

# ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 PARIS

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2025

Exco Paris Ace  
76/78 Rue de Reuilly  
75012 Paris

S.A.S. au capital de 1 660 000 €  
380 623 868 R.C.S. Paris

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 annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

---

À l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Généralités » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06 du 4 Novembre 2022 obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, ainsi que ses incidences sur les comptes annuels.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Valorisation des titres de participations**

### ***Risque identifié***

Les titres de participation et créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour respectivement 39,6 millions d'euros et 15,2 millions d'euros, représentent les deux postes les plus significatifs de l'actif. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué en note « 3.3 – Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de la valeur de l'actif net comptable, des plus-ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix de marché.

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la quote-part détenue par la société dans la situation nette des filiales ou à la juste-valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par le ou les experts indépendants.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des hypothèses retenues par le ou les experts indépendants dans la valorisation des immeubles de placement, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point-clé de l'audit.

### ***Procédures d'audit mises en œuvre***

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisée et, selon les titres concernés, à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :

- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales, et vérifier leur concordance au montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Vérifier que le ou les experts indépendants ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation.

De plus, nous avons apprécié le caractère approprié des informations données dans les notes annexes aux comptes annuels en ce qui concerne les titres de participation et les créances rattachées.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

#### **Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

#### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT par l'assemblée générale du 30 septembre 2007 pour Deloitte & Associé et par celle du 29 juin 2012 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2025, Deloitte & Associés était dans la 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 annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

## Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.


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

François SHOUKRY

Alexis LEVASSEUR

# Comptes Annuels 2025



## Sommaire

Bilan actif	91
Bilan passif	93
Compte de résultat	94
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025	96

# 1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024	Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
<b>Actif immobilisé</b>						
<b>Capital souscrit non appelé (I)</b>	-	-	-	-	-	
<b>Frais d'établissement (II)</b>	-	-	-	-	-	
<b>Immobilisations incorporelles</b>						
• Frais de développement	-	-	-	-	-	
• Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	-	-	-	-	-	
• Fonds commercial	-	-	-	8 809	(8 809)	(100,00%)
• Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	
• Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-	-	
<b>Immobilisations corporelles</b>						
• Terrains	2 354 400	240 000	2 114 400	2 074 400	40 000	1,93%
• Constructions	1 740 504	394 904	1 345 600	1 345 600	0	0,00%
• Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations corporelles	53 926	50 527	3 398	2 018	1 380	68,37%
• Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-	-	
<b>Immobilisations financières <sup>(1)</sup></b>						
• Participations	-	-	-	-	-	
• Autres participations	39 578 108	-	39 578 108	231 269 470	(191 691 362)	(82,89%)
• Créances rattachées à des participations	15 169 098	-	15 169 098	15 654 728	(485 630)	(3,10%)
• Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-	-	
• Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	
• Prêts	-	-	-	-	-	
• Autres immobilisations financières	221 542	-	221 542	316 993	(95 451)	(30,11%)
<b>Total de l'actif immobilisé (III)</b>	<b>59 117 577</b>	<b>685 431</b>	<b>58 432 146</b>	<b>250 672 019</b>	<b>(192 239 873)</b>	<b>(76,69%)</b>
<b>Actif circulant</b>						
<b>Stocks et en cours</b>						
• Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-	-	
• En-cours de production	-	-	-	-	-	
• Produits finis	-	-	-	-	-	
• Marchandises	-	-	-	-	-	
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-	-	
<b>Créances <sup>(2)</sup></b>						
• Créances Clients et Comptes rattachés	1 088 940	-	1 088 940	1 511 901	(422 961)	(27,98%)
• Autres créances	14 055 254	158 628	13 896 627	7 675 923	6 220 704	81,04%
• Charges constatées d'avance	57 514	-	57 514	72 000	(14 486)	(20,12%)
• Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-	-	
<b>Valeurs mobilières de placement</b>						
• Actions propres						
• Autres titres						

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024	Écart N / N-1	
• Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	236 871	-	236 871	2 300 877	(2 064 006)	(89,71%)
<b>Total de l'actif circulant (IV)</b>	<b>16 038 271</b>	<b>158 628</b>	<b>15 879 643</b>	<b>15 699 968</b>	<b>179 675</b>	<b>1,14%</b>
Frais d'émission des emprunts (V)	-	-	-	-	-	
Primes de remboursement des emprunts (VI)	-	-	-	-	-	
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>75 155 848</b>	<b>844 059</b>	<b>74 311 789</b>	<b>266 371 987</b>	<b>(192 060 198)</b>	<b>(72,10%)</b>

(1) Dont à moins d'un an 15 169 098 €. (2) Dont à moins d'un an 15 201 708 €

## 2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2025	31/12/2024	Euros	%
<b>Capitaux propres</b>				
Capital (Dont versé : 22 468 153 )	22 468 153	22 468 153	-	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	33 871 856	33 871 856	-	
Écarts de réévaluation	-	-	-	
Écart d'équivalence	-	-	-	
<b>Réserves</b>	-	-	-	
• Réserve légale	1 999 114	1 999 114	-	
• Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	
• Réserves réglementées	-	-	-	
• Autres réserves	-	-	-	
Report à nouveau	(5 045 418)	418 309	(5 463 727)	N/A
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	<b>7 526 027</b>	<b>(5 463 727)</b>	<b>12 989 754</b>	<b>N/A</b>
Subventions d'investissement	-	-	-	
Provisions réglementées	-	-	-	
<b>Total des capitaux propres (I)</b>	<b>60 819 732</b>	<b>53 293 706</b>	<b>7 526 027</b>	<b>14,12%</b>
<b>Provisions</b>				
Provisions pour risques	-	-	-	
Provisions pour charges	7 421 030	8 950 000	(1 528 970)	-17,08%
<b>Total des provisions (II)</b>	<b>7 421 030</b>	<b>8 950 000</b>	<b>(1 528 970)</b>	<b>-17,08%</b>
<b>Dettes</b>				
<b>Dettes financières</b>				
• Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	
• Autres emprunts obligataires	-	-	-	
• Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	
• Emprunts et dettes financières diverses (2)	4 828 960	203 147 124	(198 318 164)	(97,62%)
Instruments financiers à terme	-	-	-	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	11 430	11 430	-	
<b>Dettes d'exploitation</b>				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	837 776	582 006	255 769	43,95%
• Dettes fiscales et sociales	350 303	363 208	(12 905)	(3,55%)
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	
Autres dettes	40 080	22 035	18 044	81,89%
Produits constatés d'avance	2 477	2 477	-	
<b>Total des dettes <sup>(1)</sup> (III)</b>	<b>6 071 026</b>	<b>204 128 281</b>	<b>(198 057 255)</b>	<b>(97,03%)</b>
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	-	-	-	
<b>TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)</b>	<b>74 311 789</b>	<b>266 371 987</b>	<b>(192 060 198)</b>	<b>(72,10%)</b>

