appliquées aux comptes consolidés et annuels ainsi que l'incidence des changements, le cas échéant, parmi lesquels les points suivants :

Méthodes d'évaluation appliquées et changements éventuels sur l'exercice

Zone d'estimation	Note de l'annexe	Méthode appliquée	Recours à un expert	Changement par rapport à l'exercice précédent ?	Information appropriée en annexe ?
Valorisation des immeubles de placement	2.4 - Immeubles de placement	Détermination de la juste valeur par application d'une méthode multi-critères	Expert immobilier	Aucun	OUI
Calcul des engagements de retraite	9.7 - Provision retraite	Méthode des unités de crédit projetées	NON	Aucun	OUI
Provision pour litiges	9.3 - Litiges et passifs éventuels	Evaluation au cas par cas	Avocat	Aucun	OUI

Suivi des litiges

Suivi du litige fiscal - Acanthe

Contrôle fiscal

- Suite à un contrôle de l'administration fiscale qui estime que le principe de non-détention de plus de 60% par une ou plusieurs personnes agissant de concert n'a pas été respecté, remise en question du régime SIIC chez Acanthe.
- Dans les propositions du 19 juillet 2023 et du 23 novembre 2023, le service de vérification a principalement remis en question le bénéfice du régime des SIIC auquel la société avait opté en 2005, et a formulé des rectifications concernant l'impôt sur les sociétés, révoquant ainsi l'exonération d'impôt sur les sociétés des résultats fiscaux correspondants.
- Les conséquences financières de ces rectifications pour les exercices 2018 à 2023 sont les suivantes :
 - ✓ 9,7 M€ en principal pour l'impôt sur les sociétés et la contribution sociale additionnelle ;
 - ✓ 7,8 M€ pour la majoration de 80 % pour abus de droit ;
 - ✓ 0,5 M€ pour les intérêts de retard.
- Acanthe a contesté cette rectification.
- Conformément à l'IFRIC 23 §11., depuis l'exercice 2023, la société a procédé à une estimation de la provision basée sur la moyenne pondérée des différents scénarios possibles. Celle-ci intègre la possibilité 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.
- Selon cette estimation, le passif d'impôt s'élève à 13 232 K€, dont 7 421 K€ au titre des rappels et pénalités d'impôt auxquels se rajoutent 5 810 K€ d'impôt différé passif contre 8 950 K€ en 2024 dans les comptes consolidés.
- Dans les comptes sociaux, la provision s'élève à 7 421 K€, contre 8 950 K€ en 2024. Elle correspond uniquement à la partie rappels et pénalités d'impôt..

Suivi du litige fiscal - Acanthe

Evolution en 2025 et à ce jour:

- La société a reçu, le 23 janvier 2025, un courrier de l'administration fiscale à la suite de la réunion avec l'interlocuteur départemental, maintenant l'ensemble du redressement Acanthe.
- 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 K€ (montant global de 2 575 K€).
- 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 K€ (montant global de 14 358 K€).
- 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), Acanthe a sollicité le bénéfice du sursis de paiement.
- Le 4 juin 2025, à la suite de la réclamation déposée le 22 avril 2025 constatant le montant des impôts visés et la demande d'un sursoie de paiement, l'administration informe la société qu'elle doit constituer des garanties à hauteur du montant des droits contestés à savoir 7 815 K€.
- De ce fait, après les différentes démarches (recours hiérarchique, interlocution départementale) sans succès, la possibilité de trouver un accord entre l'administration fiscale et la société n'est pas encore proche. La société Acanthe étudie, avec ses conseils, la voie contentieuse. Le 23 juin 2025. La commission des impôts directs de Paris a décidé de maintenir la position du service quant au rehaussement envisagé.
- Le 6 août 2025, la société a reçu un courrier de l'administration fiscale portant sur une proposition de rectification pour l'exercice 2023, reposant sur les mêmes motifs que les notifications précédentes. Les conséquences financières de ce contrôle révèlent une somme due au titre de l'impôt s'élevant à 411 K€, ainsi que 329 K€ d'intérêts de retard, déjà pris en compte dans le calcul du passif d'impôt au 31 décembre 2024.
- Le 29 décembre 2025, la société a adressé une réclamation contentieuse relative aux retenues à la source sur dividendes pour un montant de 3 355 K€ au titre des exercices 2019 à 2024.
- À ce jour, il n'y a plus de discussions entre la société, ses conseils et l'administration fiscale. Les demandes et les réclamations de la société demeurent sans réponse.

