

ACANTHE DEVELOPPEMENT
Société Européenne au capital de 22 468 153 euros
Siège social : 55, rue Pierre Charron – 75008 Paris
735 620 205 RCS PARIS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE EN DATE DU 16 JUIN 2026

Exposé sommaire de la situation de la Société au cours de l'exercice

1. ACTIVITE ET SITUATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (Articles L.225-100, I L.232-1, I et II et L.233-26 du Code de commerce)

1.1. ACTIVITE FINANCIERE DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE (Article L.232-1, II du Code de commerce)

1.1.1. LES INFORMATIONS CLEFS

<i>En millions d'Euros (sauf précision contraire)</i>	31/12/2025	31/12/2024	Variation M€
Patrimoine immobilier (y compris IAS 16 et stocks)	108,3	109,4	(1,2)
Capitaux propres part du Groupe	107,6	112,2	(4,7)
Excédent net de trésorerie	1,2	6,7	(5,5)
Actif Net Réévalué par action (<i>en euros</i>) ⁽¹⁾	0,65	0,68	(0,03)
⁽¹⁾ Aucun instrument dilutif n'existe au sein du Groupe.			

1.1.2. ACTIVITE LOCATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3. TRAVAUX

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

1.1.4. VARIATION DE LA TRESORERIE

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

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

Les flux nets de trésorerie g Flux net de trésorerie généré par l'activité

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

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

Variation du BFR ⁽¹⁾

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

(1) Besoin en Fonds de Roulement.

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

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

La variation passifs courants s'explique principalement par :

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

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

Variation de trésorerie nette

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

1.1.4. CAPITAUX PROPRES

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

1.1.5. LITIGE FISCAL SUR LE REGIME SIIC

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en date des 15 décembre 2022, 19 juillet 2023 (pour les exercices 2017 à 2019), 23 novembre 2023 (pour les exercices 2020 à 2022) et 8 août 2025 (pour l'exercice 2023).

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

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

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

À fin 2025, le risque maximal encouru au titre de ces rectifications et de leurs conséquences serait de 18,0 M€.

Si la société devait perdre son statut SIIC à l'issue d'une procédure judiciaire et d'un jugement définitif, l'imposition des plus-values latentes sur les immeubles de placement générerait la comptabilisation d'un impôt différé passif complémentaire dans les comptes consolidés de 9,2 M€, calculé sur la base de la juste valeur expertisée des immeubles de placements appartenant au groupe ACANTHE au 31 décembre 2025.

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

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

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

Les hypothèses contentieuses ont été prises en considération, intégrant l'impact de l'impôt différé. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente est de 13,2 M€ (7,4 M€ relatifs au risque sur l'impôt exigible et 5,8 M€ relatifs à l'impôt différé). En conséquence, un complément de passif d'impôt a été provisionné pour un montant de 4,3 M€.

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

Ce litige est plus amplement détaillé dans la Note 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.1.6. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE A UNE VERIFICATION COMPTABLE DE LA SOCIETE 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.

1.1.7. REDUCTION DE CAPITAL ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES DANS LA SOCIETE VENUS

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

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

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

1.2. SITUATION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (Article L.232-1 II du Code de commerce)

1.2.1. COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Comptes Sociaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 4,8 M€ (dont 3,6 M€ auprès de la SNC VENUS) contre 203,1 M€ au 31 décembre 2024. La variation concerne principalement les flux liés aux avances ou remboursements des avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie et à la réduction de capital de la société VENUS.

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

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

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

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

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

Comptes consolidés

Bilan consolidé

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

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

Les actifs financiers sont composés principalement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2025 est de 3 387 K€ (dont 2 971 K€ de loyers, 416 K€ de charges refacturées) contre 3 921 K€ (dont 3 378 K€ de loyers, 543 K€ de charges refacturées) en 2024. L'explication du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1.1 du présent rapport de gestion.

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

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

- la variation de la juste valeur des immeubles de placement de -1 354 K€ en 2025 (cf. point 4.1.1 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2025) contre une baisse de -3 274 K€ en 2024, soit une variation positive de +1 920 K€ ;
- les dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges s'élèvent à 195 K€ au 31 décembre 2025 contre 281 K€ au 31 décembre 2024, soit une variation de +86 K€. Cette variation positive provient principalement de la provision pour créance douteuse de 107 K€ passée sur l'exercice précédent ;
- les reprises de provisions génèrent une variation de +211 K€ correspondant à une reprise de perte de valeur sur le bien occupé par le Groupe évalué selon IAS 16 et à la reprise de la dépréciation d'une créance sur un locataire.