<sup>(1)</sup> Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

1 230 636

969 727

<sup>(2)</sup> Dont emprunts participatifs

### 3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2025			Exercice N-1 31/12/2024	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>Produits d'exploitation <sup>(1)</sup></b>						
Ventes de marchandises	-	-	-	-	-	
Production vendue	1 857 990	-	1 857 990	2 158 416	(300 426)	(13,92%)
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>1 857 990</b>	<b>-</b>	<b>1 857 990</b>	<b>2 158 416</b>	<b>(300 426)</b>	<b>(13,92%)</b>
Production stockée			-	-	-	
Production immobilisée			-	-	-	
Subventions			-	-	-	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			1 594 155	42 377	1 551 778	N/A
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			5 490	-	5 490	0,00%
Autres produits			64 790	10	64 780	N/A
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			<b>3 522 425</b>	<b>2 200 803</b>	<b>1 321 621</b>	<b>60,05%</b>
<b>Charges d'exploitation <sup>(2)</sup></b>						
Achats de marchandises			-	-	-	
Variation de stock			-	-	-	
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-	-	-	
Variation de stock			-	-	-	
Autres achats et charges externes (1)			2 424 569	2 580 189	(155 621)	(6,03%)
Impôts, taxes et versements assimilés			22 940	175 628	(152 688)	(86,94%)
Salaires			234 639	266 793	(32 153)	(12,05%)
Cotisations sociales			82 259	125 574	(43 315)	(34,49%)
<b>Dotations aux amortissements et aux dépréciations :</b>						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			26 605	140 737	(114 132)	(81,10%)
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			-	70 000	(70 000)	(100,00%)
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			-	-	-	
Dotations aux provisions			-	-	-	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			8 809	-	8 809	0,00%
Autres charges			79 438	63 195	16 243	25,70%
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			<b>2 879 258</b>	<b>3 422 116</b>	<b>(542 857)</b>	<b>(15,86%)</b>
<b>1. Résultat d'exploitation (I-II)</b>			<b>643 166</b>	<b>(1 221 313)</b>	<b>1 864 479</b>	<b>N/A</b>
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			-	-	-	
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			-	-	-	

<sup>(1)</sup> Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2025	31/12/2024	Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
De participations <sup>(1)</sup>	9 763 180	-	9 763 180	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé <sup>(1)</sup>	-	-	-	
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(1)</sup>	588 227	558 583	29 644	5,31%
Reprises sur dépréciations et provisions	255 268	42 526	212 742	N/A
Différences positives de change	-	-	-	
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	1 047	72 622	(71 574)	(98,56%)
<b>Total des produits financiers (V)</b>	<b>10 607 723</b>	<b>673 730</b>	<b>9 933 992</b>	<b>N/A</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	1 410	(1 410)	(100,00%)
Intérêts et charges assimilés <sup>(2)</sup>	3 704 722	4 947 456	(1 242 734)	(25,12%)
Différences négatives de change	-	1	(1)	(100,00%)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	20 140	-	20 140	
<b>Total des charges financières (VI)</b>	<b>3 724 862</b>	<b>4 948 867</b>	<b>(1 224 005)</b>	<b>(24,73%)</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>6 882 861</b>	<b>(4 275 137)</b>	<b>11 157 997</b>	<b>N/A</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>7 526 027</b>	<b>(5 496 450)</b>	<b>13 022 476</b>	<b>N/A</b>
Produits exceptionnels (VII)	-	162 769	(162 769)	(100,00%)
Charges exceptionnelles (VIII)	-	130 046	(130 046)	(100,00%)
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>-</b>	<b>32 723</b>	<b>(32 723)</b>	<b>(100,00%)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-	-	
Impôts sur les bénéfices (X)	-	-	-	
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>14 130 147</b>	<b>3 037 302</b>	<b>11 092 845</b>	<b>N/A</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>6 604 121</b>	<b>8 501 029</b>	<b>(1 896 909)</b>	<b>(22,31%)</b>
<b>Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)</b>	<b>7 526 027</b>	<b>(5 463 727)</b>	<b>12 989 754</b>	<b>N/A</b>
<sup>(1)</sup> Dont produits concernant les entreprises liées	588 227	558 440		
<sup>(2)</sup> Dont intérêts concernant les entreprises liées	3 704 676	4 947 456		

## 4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

### SOMMAIRE

<b>NOTE 1.</b>	<b>Événements principaux de l'exercice</b>	<b>97</b>
	1.1. Affectation du résultat et réduction de capital de la filiale SNC VENUS	97
	1.2. Litige Fiscal sur le régime S.I.I.C.	97
	1.3. Incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale	98
<b>NOTE 2.</b>	<b>Principes, règles et méthodes comptables</b>	<b>98</b>
	2.1. Généralités	98
	2.2. Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	98
	2.3. Date de clôture	99
	2.4. Régime S.I.I.C.	99
<b>NOTE 3.</b>	<b>Méthodes d'évaluation</b>	<b>100</b>
	3.1. Immobilisations incorporelles	100
	3.2. Immobilisations corporelles	100
	3.3. Immobilisations financières	100
	3.4. Créances	100
	3.5. Valeurs mobilières de placement	100
	3.6. Chiffre d'affaires	100
	3.7. Provision pour risques et charges	100
	3.8. Résultat par action	100
<b>NOTE 4.</b>	<b>Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations</b>	<b>101</b>
	4.1. Immobilisations	101
	4.2. État des créances (brutes avant dépréciations)	102
	4.3. Valeurs mobilières de placement	103
	4.4. Capitaux propres	103
	4.5. État des dettes	104
	4.6. Dettes à payer et Produits à recevoir (en milliers d'euros)	105
	4.7. Provisions	105
	4.8. Charges constatées d'avance	105
	4.9. Entreprises liées	105
	4.10. Notes sur le compte de résultat	107
	4.11. Passage du résultat comptable à l'obligation de distribution	108
<b>NOTE 5.</b>	<b>Engagements hors bilan</b>	<b>108</b>
	5.1. Engagements donnés	108
	5.2. Engagements reçus	109
<b>NOTE 6.</b>	<b>Litiges</b>	<b>109</b>
	6.1. France Immobilier Group (FIG)	109
	6.2. Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	110
<b>NOTE 7.</b>	<b>Autres Informations</b>	<b>112</b>
<b>NOTE 8.</b>	<b>Événements postérieurs à la clôture</b>	<b>113</b>