Suivi du litige fiscal - Cedriane

Contrôle fiscal

- La société Cedriane a subi une vérification fiscale pour la période 2021 et 2022 qui a abouti à des propositions de rectification le 20 janvier 2025. Le service de vérification a principalement remis en question la plus-value de cession du régime des SIIC réalisée par la société ACANTHE le 25 février 2022 pour 7,5 M€. Cedriane (filiale non SIIC) a cédé ces mêmes biens immobiliers le 29 octobre 2021 à sa société mère ultime ACANTHE pour un montant de 1,66 M€. Le 25 février 2022, ACANTHE a cédé ces biens pour un montant total de 9,2 M€ à un tiers (CJW France). La plus-value réalisée par ACANTHE était exonérée conformément au régime SIIC. Or, si la cession avait été réalisée directement par la société Cedriane, la plus-value aurait été imposée au taux commun de 25%.
- Les conséquences financières de cette rectification sont les suivantes :
 - 1 664 K€ en principal pour l'impôt sur les sociétés et la contribution sociale additionnelle ;
 - 1 272 K€ pour la majoration de 80 % pour abus de droit ;
 - 66 K€ pour les intérêts de retard.
- La société a contesté le redressement, basé principalement sur un article publié dans la presse. Pour la clôture au 31 décembre 2025, la direction a considéré que le scénario le plus probable est que la société obtienne gain de cause.

Déroulement de la mission

Qualité du processus de clôture et difficultés rencontrées

Déroulement de la mission

Nos procédures se sont déroulées conformément à notre plan d'audit.

Le processus de clôture a été maîtrisé et les problématiques rencontrées ont été anticipées. Nous n'avons pas rencontré de difficultés importantes pendant le contrôle légal des comptes.

Consolidation et travaux centraux :

Bonne préparation de la clôture des comptes consolidés.

Comptes statutaires des filiales :

Bonne documentation de l'arrêté des comptes.

Communication régulière des commissaires aux comptes avec le management et les opérationnels tout au long de la période, et consultations fréquentes.

Nous n'avons pas rencontré de difficultés importantes pendant le contrôle légal des comptes.

Continuité d'exploitation

Continuité d'exploitation

Lors de l'établissement des comptes, 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 le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Dans le cadre de notre audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

La direction n'a pas identifié de points relatifs à la continuité d'exploitation qui nécessiterait d'être mentionné dans l'annexe notamment au regard des effets et conséquences macroéconomiques du conflit en Ukraine.

Nos travaux ne conduisent pas à porter d'informations complémentaires à votre connaissance.

La mission de certification des comptes ne consiste toutefois pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de la personne ou de l'entité contrôlée (art. L.823-10-1 du code de commerce).

Contrôle interne

Contrôle interne

La nature et l'étendue des travaux que nous avons effectués sur le contrôle interne ont été déterminés en fonction des travaux que nous avons estimé nécessaires pour émettre une opinion sur les comptes. Ils n'avaient pas pour but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société et nous n'exprimons aucune opinion sur le contrôle interne.

Nous n'avons pas relevé de faiblesses significatives dans le système de contrôle interne comptable et financier de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Nous n'avons pas relevé tous les points d'amélioration qu'une étude plus approfondie du contrôle interne permettrait d'identifier.

Fraude

Fraude

Rôles respectifs

La prévention et la détection de la fraude sont de la responsabilité de la direction et de la gouvernance. Ceci inclut la mise en place de contrôles internes garantissant notamment la protection des actifs, la fiabilité des comptes et la conformité aux lois et règlements applicables. Il nous appartient, en tant que commissaires aux comptes, d'obtenir l'assurance raisonnable, mais non absolue, que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Points identifiés

Néant.

Déclarations écrites demandées et non encore obtenues

Nous avons demandé à la direction de nous confirmer par écrit les trois points suivants :

- Des contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre ;
- Elle nous a communiqué son appréciation sur le risque que les comptes puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes ;
- Elle nous a signalé les fraudes suspectées ou avérées dont elle a eu connaissance, susceptibles d'entraîner des anomalies significatives dans les comptes.

Dispositions législatives, réglementaires et statutaires

Dispositions législatives, réglementaires ou statutaires

Dans le cadre de notre audit, nous avons pris en considération le risque d'anomalies significatives dans les comptes résultant du non-respect éventuel de textes légaux et réglementaires.

