

Rapport financier
semestriel
au 30 juin 2026



ACANTHE DEVELOPPEMENT

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, établis en application de la norme IAS34 ;
3. Rapport semestriel d'activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités.

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société l'émetteur, ainsi que de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice »

La société **ACANTHE DEVELOPPEMENT**
Représentée par : **Alain DUMENIL**
Président Directeur Général

COMPTES CONSOLIDÉS
CONDENSÉS
au 30 juin 2026



ACANTHE DEVELOPPEMENT

1. Bilan Consolidé

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Actif			
Immeubles de placement	4.1.1	96 241	98 781
Actifs corporels	4.1.2 & 4.1.3	9 412	9 663
Actifs financiers	4.2.1	5 111	5 298
Total actifs non courants		110 764	113 742
Clients et comptes rattachés	4.2.2	2 253	1 409
Autres créances	4.2.2	10 065	11 221
Autres actifs courants		169	77
Actifs financiers courants		-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.3	1 590	1 228
Total actifs courants		14 076	13 934
Total actif		124 840	127 676

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Passif			
Capital		22 468	22 468
Réserves		83 141	90 212
Résultat net consolidé		(2 397)	(5 130)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		103 212	107 551
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Total des Capitaux Propres		103 212	107 551
Passifs financiers non courants	4.6.1	48	53
Provisions pour risques et charges	4.4	125	274
Passif d'impôt	4.5.1	12 799	13 232
Impôts différés passifs	4.5.2	2 751	2 686
Total des dettes non courantes		15 722	16 245
Passifs financiers courants	4.6.1	10	10
Dépôts et Cautionnements	4.7	1 161	1 079
Fournisseurs	4.7	1 158	1 067
Dettes fiscales et sociales	4.7	1 097	1 053
Autres dettes	4.7	1 896	226
Autres passifs courants	4.7	583	445
Total des dettes courantes		5 905	3 880
Total dettes		21 628	20 125
Total passif		124 840	127 676

2. État du Résultat Net

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2026	30/06/2025
Loyers	5.1	1 452	1 542
Charges locatives refacturées	5.1	244	241
Charges locatives globales	5.1	(695)	(628)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	1 002	1 155
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel	5.2	(377)	(392)
Autres frais généraux	5.2	(726)	(800)
Autres produits et autres charges	5.2	40	59
Variation de valeur des immeubles de placement	5.2	(2 735)	(578)
Dotation aux amortissement des immeubles de placement		-	-
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		-	-
Dotations aux amortissements et provisions	5.2	(92)	(112)
Reprises aux amortissements et provisions	5.2	-	103
Résultat opérationnel avant cession		(2 889)	(566)
Résultat de cession d'immeubles de placement	5.2	-	-
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
Résultat opérationnel		(2 889)	(566)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5.3	7	16
- Coût de l'endettement financier brut	5.3	(2)	(2)
Coût de l'endettement financier net		5	14
Autres produits et charges financiers	5.3	118	90
Résultat avant impôts		(2 766)	(462)
Impôt sur les résultats (y compris impôts différés)	5.3	368	56
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
Résultat net de l'exercice		(2 397)	(406)
Attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
- Propriétaires du groupe		(2 397)	(406)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)		(0,014)	(0,003)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,014)	(0,003)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		(0,014)	(0,003)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,014)	(0,003)

3. État du Résultat Global

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net de l'exercice	(2 397)	(406)
Autres éléments du résultat global		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net	-	-
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Impôts afférent aux éléments reclassables	-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluations des immobilisations - Financières	(347)	239
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	59	7
Impôts afférent aux éléments non reclassables	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	(288)	245
Résultat global total de l'exercice	(2 686)	(161)
Attribuable aux :		
- Propriétaires du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	(2 686)	(161)
- Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

4. Tableau de variation des Capitaux Propres

(En milliers d'euros)	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/2024	22 468	72 861	-	16 884	112 213	-	112 213
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement de prime d'émission	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(5 130)	(5 130)	-	(5 130)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	467	467	-	467
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(4 662)	(4 662)	-	(4 662)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2025	22 468	72 861	-	12 221	107 551	-	107 551
Dividendes	-	-	-	(1 654)	(1 654)	-	(1 654)
Remboursement de prime d'émission	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(2 397)	(2 397)	-	(2 397)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(288)	(288)	-	(288)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(2 686)	(2 686)	-	(2 686)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2026	22 468	72 861	-	7 882	103 212	-	103 212