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

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

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

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

Le résultat net contributif par filiale est le suivant :

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

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

1.2.2. AFFECTATION DU RESULTAT 2024

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

2. ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE (Article L.233-13 du Code de commerce)

	31/12/2025			31/12/2024		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Duménil	960 037	0,58 %	0,58 %	960 037	0,58 %	0,58 %
Ardor Capital S.A.	6 196 627	3,75 %	3,75 %	6 196 627	3,75 %	3,75 %
Rodra Investissements S.C.S.	81 690 475	49,40 %	49,40 %	81 690 475	49,40 %	49,40 %
Foncière 7 Investissement	1 010 454	0,61 %	0,61 %	1 010 454	0,61 %	0,61 %
SCI Le Brévent	358 285	0,22 %	0,22 %	358 285	0,22 %	0,22 %
COFINFO	2 363 636	1,43 %	1,43 %	2 363 636	1,43 %	1,43 %
Autocontrôle ACANTHE DÉVELOPPEMENT	-	0,00 %	0,00 %	-	0,00 %	0,00 %
	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 %

3. FILIALES ET PARTICIPATIONS (Article L233-6 alinéa 2 du Code de commerce)

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

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

4. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE DANS LA SOCIÉTÉ ET DANS LE GROUPE

Néant.

5. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE (Article L.232-1 II 1° du Code de commerce et L.233-26 du Code de commerce)

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

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

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

5.1.1. CONTEXTE ÉCONOMIQUE 2025 ¹

L'économie française a résisté en 2025, mais sans véritable accélération. La croissance s'est établie à 0,9 % sur l'ensemble de l'année, après 1,1 % en 2024, confirmant un net ralentissement dans un contexte marqué par les tensions géopolitiques, la remontée des frictions commerciales et un climat politique incertain. Au quatrième trimestre, le PIB a progressé de 0,2 %, illustrant une dynamique modérée mais positive.

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

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

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

5.1.2. LE MARCHÉ IMMOBILIER DE L'INVESTISSEMENT BUREAUX ²

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

Si 2025 avait bien démarré, avec un premier trimestre encourageant, la dynamique ne s'est malheureusement pas confirmée sur les trimestres suivants, pénalisés notamment par un environnement politique et international

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

² CBRE – press release – immstat t4 2025.

instable et des corrections de prix insuffisantes dans un environnement financier toujours chahuté quoique plus favorable. Malgré le coup de frein de la rentrée de septembre, au final les volumes ont été sauvés par quelques grosses transactions et un assez bon 4^{ème} trimestre.

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

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

5.1.3. LE MARCHE LOCATIF DE BUREAUX ³

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

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

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

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

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

5.1.4. LE MARCHE RESIDENTIEL IMMOBILIER HAUT DE GAMME PARISIEN⁴

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

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

³ CBRE – press release – immostat t4 2025.

⁴ MySweetImmo.com - « Immobilier Paris : Le marché repart, le haut de gamme en tête » - 8 décembre 2025.

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

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

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

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

5.1.5. LES PERSPECTIVES 2026 ⁵

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

Du côté des entreprises, le climat des affaires s'est détérioré en début d'année, signalant une possible atonie de l'investissement productif. Les droits de douane américains et les tensions commerciales prolongent l'incertitude internationale. À l'approche de l'élection présidentielle, la visibilité politique se réduit également. Or, comme le rappellent plusieurs économistes, l'investissement et l'épargne réagissent avant tout à l'incertitude de long terme. Dans ce contexte, la moindre inflexion de la confiance pourrait amplifier ou, au contraire, freiner la dynamique en 2026.

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

5.1.6. LE PATRIMOINE DU GROUPE

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

Les expertises au 31 décembre 2025 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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

Le patrimoine du groupe est estimé à 108 330 K€ (immeubles de placement plus les parties occupées par le Groupe et les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 59 650 K€ de bureaux, 20 713 K€ de

⁵ www.forbes.fr - 27 février 2026

commerces, 18 354 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent les bureaux occupés par le Groupe 9 505 K€ et les parkings pour 108 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 7 401 m², les commerces 863 m², le résidentiel 627 m², et 483 m² de bureaux occupés par le Groupe.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2025, et à périmètre constant, une diminution de la valeur de 1,0 %.

6. APPROBATION DES COMPTES – AFFECTATION DU RESULTAT-DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

AFFECTATION DU RESULTAT-DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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

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

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025										7 526 026,58 €
Report à nouveau										(5 045 417,75) €
Soit un bénéfice distribuable de										2 480 608,83 €
Affectation :										
À la réserve légale										124 030,44 €
Aux actions à titre de dividendes										1 653 548,86 €
Solde du poste « report à nouveau » après affectation										703 029,53 €

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

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

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

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

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

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

8. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

9. LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES DANS TOUTES SOCIETES PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE (Article L.225-37-4 1° du Code de commerce - Articles 15.3 et 20 du code AFEP-MEDEF)

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

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

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

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

Administrateur des sociétés : Ardor Capital S.A. ; Ardor Investment S.A.; Cadanor S.A.; Dual Holding SA ; Foncière 7 Investissement ; MyHotelMatch du 13 décembre 2021 au 20 mars 2025 ; Gepar Holding AG; Zenessa S.A. et Smalto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Président Directeur Général de la société F I P P.

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

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

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

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

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

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

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

Directeur Général de la société : Smalto.

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

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

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

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

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

10. TABLEAU RECAPITULATIF SUR LES DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE ACCORDEES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL (Articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce)

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

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

capital réservée aux adhérents d'un PEE (Article L.225-129-6 du Code de commerc e et L.3332-18 et suivants du Code du travail)			100 000 00 0 euros			100 000 000 euros)
---	--	--	-----------------------	--	--	-----------------------