Nos travaux n'avaient pas pour but de contrôler la correcte application, par la société et les entités incluses dans son périmètre de consolidation, de l'ensemble des dispositions légales et réglementaires qui leur sont applicables.

Pour permettre au comité des comptes de réaliser sa mission, il nous appartient de vous communiquer, au même titre qu'au conseil d'administration les manquements par rapport aux obligations légales, réglementaires et statutaires que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission ou dont nous avons été avisés, sans avoir à rechercher l'existence de ces manquements. Il nous appartient également de signaler à la plus prochaine assemblée générale les irrégularités que nous aurions relevées au cours de notre mission.

Nos travaux ne nous conduisent pas à porter à votre connaissance de cas importants de non-respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires que nous avons jugés pertinents pour permettre au comité d'audit d'accomplir ses tâches.

Synthèse des anomalies non corrigées

Synthèse des anomalies non corrigées dans les comptes consolidés

- Néant.

Liste des autres anomalies relevées et non corrigées portant sur la présentation des comptes consolidés

Présentation

Néant

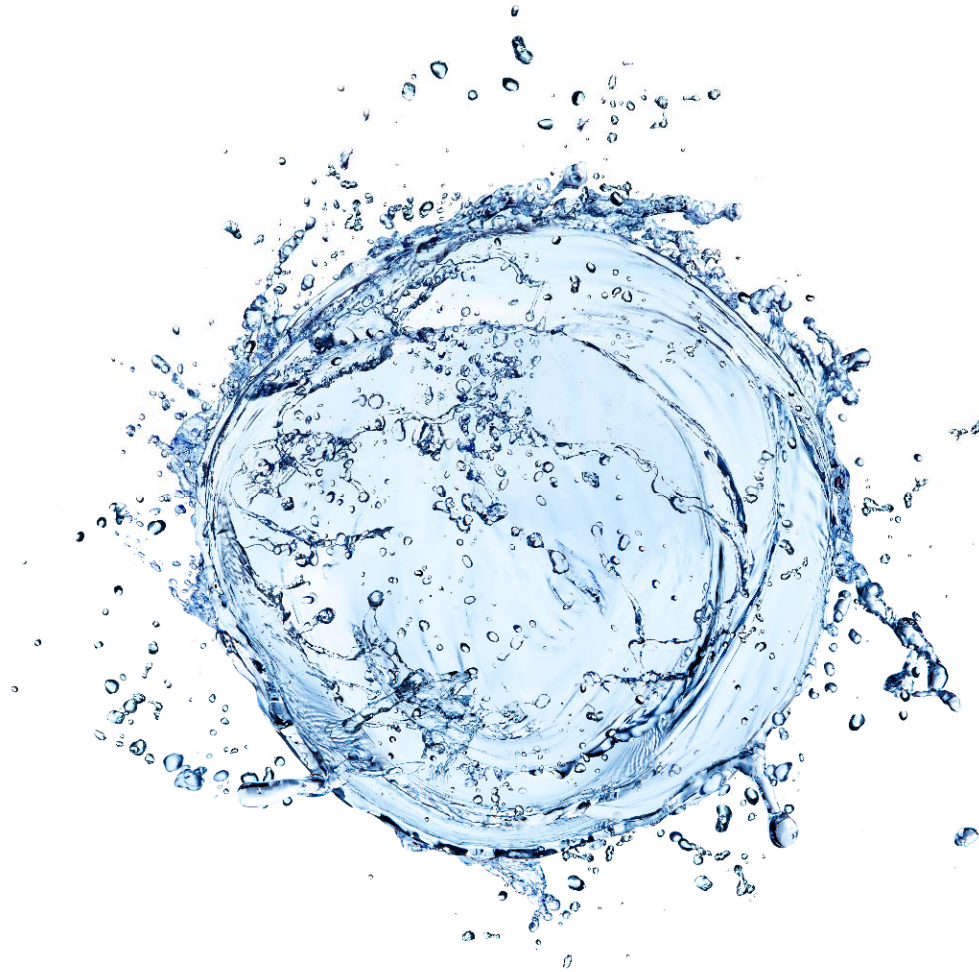
Annexe

Néant

Éléments postérieurs à la clôture

Evènements post-clôture

- Néant



Annexes

Rôles respectifs

Avec la réforme de l'audit, le rôle du comité d'audit a sensiblement évolué. Parallèlement, il appartient désormais aux commissaires aux comptes d'établir à son attention un rapport exposant les résultats de leurs travaux et couvrant les sujets prévus par l'article 11 du règlement EIP.