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

ACANTHE DÉVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 22 468 153 €, dont le siège social est situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 55 rue Pierre Charron, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

### NOTE 1. ÉVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

#### 1.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT ET RÉDUCTION DE CAPITAL DE LA FILIALE SNC VENUS

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

Après affectation, le compte « report à nouveau » était débiteur et s'élevait donc à 5 045 417,75 €.

La société a décidé le 1<sup>er</sup> octobre 2025 la réduction de capital de sa filiale, la SNC VENUS, détenue à 100 %.

En constatant que VENUS n'a plus l'utilité économique d'un capital d'un montant de 244 811 405,00 €, la société décide de réduire le capital d'un montant de 191 912 175 € pour le porter à un montant de 32 899 230 €.

Cette réduction de capital est réalisée par la réduction de la valeur nominale des parts sociales de 1 435,00 € à 210,00 € et le remboursement de la somme de 191 912 175 € à la société.

Le capital de la SNC VENUS est divisé 156 663 parts de 210,00 € chacune.

#### 1.2. LITIGE FISCAL SUR LE RÉGIME S.I.I.C.

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

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

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

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

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

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

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

Les hypothèses contentieuses ont été prises en considération. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente est de 7,4 M€ concernant uniquement l'impôt exigible. En conséquence, une reprise partielle de la provision pour impôt a été effectuée pour un montant de 1,5 M€ à fin décembre 2025.

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

Ce litige est plus amplement détaillé dans la Note 6.2 de la présente annexe.

### 1.3. INCERTITUDES ÉCONOMIQUES LIÉES À LA GÉOPOLITIQUE MONDIALE

La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis près de 4 ans, ainsi que les tensions persistantes au Moyen-Orient, impliquant notamment l'Iran, continuent de générer des perturbations sur les marchés de l'énergie et certaines chaînes d'approvisionnement, contribuant à une volatilité soutenue des prix des matières premières et des anticipations d'inflation.

En parallèle, le durcissement des politiques commerciales internationales, en particulier les mesures tarifaires mises en œuvre ou envisagées par les États-Unis, reste un facteur susceptible d'affecter la dynamique des échanges mondiaux et les perspectives de croissance, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, et dans le but de contenir l'inflation, la Banque Centrale Européenne a poursuivi sa politique monétaire restrictive au premier semestre 2025, avec une baisse des

appels d'offre à taux fixe de 100 points de base, ramenant le taux à 2,15 % fin juin. Sur le second semestre, la BCE a maintenu ce niveau, stabilisant les taux à fin décembre 2025, après plusieurs périodes de volatilité liée aux anticipations d'inflation et aux incertitudes économiques. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, tout sursaut supérieur à 2 %, sans perspective de baisse à court terme, pourrait entraîner un nouveau relèvement des taux, impactant la valorisation des immeubles de placements, sensibles aux fluctuations des rendements attendus.

La société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

## NOTE 2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1. GÉNÉRALITÉS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été élaborés et présentés conformément aux règles du Plan Comptable Général, dans le respect des principes de prudence, d'indépendance des exercices et de continuité de l'exploitation. Ces comptes sont tenus en euros, selon les règles françaises.

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

exceptionnel. En outre, les charges constatées d'avance et les produits constatés d'avance sont respectivement inscrits parmi les créances et les dettes figurant à l'actif et au passif du bilan.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

### 2.2. BASES D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placement.

Concernant l'évaluation des immeubles, les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière.

La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de :

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'Article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

Conformément au règlement CRC 02-10, un test de dépréciation a été effectué en fin d'exercice. Ce test a pour but de s'assurer que les valeurs issues des expertises décrites ci-dessus, sont bien supérieures aux valeurs

nettes comptables du bilan des actifs concernés. Sinon, une dépréciation du montant de la différence est comptabilisée.

Ces évaluations immobilières concourent à l'évaluation des titres de participation.

### **2.3. DATE DE CLÔTURE**

Les comptes annuels couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025.

### **2.4. RÉGIME S.I.I.C.**

Pour rappel, la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT SA a opté en date du 28 avril 2005, avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2005, pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) entraîne l'exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles (ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1<sup>er</sup> mai 2005), des plus-values réalisées sur certaines cessions d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes par certaines filiales ; cette exonération est subordonnée à la distribution de :

- 95 % des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 70 % des plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100 % des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

## NOTE 3. MÉTHODES D'ÉVALUATION

### 3.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Il n'y a plus d'immobilisations incorporelles comptabilisées à l'actif du bilan à la clôture de l'exercice.

### 3.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées suivantes :

Constructions.....	30 ans
Façades Étanchéités .....	15 ans
Installations Générales Techniques .....	20 ans
Agencements Intérieurs Décoration .....	10 ans
Malis techniques .....	8 ans
Logiciels .....	3 ans
Matériels de transport .....	5 ans
Mobiliers de bureau .....	3 ans
Matériels de bureaux et informatiques..	3 ans

### 3.3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Lorsque la situation nette réévaluée est négative, une provision pour dépréciation des comptes courants est comptabilisée et le cas échéant, si cela n'est pas suffisant, une provision pour risques. Les créances rattachées sont constituées des comptes courants avec les filiales.

### 3.4. CRÉANCES

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque leur recouvrement est compromis.

### 3.5. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

### 3.6. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le Chiffre d'affaires « Services » provient des loyers perçus auprès des sous-locataires des biens immobiliers loués par la société ainsi que des refacturations de prestations aux filiales (frais de siège et salaires).

### 3.7. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Des provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle donnera lieu à une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT ne comptabilise pas le montant de ses engagements de départ en retraite, compte tenu du caractère non significatif des éléments concernés.

