

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

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

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide

92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 201 424 €
572 028 041 RCS Nanterre

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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

Risque identifié

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 19ème année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 14ème 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

Deloitte & Associés

François SHOUKRY

Alexis LEVASSEUR

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		
Eléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Impôts afférents aux éléments reclassables	-	-
Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluations des immobilisations - Financières	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'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 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'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 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							

I G = 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.

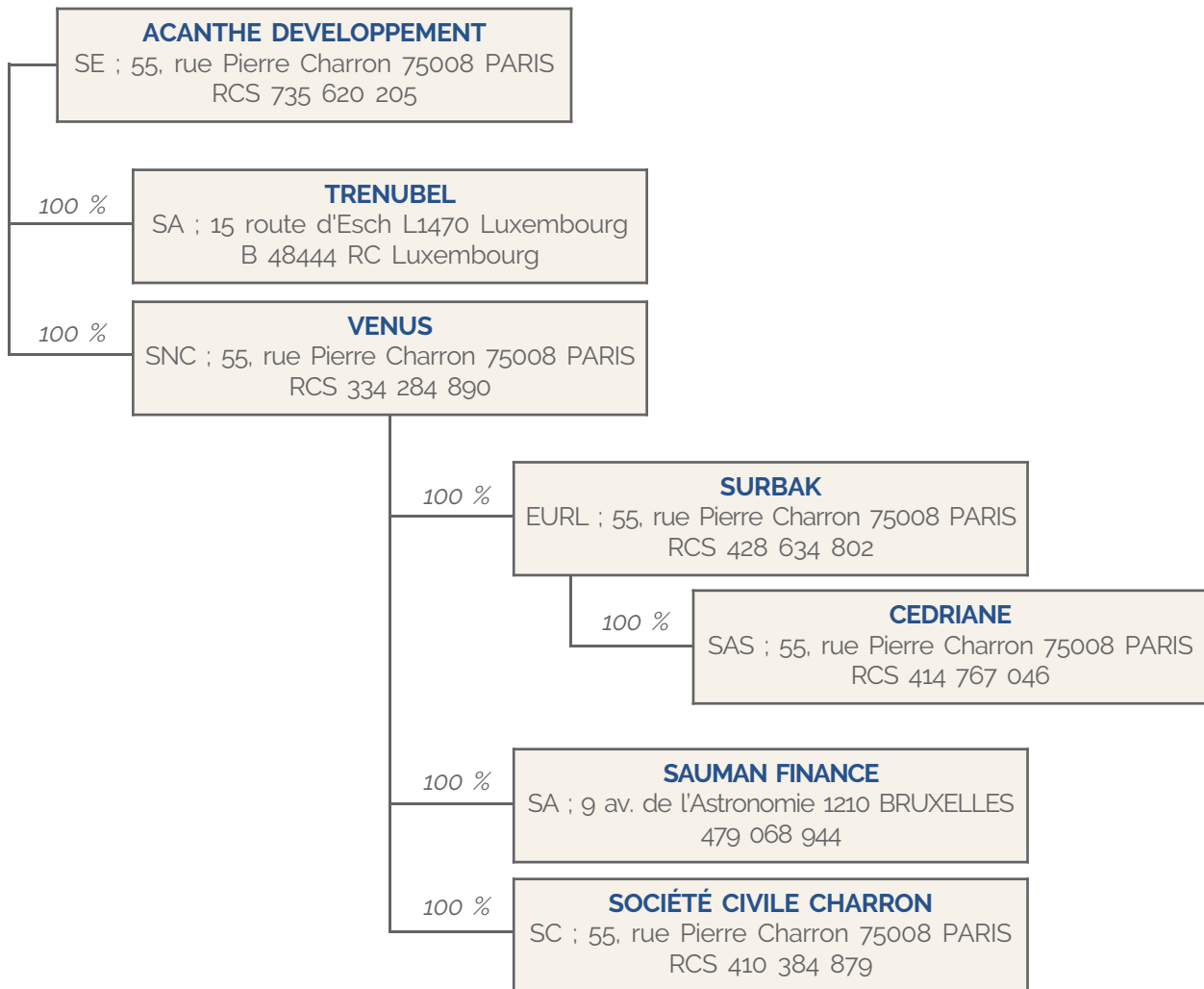
Par ailleurs, ACANTHE DÉVELOPPEMENT détient une participation de 15,01 % du capital de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT, SAS sise au 55 Rue Pierre Charron, Paris 8^{ème} RCS PARIS 523 145 878.