5. Tableau de variation de Trésorerie

(En milliers d'euros)		30/06/2026	30/06/2025
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(2 397)	(406)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie		-	-
Amortissements et provisions		92	112
Variation de juste valeur sur les immeubles		2 735	578
Autres retraitements IFRS		(152)	(118)
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Plus values/moins values de cession des immeubles de placement		-	-
Plus values/moins values de cession hors immeuble de placement		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		278	167
Coût de l'endettement net		-	-
Impôt sur les résultats (y compris impôts différés)		(368)	(56)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(90)	111
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	572	(5 631)
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	482	(5 521)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(201)	(4)
Cessions d'immobilisations		-	-
Acquisitions d'immobilisations financières		-	-
Remboursement d'immobilisations financières		1	1
Variation des prêts et des avances consentis		-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées		-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(200)	(3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital		-	-
- Versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		-	-
Dividendes versés		-	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(5)	(5)
Intérêts nets versés		-	-
Autres flux liés aux opérations de financement		85	9
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	80	4
Variation de trésorerie nette	E+F+G	362	(5 519)

5. Tableau de variation de Trésorerie (suite)

(En milliers d'euros)		30/06/2026	30/06/2025
Variation de trésorerie nette		362	(5 519)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 228	6 736
Découverts bancaires		-	-
VMP		-	-
Total trésorerie d'ouverture		1 228	6 736
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 590	1 217
Découverts bancaires		-	-
VMP		-	-
Total trésorerie de clôture		1 590	1 217

Annexe
aux comptes consolidés condensés
au 30 juin 2026



ACANTHE DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de l'exercice	14
1.1.	Proposition de rectification suite à une vérification comptable de la société CEDRIANE	14
1.2.	Litige fiscal sur le régime SIIC	14
1.3.	Incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale	14
Note 2.	Principes et méthodes comptables.....	15
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers.....	15
2.2.	Saisonnalité de l'activité.....	15
2.3.	Recours à des estimations	15
2.4.	Méthodes de consolidation.....	16
2.5.	Immeubles de placement	16
2.6.	Immeubles occupés par le Groupe	19
Note 3.	Périmètre de consolidation.....	20
3.1.	Liste des sociétés consolidées	20
3.2.	Évolution du périmètre	20
3.3.	Organigramme.....	21
Note 4.	Notes annexes : bilan.....	22
4.1.	Actifs non courants non financiers	22
4.1.1.	Variation de la valeur des immeubles de placement	22
4.1.2.	Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement	22
4.1.3.	Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement.....	23
4.2.	Actifs financiers	24
4.2.1.	Actifs financiers non courants	25
4.2.2.	Clients et comptes rattachés et autres créances	26
4.2.3.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	27
4.3.	Capitaux propres.....	28
4.4.	Provision pour risques et charges	28
4.5.	Impôts non courants.....	28
4.5.1.	Passif d'impôt	28
4.5.2.	Impôts différés passifs	29
4.6.	Passifs financiers.....	29
4.6.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants.....	29
4.7.	Échéancier des dettes	30
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat	31
5.1.	Revenus nets des immeubles.....	31
5.2.	Résultat opérationnel.....	32
5.3.	Résultat net	33
Note 6.	Secteurs opérationnels	34
Note 7.	Engagements hors bilan	39
7.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	39
7.1.1.	Engagements donnés	39
7.1.2.	Engagements reçus	40
7.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	40
7.2.1.	Engagements donnés.....	40
7.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	40
7.3.1.	Engagements donnés.....	40
7.3.2.	Engagements reçus.....	40
Note 8.	Exposition aux risques	41
Note 9.	Autres informations.....	41
9.1.	Actif net réévalué.....	41
9.2.	Litiges et passifs éventuels	42

9.2.1. Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	42
9.2.2. Proposition de rectification à la suite d'une vérification de comptabilité de CEDRIANE.....	44
9.3. Parties liées	46
9.4. Effectifs	47
9.5. Provision retraite	48
9.6. Résultat par action.....	48
9.7. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2026	48

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE LA PERIODE

Informations générales

ACANTHE DÉVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 22 468 153 €, dont le siège social est situé à Paris 8^{ème}, 55 rue Pierre Charron, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602). L'activité principale du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT est la gestion patrimoniale d'immeubles de placement.

1.1. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE 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.