### 3.8. RÉSULTAT PAR ACTION

Conformément à l'avis n°27 de l'O.E.C. le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat net revenant à la société par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 165 354 886.

Le résultat par action est donc de +0,05 €. Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action.

## NOTE 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT ET DE LEURS VARIATIONS

### 4.1. IMMOBILISATIONS

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute 01/01/2025	Augm. Apport	Dimin Cession	Variation cpte à cpte	Valeur brute 31/12/2025	Amort. au 01/01/2025	Augm. Apport	Diminut.	Amort. au 31/12/2025	31/12/2025
<i>(En milliers d'euros)</i>										
<b>Immobilisations incorporelles</b>										
Logiciel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Droit au bail <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mali technique	9	-	9	-	-	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>										
Terrains	2 354	-	-	-	<b>2 354</b>	280	-	40	<b>240</b>	<b>2 114</b>
Constructions	1 741	-	-	-	<b>1 741</b>	395	25	25	<b>395</b>	<b>1 346</b>
AAI construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mat. bureau infor.	58	3	7	-	<b>54</b>	56	1	7	<b>50</b>	<b>3</b>
<b>Immobilisations financières</b>										
Titres de participation	231 490	-	191 912	-	<b>39 578</b>	221	-	221	-	<b>39 578</b>
Créances rattachées Part.	15 655	218	704	-	<b>15 169</b>	-	-	-	-	<b>15 169</b>
Autres immo.fin., Prêts	317	-	95	-	<b>222</b>	-	-	-	-	<b>222</b>
<b>Total</b>	<b>251 623</b>	<b>221</b>	<b>192 727</b>	<b>-</b>	<b>59 118</b>	<b>951</b>	<b>27</b>	<b>293</b>	<b>685</b>	<b>58 433</b>

#### Immobilisations Incorporelles

Il n'y a plus d'immobilisations incorporelles comptabilisées à l'actif du bilan à la clôture de l'exercice.

#### Immobilisations corporelles

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent deux terrains : un situé en Belgique et un autre attenant à un immeuble, un appartement et ses annexes situés dans le centre historique de Paris, le tout figurant au bilan pour un montant net de 3 460 K€ au 31 décembre 2025.

## Immobilisations financières

Au 31 décembre 2025, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

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

Société	Capital	Capitaux autres que le capital	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividende encaissé par la société au cours de l'exercice
<b>A : filiales 50 % au moins</b>										
SNC VENUS	32 899	5 507	100	34 406	34 406	-	-	1 427	4 403	-
TRENUBEL	31	(2 193)	100	-	-	3 119	-	156	(219)	-
<b>B : filiales moins de 50 %</b>										
SAS BASSANO DVT	33 301	1 813	15	5 172	5 172	-	-	1 056	1 773	-
<b>Total</b>				<b>39 578</b>	<b>39 578</b>	<b>3 119</b>		<b>2 639</b>	<b>5 958</b>	<b>-</b>

La filiale BASSANO DÉVELOPPEMENT, détenue à 15,01 %, détient, en copropriété, les murs de l'Hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré (Paris 8<sup>ème</sup>).

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a également consenti des avances cumulées en compte courant avec la société SC CHARRON pour 12 050 K€.

## 4.2. ÉTAT DES CRÉANCES (BRUTES AVANT DÉPRÉCIATIONS)

Évolution des créances (en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances Rattachées à des Participations	15 169	15 655	(486)
Autres immobilisations financières	222	317	(95)
<b>Actif circulant</b>			
Clients	1 089	1 512	(423)
Autres organismes	-	-	-
État et collectivités	246	219	27
Groupe & Associés	13 635	7 455	6 179
Débiteurs divers	175	161	14
Charges constatées d'avance	58	72	(14)
<b>Total</b>	<b>30 592</b>	<b>25 390</b>	<b>5 202</b>

Les « Créances rattachées à des Participations » sont constituées essentiellement d'avances en comptes courants consenties aux filiales du Groupe. La diminution s'explique par des remboursements de la sous filiale SC CHARRON qui a remboursé les avances en compte courant à hauteur de 704 K€, contrebalancé par des avances supplémentaires faites à la filiale TRENUBEL pour 218 K€ au cours de l'exercice.

Au cours de l'exercice, les avances de trésorerie ont été affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

La baisse du poste « Autres immobilisations financières » par l'ajustement du dépôt de garantie de 95 K€ du bail des locaux au 55 rue Pierre Charron Paris 8<sup>ème</sup> réparti comme suit :

- augmentation de dépôt de garantie suite à la révision annuelle de +12 K€,
- diminution du dépôt de garantie suite à la restitution de locaux sous-loués pour -107 K€.

La baisse du poste clients est dû principalement à la diminution de l'en-cours des sociétés F I P P pour -230 K€ et EDITIONS DE L'HERNE pour -148 K€. Le poste « Clients - factures à établir » varie très peu pour -14 K€. Parallèlement les en-cours des autres clients ont varié de -31 K€.

Le poste « État et collectivités » est composé principalement de postes de TVA (235 K€).

Le poste « Groupe et Associés » correspond à des placements de trésorerie chez la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS.

Le poste « Débiteurs divers » est composé de diverses créances (175 K€). La variation à la hausse de 14 K€ de ce poste est due à l'augmentation du poste « Fournisseurs avoirs à recevoir ».

La baisse du poste « Charges constatées d'avance » s'explique essentiellement par le fait que de la documentation a été constatée en 2024 pour l'année 2025, et pas celle de 2026 en 2025 pour 15 K€.

#### Échéancier des créances (en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
<b>Créances immobilisées</b>				
Créances Rattachées à des Participations	15 169	15 169	-	15 169
Autres	222	222	-	222
<b>Actif circulant</b>				
Clients	1 089	1 089	1 089	-
Autres organismes	-	-	-	-
État et collectivités	246	246	246	-
Groupe & Associés	13 635	13 635	-	13 635
Débiteurs divers	175	16	16	-
Charges constatées d'avance	58	58	58	-
<b>Total</b>	<b>30 592</b>	<b>30 434</b>	<b>1 409</b>	<b>29 025</b>

### 4.3. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice pour les actions et le dernier cours connu pour les SICAV.