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 ét. 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 ét. 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.

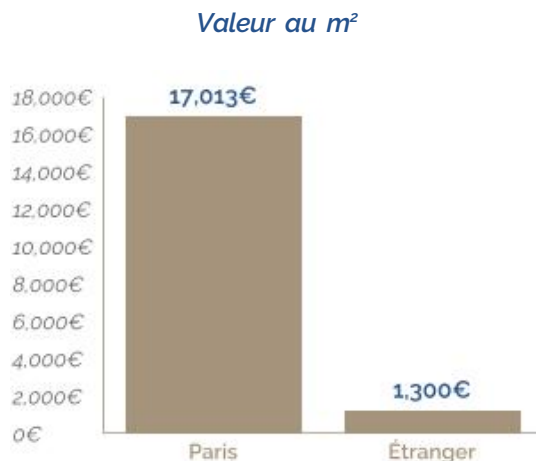
Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par

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 :

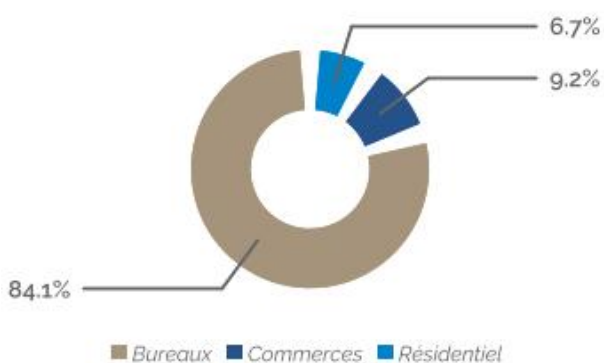
<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés	107 551	112 213
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
Actif Net Réévalué	107 551	112 213
Nombre d'actions	165 354 886	165 354 886
ANR par action (en euros)	0,6504	0,6786

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



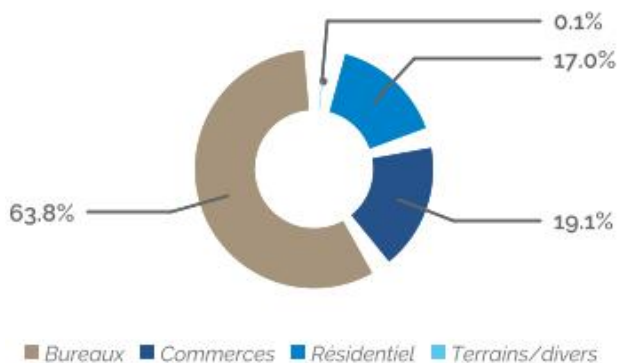
La valeur des biens au m² s'établit à 17 013 € pour Paris et 1 300 € pour l'étranger.

Répartition nature (%) Patrimoine en m²



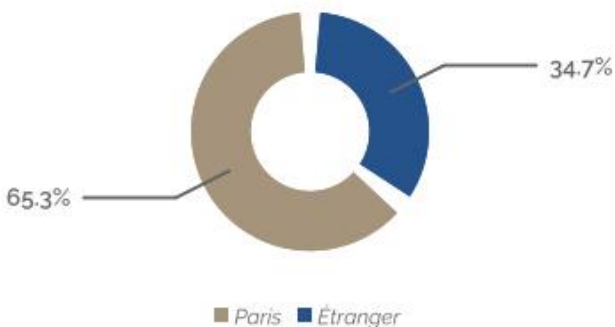
Les m² étaient à 84,1 % des bureaux, à 9,2 % des commerces, et à 6,7 % du résidentiel.

Répartition nature (%) Patrimoine en valeur



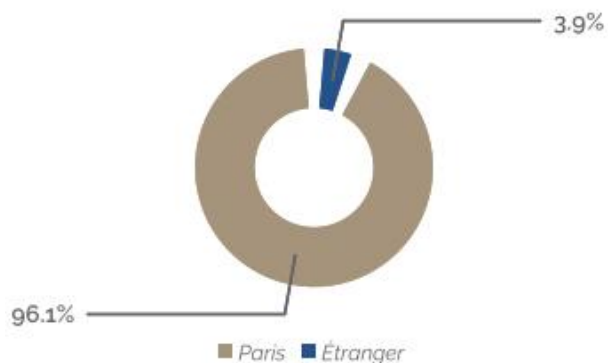
La répartition du patrimoine était constituée à 63,8 % de bureaux, à 19,1 % de commerces, à 17,0 % de résidentiel, et à 0,1 % de Terrains et divers.