Rôle de la direction

Application des principes et méthodes comptables

Conception, mise en œuvre et supervision des contrôles destinés à prévenir et à détecter les erreurs et les fraudes et mise en place de mesures de sauvegarde des actifs

Préparation des comptes annuels et consolidés établis de manière régulière et sincère pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat de la société et du groupe

Rôle du comité d'audit

Suivre le processus d'élaboration de l'information financière

Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Suivre la réalisation de la mission des CAC

S'assurer du respect de l'indépendance des CAC

Rôle des CAC et interaction avec le comité d'audit

Communiquer sur l'approche et l'organisation de l'audit

Faire part des éléments significatifs identifiés au cours de l'audit, importants pour le suivi du processus d'élaboration de l'information financière

Faire part des autres éléments importants pour le comité d'audit dans le cadre de ses fonctions

Identification des associés d'audit principaux et répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes

Travaux à effectuer	Deloitte	Exco Paris ACE
Instructions d'audit, revue pyramide, revue du périmètre et validation de la correcte remonté des données sociales en consolidation	X	X
Validation des éliminations intercompagnies, des dividendes, des amortissements et provisions sociales		X
Retraitements liés aux distorsions social / conso : Différence VNC social / VNC conso...		X
Validation de la juste valeur des immeubles	X	
JV des instruments financiers	X	X
Validation de la PIDR		X
IAS 12 : Suivi des problématiques liées au régime SIIC, revue fiscale et preuve d'impôt	X	
Norme IFRS 16 - contrats de locations	X	
IAS 16 - comptabilisation immobilisations corporelles	X	
Etalement des loyers - dépôts de garantie		X
Validation des intérêts minoritaires		X
Impôts différés	X	
Quote-part du résultat - de sociétés transparentes		X
Bouclage des capitaux propres d'ensemble et passage des résultats sociaux au conso	X	X
Revue analytique des comptes consolidés (bilan et P&L)	X	X
Validation de l'information financière	X	X

Revue limitée des comptes sociaux ACANTHE DEVELOPPEMENT	Exco Paris ACE	Deloitte & Associés
Chiffre d'affaires		X
Autres produits		X
Charges externes	X	
Impôts et taxes	X	
Personnel	X	
Résultat financier		X
Résultat exceptionnel	X	X
Impôt sur les sociétés		X
Immobilisations corporelles	X	
Immobilisations incorporelles	X	
Immobilisations financières	X	
Clients		X
Autres créances	X	X
Disponibilités		X
Capitaux propres	X	
Provisions P&C	X	X
Dettes financières		X
Dettes fournisseurs	X	
Dettes fiscales et sociales	X	
Autres dettes	X	
Comptes de régularisation		X

Répartition des travaux entre les commissaires aux comptes et Identification des associés d'audit principaux

Filiales ayant fait l'objet d'une Desk Top Revue

Société du groupe	EXCO Paris ACE	Deloitte & Associés
ACANTHE DEVELOPPEMENT	X	X
SURBAK	X	
CHARRON	X	
VENUS		X
CEDRIANE		X
TRENUBEL		X
SAUMAN FINANCE		X

Identification des associés d'audit principaux

Deloitte & Associés
EXCO Paris Ace

Alexis Levasseur depuis l'exercice clos le 31.12.2025
François Shoukry depuis l'exercice clos le 31.12.2020

Déclarations annuelles d'indépendance des commissaires aux comptes

Déclaration annuelle d'indépendance du cabinet Deloitte

Déclaration d'indépendance annuelle du commissaire aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

Au président du comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Nous rappelons que Deloitte & Associés est affilié au réseau international Deloitte.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Deloitte, les membres de sa direction ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes à votre société ainsi qu'aux entités contrôlantes et contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.

Déclaration annuelle d'indépendance du cabinet Exco Paris Ace

Déclaration d'indépendance annuelle du commissaire aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

Au président du comité d'audit,

En application des dispositions de l'article L.823-16 du code de commerce, nous vous communiquons notre déclaration annuelle d'indépendance.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Cabinet Foucault, les membres de sa direction ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Nous vous communiquerons dans un courrier distinct l'actualisation des informations mentionnées à l'article L.820-3 du code de commerce détaillant les prestations fournies par nous-mêmes et notre réseau au titre des services autres que la certification des comptes à votre société ainsi qu'aux entités contrôlantes et contrôlées au sens des I et II de l'article L.233-3 du code de commerce.