### 4.4. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	RAN	Résultat net	Total
<b>Au 31/12/2024</b>	<b>22 468</b>	<b>33 872</b>	<b>1 999</b>	<b>418</b>	<b>(5 464)</b>	<b>53 294</b>
Affectation résultat		-	-	(5 464)	5 464	-
Dividendes		-	-	-	-	-
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-
Résultat 2025		-	-	-	7 526	7 526
<b>Au 31/12/2025</b>	<b>22 468</b>	<b>33 872</b>	<b>1 999</b>	<b>(5 045)</b>	<b>7 526</b>	<b>60 820</b>

#### Composition du capital social

Au 31 décembre 2025, le capital social est composé de 165 354 886 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

#### Résultat de l'exercice

L'exercice 2025 se solde par un bénéfice de 7 526 K€.

## 4.5. ÉTAT DES DETTES

### Évolution des dettes (en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	116	216	(100)
Avances et acomptes reçus	11	11	-
Dettes fournisseurs	838	582	256
Dettes fiscales et sociales	350	363	(13)
Comptes courants	4 713	202 931	(198 218)
Autres dettes	40	22	18
Produits constatés d'avance	2	2	-
<b>Total</b>	<b>6 071</b>	<b>204 128</b>	<b>(198 057)</b>

Le poste « Emprunts et dettes financières divers » est composé des dépôts de garantie reçus des sous-locataires. La forte diminution est principalement dû à la restitution de locaux sous-loués par SMALTO (-83 K€) et EDITIONS DE L'HERNE (-24 K€) contrebalancé par la révision annuelle (+7 K€).

Le poste « Avances et acomptes reçus » est composé de soldes de clients créditeurs suite à des rééditions de charges en faveur des locataires.

Le poste « Fournisseurs » est composé des dettes fournisseurs pour 445 K€ et des FNP pour 393 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 204 K€, de dettes sociales pour 133 K€ et le solde 13 K€ pour des autres dettes fiscales.

La variation du poste « Comptes courants » concerne principalement les avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie, et notamment la réduction de capital de la SNC VENUS qui a permis de solder les avances en compte courant de 197 772 K€.

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé de la constatation d'une condamnation sur un litige pour 3 K€ et d'avoirs à établir pour des clients pour 39 K€.

### Échéancier des dettes (en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Montant	Échéance à un an au plus	À plus d'1 an et moins de 5 ans	À plus de 5 ans
Auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	116	-	116	-
Avances et acomptes reçus	11	11	-	-
Dettes fournisseurs	838	838	-	-
Dettes fiscales et sociales	350	350	-	-
Comptes courants	4 713	-	4 713	-
Autres dettes	40	40	-	-
Produits constatés d'avance	2	2	-	-
<b>Total</b>	<b>6 071</b>	<b>1 242</b>	<b>4 829</b>	<b>-</b>

#### 4.6. DETTES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR (en milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	31/12/ 2025	31/12/ 2024	Var.	(En milliers d'euros)	31/12/ 2025	31/12/ 2024	Var.
<b>Financières</b>				<b>Financières</b>			
Intérêts courus/créances c/ct	368	398	(30)	Intérêts courus/dettes c/cts	3 705	4 946	(1 242)
Intérêts courus/dépôts à terme	-	-	-	Intérêts courus/emprunt	-	-	-
				Intérêts courus	-	-	-
<b>D'exploitation</b>				<b>D'exploitation</b>			
Clients	1 089	1 103	(15)	Fournisseurs	394	417	(22)
Autres créances	-	-	-	Dettes fiscales et sociales	93	31	61
RRR à recevoir	14	1	13	RRR à accorder	36	19	17
Divers Pdto à recevoir	10	-	10	Diverses charges à payer	-	-	-
<b>Total Créances réalisables</b>	<b>1 481</b>	<b>1 503</b>	<b>(22)</b>	<b>Total Dettes à payer</b>	<b>4 227</b>	<b>5 413</b>	<b>(1 186)</b>

#### 4.7. PROVISIONS

(En milliers d'euros)	Montant au 31/12/24	Augmentation	Diminution			Montant au 31/12/25
			Utilisée	Non utilisée	Suite à TUP	
Sur Risques	-					-
Sur charges	8 950			1 529		7 421
Sur Titres de Participation	221			221		-
Sur Comptes courants	-					-
Sur créances clients	-					-
Sur Créances diverses	159	-				159
Sur VMP	34	-		34		-
<b>Total</b>	<b>9 364</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 784</b>	<b>-</b>	<b>7 580</b>

- Une reprise de provision pour dépréciation a été constatée pour 221 K€ sur les titres BASSANO DEVELOPPEMENT.
- La vente de deux lignes de VMP et la valorisation de celle restante au 31 décembre

2025 a permis de reprendre l'intégralité de la provision de 34 K€.

- La provision liée au litige SIIC a été réajusté avec une reprise partielle de 1 529 K€.

#### 4.8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 57 K€ au 31 décembre 2025. Il s'agit principalement des charges d'abonnements et d'assurances.

#### 4.9. ENTREPRISES LIÉES

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/ 2025	31/12/ 2024	Var.	Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/ 2025	31/12/ 2024	Var.
Participations	39 578	231 490	(191 912)	Honoraires	(200)	(200)	-
Prov sur Titres de Part.	-	(221)	221	Autres charges financières	-	-	-
				Assurances	(3)	(3)	(0)
Créances rattachées à des Part.	14 801	15 256	(455)	Charges d'intérêts /cptes courants	(3 705)	(4 947)	1 243
Int. s/créances Rattac, à des Part.	368	398	(30)	Refacturation de personnel	(35)	(59)	24