Répartition géographique (%) Patrimoine en m²

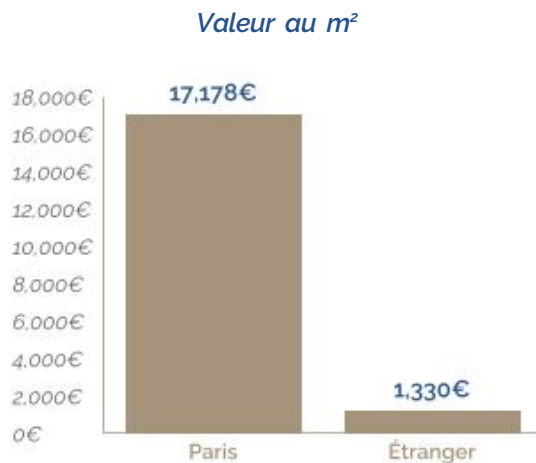


65,3 % des m² se situent à Paris, et 34,7 % à l'étranger.

Répartition géographique (%) Patrimoine en valeur

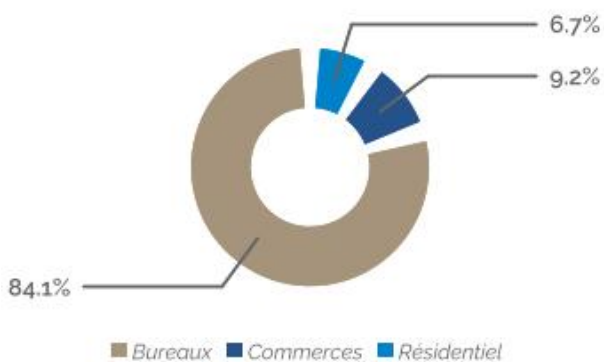


La valeur du patrimoine était à 96,1 % Parisienne, et située à l'étranger pour 3,9 %.



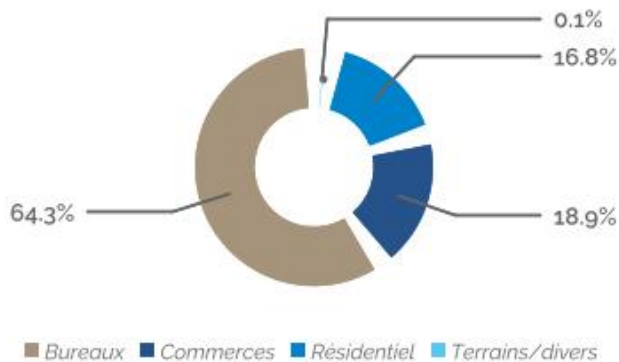
La valeur des biens au m² s'établissait à 17 178 € pour Paris et 1 330 € pour l'étranger.

Répartition nature (%) Patrimoine en m²



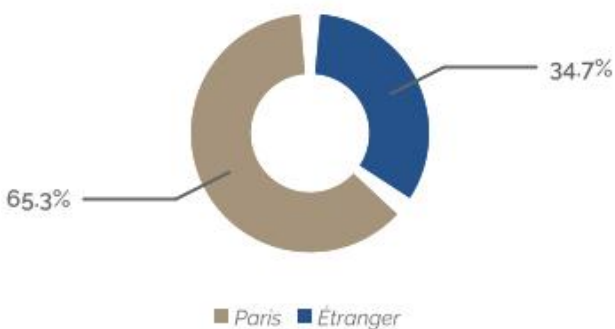
Les m² étaient à 84,1 % des bureaux, à 9,2 % des commerces, et à 6,7 % du résidentiel.

Répartition nature (%) Patrimoine en valeur



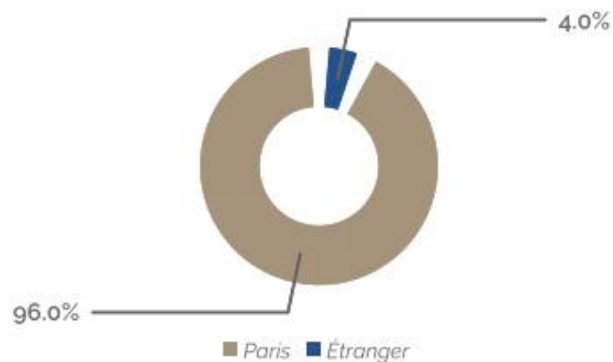
La répartition du patrimoine était constituée à 64,3 % de bureaux, à 18,9 % de commerces, à 16,8 % de résidentiel, et à 0,1 % de Terrains et divers.

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).