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Var.	Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Var.
Prov s/ Comptes courants	-	-	-	Locations immobilières	(1 178)	(1 248)	70
Provision pour Risques	-	-	-	Charges refacturables	(157)	(218)	60
				Indemnités et autres charges	(23)	-	(23)
Comptes courants créditeurs	(1 008)	(197 985)	196 977	Quote-part perte compta filiales	-	-	-
Intérêts sur comptes courants créditeurs	(3 705)	(4 946)	1 242	Quote-part bénéfice compta filiales	-	-	-
Compte courant débiteur	10 279	7 296	2 982	Reprise de Prov pour Risques	-	-	-
Intérêts sur compte courant débiteur	220	159	61	Reprise de Prov s/ comptes courants	-	-	-
Factures à établir	1 089	1 103	(15)	Reprise de Prov Titres de Part	221	36	185
Clients	-	402	(402)	Refacturation de frais de personnel	219	212	7
Clients créditeurs	(1)	-	(1)	Revenus des comptes courants	588	558	30
Dépôts reçus	(116)	(216)	100	Produits de participation	9 763	-	9 763
Dépôts versés	221	317	(95)	Autres produits financiers	-	-	-
Factures non parvenues	(42)	(71)	29	Frais de siège refacturés	728	715	13
Fournisseurs	(150)	-	(150)	Loyers taxables et non taxables	764	925	(161)
Avoir à recevoir	14	1	13	Charges refacturables	172	240	(68)
Avoir à établir	(36)	(19)	(17)	Indemnités et autres produits	24	-	24
Créditeurs divers	-	-	-	Provision s/comptes courants	-	-	-
Débiteurs divers	-	-	-	Provision s/titres de participations	-	-	-
				Refacturation diverse	(1)	65	(66)
<b>Total</b>	<b>61 512</b>	<b>52 966</b>	<b>8 546</b>	<b>Total</b>	<b>7 177</b>	<b>(3 924)</b>	<b>11 101</b>

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre, elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'Article R.123-198 11° du Code de commerce.

Une convention de trésorerie, signée le 1<sup>er</sup> avril 2008, lie la société ACANTHE DEVELOPPEMENT à ses filiales afin de rationaliser et d'optimiser l'utilisation et la rémunération des excédents de trésorerie du Groupe. Le dernier avenant, en date du 30 juin 2023, précise que les sommes mises à disposition des sociétés du Groupe seront rémunérées au taux de 2,5 %.

Une convention de trésorerie, signée le 15 juin 2021, lie la société RODRA INVESTISSEMENTS SCS à ACANTHE DEVELOPPEMENT afin de permettre aux parties de compenser les positions emprunteuses et excédentaires à des conditions plus avantageuses que celles proposées par le marché bancaire, notamment en ce qui concerne les garanties à donner ; Le dernier avenant, en date du 30 juin 2023, précise que les sommes mises à disposition seront rémunérées au taux de 2,5 %.

## 4.10. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 4.10.1. Évolution du chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Produits de locations	764	927	(162)
Produits liés aux charges refacturables	172	240	(68)
Produits des activités annexes	922	992	(70)
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>1 858</b>	<b>2 158</b>	<b>(300)</b>

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a une activité mixte holding et immobilière. Son chiffre d'affaires est constitué des produits de location et sous-location des immeubles ainsi que des produits liés aux charges refacturables mais également des frais de siège et de salaires refacturés aux filiales.

La variation à la baisse des produits de location s'explique par :

- la variation de l'indice de base servant au calcul du loyer qui a fait augmenter les loyers des sous-locataires présents en 2024 et 2025 de +32 K€,
- la restitution de locaux sous-loués dans l'immeuble Rue Pierre Charron qui a entraîné une baisse de loyer globale de -122 K€,
- la fin des loyers de l'immeuble situé Avenue de l'Astronomie à Bruxelles qui avaient générés 68 K€ de revenus en 2024 et 0 € en 2025,

La variation à la baisse des charges refacturables s'explique principalement :

- par la fin des charges refacturables de l'immeuble situé Avenue de l'Astronomie à Bruxelles d'un montant de 27 K€ en 2024 et 0 K€ en 2025,
- par la baisse de la refacturation de taxes locales Rue Pierre Charron pour -5,3 K€ (-3,3 K€ de taxes foncières et -2 K€ de taxe sur les bureaux),
- par la variation de réédition des charges et appels de provisions de l'année Rue Pierre Charron (-18 K€),
- par la diminution des appels de fonds trimestriels de -17 K€.

### 4.10.2. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation représentent pour l'exercice 1 664 K€ contre 42 K€ l'an passé.

Pour 2025, ils sont constitués principalement de :

- la reprise de provisions sur le litige SIIC pour 1 528 K€, sur Avenue de l'Astronomie pour 40 K€, et sur Malaquais pour 25 K€,

- d'autres produits comme la prescription de tiers pour 30 K€, de la conservation du dépôt de garantie, en guise d'indemnité de résiliation, d'un locataire pour 24 K€ et d'un dégrèvement d'impôt de la CET pour 10 K€.

Pour rappel, en 2024 ils étaient constitués principalement de reprise de provision sur l'immeuble Malaquais pour 21 K€ et Astronomie pour 21 K€.

### 4.10.3. Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont en baisse de 543 K€ et représentent pour l'exercice 2 879 K€ contre 3 422 K€ l'an passé.

Elles sont constituées principalement :

- des autres achats et charges externes pour 2 424 K€ dont 1 186 K€ de charges de loyers, 35 K€ de personnel extérieur et 707 K€ d'honoraires,
- d'impôts et taxes pour 22 K€ en forte baisse dû principalement aux taxes locales belges payées cette année par TRENUBEL,
- de salaires et charges sociales pour 317 K€,
- de dotations aux amortissements des immobilisations et de dotations aux provisions pour 26 K€,
- des autres charges pour 88 K€.

### 4.10.4. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Les quotes-parts de résultats sont issues des sociétés transparentes. Il n'y a pas de quote-part de bénéfice appréhendée en 2025.

#### 4.10.5. Le résultat financier

Le résultat financier de l'exercice est un bénéfice de 6 882 K€ et se décompose de la manière suivante :

- de la distribution de dividendes de la filiale VENUS d'un montant de 9 763 K€,
- des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de +588 K€,
- de la reprise de la provision pour dépréciation des VMP pour +34 K€,
- de la reprise de la provision des titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour +221 K€,
- des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de -3 705 K€,
- des cessions nettes de VMP pour -19 K€.

Pour mémoire, au 31 décembre 2024, le résultat financier était une perte de 4 275 K€. Il comportait notamment des produits et charges de comptes courants (+558 K€ et -4 947 K€).

#### 4.10.6. Le résultat exceptionnel

Il n'y a pas de résultat exceptionnel.

Pour rappel, le règlement ANC 2022-06 portant sur la modernisation des états financiers propose une nouvelle définition du résultat exceptionnel :

- sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel (PCG art. 513-5 nouveau, introduit par régl. ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers) ;
- auxquels s'ajoutent un nombre limité d'éléments classés selon leur nature en résultat exceptionnel (les enregistrements liés à des opérations fiscales, à des changements de méthode ou à des corrections d'erreurs).

Le résultat net de l'exercice se solde par un bénéfice de 7 526 K€.

#### 4.11. PASSAGE DU RÉSULTAT COMPTABLE À L'OBLIGATION DE DISTRIBUTION

Le résultat fiscal selon les différents secteurs d'imposition se répartit comme suit :

(En milliers d'euros)	France SIIC	France NON SIIC	Belgique	Total
Résultat Comptable	6 714	776	36	7 526
Résultats fiscaux des sociétés transparentes	4 506	(130)		4 376
Autres retraitements fiscaux	(10 678)	(576)	-	(11 254)
<b>Résultat Fiscal</b>	<b>542</b>	<b>70</b>	<b>36</b>	<b>648</b>

Le Résultat fiscal « SIIC » est un bénéfice de 542 K€, la Société décide de reporter son obligation de distribution de ses résultats au titre de l'exercice 2025 dans le cadre du régime SIIC, ne pouvant distribuer moins de 0,01 € par action.

## NOTE 5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 5.1. ENGAGEMENTS DONNÉS

L'hypothèque suivante a été prise en 2023 à titre conservatoire par le Trésor Public et, est devenue définitive le 26/02/2025. Elle concerne un immeuble situé au 3 Quai Malaquais 75006 Paris qui est la propriété de la société. Cette opération est liée au litige fiscal avec le Trésor Public qui est détaillé dans la Note 6.2.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Inscription hypothécaire sur les immeubles	2 790	2 790

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/2025	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Hypothèques	2 790	-	-	2 790

## 5.2. ENGAGEMENTS REÇUS

Néant.

## NOTE 6. LITIGES

### 6.1. FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG)

#### a) Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de France Immobilier Group (FIG)

Corrélativement au litige résolu en 2023 avec d'anciens actionnaires de FIG, les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Vénus et Tampico avaient été assignées le 2 mai 2012 par le Liquidateur Judiciaire de la société France Immobilier Group (FIG) en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> et des titres de participation réalisé le 24 novembre 2009 au profit de Vénus ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

Le liquidateur de FIG demandait par conséquent notamment :

- la restitution par Vénus de la propriété de l'immeuble du 15 rue de la Banque – 75002 Paris et des titres de participation, le tout sous astreinte de 10 000 euros par jour ;
- la condamnation de Vénus à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup>, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG ; et

- la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT et Tampico à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009. Ces demandes ont été contestées.

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. À nouveau, un jugement de sursis à statuer a été rendu le 2 juin 2021 compte tenu de la procédure en cours sur le titulaire de la créance.

Par un courrier en date du 8 juillet 2022, le conseil du liquidateur a sollicité le rétablissement de l'affaire.

Une première audience de mise en état a été fixée par le Tribunal au 06 octobre 2022 suivi de renvois successifs. Puis par un jugement du 11 décembre 2024, le TAE de PARIS a prononcé un sursis à statuer « dans l'attente d'une décision passée en force de chose jugée statuant sur la demande autorisée à conclure l'accord transactionnel et d'une décision passée en force de chose jugée sur la demande à intervenir aux fins d'homologation de l'accord transactionnel ».

Le projet de protocole d'accord transactionnel dispose que le liquidateur renoncera à cette procédure dès l'homologation dudit protocole.

## b) Transaction

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et Monsieur Barthes ont signé et fait homologuer le 26 mai 2023 puis exécuter le 9 juin 2023 un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel les parties acceptent de mettre fin de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des différends qui les oppose.

Ces litiges anciens et multiples étaient décrits au paragraphe 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT figurant dans le rapport annuel financier publié le 27 avril 2023.

Ce protocole d'accord transactionnel était un préalable nécessaire pour permettre à la filiale VENUS de conclure un accord amiable avec le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG). À la suite de nombreux échanges, les différentes parties, dont les sociétés Acanthe Développement et Venus, ont présenté le 7 mars 2024 au liquidateur un projet de protocole transactionnel. Une requête en autorisation de signature du protocole transactionnel a été présentée au juge commissaire le 3 avril 2024. Le juge commissaire devait délivrer par ordonnance l'autorisation au liquidateur de signer ce protocole avant l'audience du 13 mai 2024 devant le Tribunal de commerce.

La contrepartie de la contribution financière de la société Venus, inchangée depuis 2015, à savoir une contribution à hauteur de 40 % du passif FIG, hors créances intra-groupe, soit 4,4 M€, et 0,5 M€ au titre des frais de procédures, est l'abandon irrévocable par le liquidateur de sa procédure en annulation des opérations effectuée durant la période suspecte de la société FIG.

Il est rappelé que ce projet de protocole est indivisible avec un autre projet de protocole conclu concomitamment dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société Alliance Designers et a également été présenté au juge commissaire le 3 avril 2024.

Le juge commissaire a rendu son ordonnance autorisant le liquidateur à signer ce protocole dont la signification à parties a été faite le 9 septembre 2024.

Les fonds ont été versés sur le compte CARPA de notre cabinet d'avocats, la dernière tranche l'ayant été début mars 2025.

Une audience de procédure a eu lieu le 31 mars 2025 afin de faire le point sur la

réception des fonds nécessaires au protocole et sur le dépôt subséquent de la requête du liquidateur Judiciaire aux fins d'homologation du protocole.

Le liquidateur judiciaire, Me Courtoux, ayant pris sa retraite au 31 mars 2025, Me Leloup-Thomas a été désignée en lieu et place et doit donc reprendre le dossier. À la suite de plusieurs renvois successifs, le protocole a été signé par Me Leloup Thomas le 17 juin 2025. L'audience du 8 septembre 2025 du Tribunal des Affaires Economiques, a rendu un jugement d'homologation des transactions concernant les actions en comblement de passif contre les dirigeants de FIG, protocole par lequel le liquidateur se désiste de ses demandes ce dont le tribunal a pris acte.

Ce protocole emporte également désistement de son action au titre de la nullité des opérations en période suspecte, ce qui devra être acté au cours d'une prochaine audience dans le cadre de cette procédure spécifique.

Par acte d'huissier du 22 décembre 2025, la copie du jugement d'homologation du 8 septembre 2025 a été remis à la société.

Un certificat de non-appel de ce jugement, a été émis par le secrétariat-greffe de la Cour d'Appel de Paris, en date du 13 avril 2026, le litige est à présent clôturé.

## 6.2. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE À UNE VÉRIFICATION DE COMPTABILITÉ D'ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

Sous réserve de quelques points secondaires, le service vérificateur a principalement entendu remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC pour lequel la société a opté en 2005 et a notifié des rectifications en matière d'impôt sur les sociétés remettant en cause l'exonération d'impôt sur les sociétés des résultats fiscaux correspondants.

Ces rectifications ont été fermement contestées tant sur le fond que sur le choix de la procédure retenue (procédure de répression des abus de droit) mais le service vérificateur

n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la société et, à l'issue du recours hiérarchique (16 juillet 2024) et de l'interlocution départementale (27 novembre 2024), a maintenu le 25 janvier 2025, l'intégralité des rectifications notifiées pour les exercices 2017 à 2022, la notification pour 2023 ayant eu lieu postérieurement.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre des exercices 2018 à 2023 aux montants suivants :

- 9,7 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 7,8 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,5 M€ au titre des intérêts de retard.

Les rappels, majorations et intérêts de retard afférents aux exercices 2018 et 2019 ont fait l'objet d'une mise en recouvrement le 13 février 2025 puis d'une mise en demeure le 28 février 2025 pour un montant en principal de 1 386 434 € (montant global de 2 575 135 €).

Les rappels, majorations et intérêts de retard afférents aux exercices 2020 à 2022 ont fait l'objet d'une mise en recouvrement le 14 mars 2025 puis d'une mise en demeure le 31 mars 2025 pour un montant en principal de 7 815 098 € (montant global de 14 357 986 €). Pour mémoire, une hypothèque d'un montant de 2 789 622 € a été prise par l'Administration.

Des réclamations contentieuses ont été présentées à l'encontre de ces rappels le 17 mars 2025, (période 2018-2019) et le 22 avril 2025 (période 2020-2022), et la Société a sollicité le bénéfice du sursis de paiement conformément aux dispositions L277 du livre des procédures fiscales.

Notre réponse au projet de rectification au titre de l'exercice 2023 a été adressée à l'administration le 7 octobre 2025.

Ces impositions reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait détenu indirectement plus de 60 % du capital de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT entre 2011 et 2016, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

En 2005, ACANTHE DEVELOPPEMENT a opté pour le régime SIIC, option reconnue comme régulière et jamais remise en cause au fil des différents contrôles de l'administration fiscale.

Par la suite, le législateur a introduit une condition stipulant que le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Cette condition devait être respectée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour les sociétés ayant, comme ACANTHE DEVELOPPEMENT, opté pour le régime avant cette date.

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la société, que l'application de la notion de détention indirecte à certains instruments financiers devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2011 et 2016.

Sur le fond, la société conteste cette analyse en constatant qu'elle repose sur une définition extensive de la notion de détention qui ne tient pas compte de tout droit de propriété de l'actionnaire majoritaire non plus que de l'indépendance de son patrimoine et de celui d'autres entités propriétaires des actions.

Au titre des exercices vérifiés, la société a également fait valoir que l'administration fiscale entendait se prévaloir de l'extension des délais de reprises prévue aux Articles L 169 et L 188 A du Livre des Procédures Fiscales alors que les conditions d'application des dérogations sont considérées comme non respectées.

Pour l'ensemble de ces motifs et contestations développés – à ce stade partiellement – ou à développer par la société dans le cadre du contentieux, il semble que le risque de devoir supporter définitivement les rappels d'imposition sur le fondement de ces rectifications peut être considéré comme partiel :

- tant sur le plan des principes et de l'appréciation de la probabilité de voir l'analyse de l'administration prospérer ;
- que sur le plan du quantum des rappels d'imposition et des motifs pouvant laisser espérer, même en cas d'issue défavorable, une minoration de certaines des conséquences financières notifiées.

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

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

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

Ces hypothèses intègrent celle d'un maintien de l'ensemble des conséquences financières comme celle de l'abandon intégral des rehaussements ; mais également des hypothèses résultant de solutions médianes : maintien dans le régime SIIC, abandon des pénalités pour abus de droit, abandon des rehaussements relatifs aux exercices 2018 et 2019 en considération des règles de prescription.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur

probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente est de 7,4 M€ sur l'impôt exigible. En conséquence, une réduction de la provision d'un montant de 1,5 M€ a été effectuée.

Par ailleurs, la société doit toujours tenir compte du fait que l'option formulée pour le régime SIIC est en principe irrévocable et a pour contrepartie des obligations de distributions qui, à défaut d'être respectées, entraîneraient la perte définitive du régime, pour les exercices concernés.

En outre, la qualification des résultats fiscaux réalisés a également une incidence sur la qualification fiscale des dividendes répartis par la société et le régime d'imposition des associés.

Pour l'ensemble des motifs et compte tenu de la contestation par la société des rehaussements notifiés dans les conditions exposées précédemment, la société a fait le choix de continuer à appliquer le régime SIIC à titre conservatoire et insérer une mention expresse en ce sens dans ses déclarations de résultats.

## NOTE 7. AUTRES INFORMATIONS

La société emploie un salarié au 31 décembre 2025.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 56 K€ (brut).

Les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs et ne font pas l'objet de provision dans les comptes sociaux.

Les déficits fiscaux et leurs variations se décomposent de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Déficits de l'année	Imputation sur l'année - Corrections - Carry-back	31/12/2025
Déficits ordinaires	31 807		(70)	31 738
Moins-values à LT	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>31 807</b>	<b>-</b>	<b>(70)</b>	<b>31 738</b>

NB : les déficits fiscaux siic et non siic 2025 sont en cours de finalisation, afin de déterminer la variation des déficits fiscaux de l'année.

## Ventilation du résultat de l'exercice entre résultat courant et résultat exceptionnel

<i>(En milliers d'euros)</i>	2025	IS à 25 %	Total
Résultat d'exploitation	643	-	643
Opérations en commun	-	-	-
Résultat financier	6 883	-	6 883
Résultat exceptionnel	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7 526</b>	<b>-</b>	<b>7 526</b>

L'activité de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT lors de l'exercice 2025 est affectable en partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et l'autre partie de son résultat est soumise au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

## NOTE 8. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.