Au cours de ce premier semestre, ont eu lieu, un recours hiérarchique (27/01/2026) et l'interlocution départementale (30/04/2026), qui ont tous deux conduit au maintien du motif de redressement.

Un avis de mise en recouvrement d'un montant de 3 M€ a été reçu par la société le 21 mai 2026 et constitue le déroulement classique du redressement.

La société continue de contester fermement et intégralement les rappels, majorations et intérêts de retard. Une information plus complète est présente en note 9.2.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.2. 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).

Ce litige est plus amplement détaillé dans la note 9.2.1 de la présente annexe.

1.3. INCERTITUDES ECONOMIQUES LIEES A LA GEOPOLITIQUE MONDIALE

Ce premier semestre 2026 demeure marqué par un environnement macroéconomique et géopolitique fortement incertain. La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis plus de quatre ans, ainsi que l'escalade des tensions au Moyen-Orient — le conflit impliquant l'Iran s'étant intensifié fin février 2026 — continuent de perturber les marchés de l'énergie, notamment via les incertitudes pesant sur le détroit d'Ormuz, contribuant à une remontée sensible des prix de l'énergie et à une résurgence des tensions inflationnistes en zone euro.

En parallèle, la politique commerciale des États-Unis est restée un facteur de risque pour les échanges mondiaux. Une partie des droits de douane américains a été invalidée par la Cour suprême des États-Unis en février 2026, avant d'être remplacée par de nouvelles mesures tarifaires. Cette instabilité réglementaire continue de peser sur les perspectives de croissance mondiale, avec des incidences potentielles sur la

demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, après avoir maintenu ses taux directeurs stables tout au long de l'année 2025, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux de 25 points de base le 11 juin 2026, portant le taux de dépôt à 2,25 %. Il s'agit de la première hausse depuis 2023. Cette décision fait suite à une remontée de l'inflation en zone euro, à 3,2 % en mai 2026, contre un objectif de 2 %, sous l'effet notamment de la hausse des prix de l'énergie liée aux tensions au Moyen-Orient. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022, avant un cycle de hausses puis de baisses qui l'avait ramené à 2 % en juin 2025.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, une inflation durablement supérieure à 2 % pourrait entraîner de nouvelles hausses de taux d'ici la fin de l'année, ce qui pourrait affecter la valorisation des immeubles de placement, sensibles à l'évolution des taux attendus.

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

NOTE 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1. PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 29 septembre 2026 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2026 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2025.

Normes et interprétations adoptées par l'IASB mais non encore applicables au 30 juin 2026

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2026.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2025.

2.2. SAISONNALITE DE L'ACTIVITE

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

2.3. RECOURS A DES ESTIMATIONS

Pour établir ses comptes le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- L'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacance, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc...
- Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.
- L'estimation des pertes de crédit attendues.
- Les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la méthode des Unités de Crédit Projetées tels que requis par la norme IAS 19 révisée selon un modèle développé par le Groupe,
- L'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, ainsi que de l'expérience du Groupe. Ces provisions reflètent la meilleure estimation des risques encourus par le Groupe dans ces litiges.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions économiques différentes.

2.4. METHODES DE CONSOLIDATION

Les filiales placées sous le contrôle exclusif du groupe, au sens de la norme « IFRS 10 », sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés non contrôlées mais dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 juin 2026, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

Toutes les sociétés du Groupe étant établies dans la zone Euro, leur intégration ne génère donc aucun écart de conversion.

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 30 juin 2026.

2.5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- L'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ;
- La vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La totalité du patrimoine du Groupe au 30 juin 2026 entre dans la catégorie « immeubles de placement » ;

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

- Soit à la juste valeur ;

- Soit au coût selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le Groupe ayant une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité sécurisée, et ayant un potentiel de revalorisation, a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1er janvier 2006. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur est définie comme le « prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation » (IFRS 13§15). Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Pour la détermination de la juste valeur au 30 juin 2026, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à trois cabinets externes reconnus (VIF EXPERTISE, COLLIERS et SAVILLS) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 30 juin 2026, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder, de la situation locative des immeubles.

L'évaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants :

- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (Red book),
- Le Rapport COB de février 2000 (rapport BARTHES DE RUYTHER).

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée ci-dessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- La disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- Des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats ;
- Que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale est déterminée en prenant en compte les travaux restant à réaliser, la commercialité à céder, la situation locative des locaux et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu des conditions de marché actuelles. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la situation locative, notamment le taux d'occupation, la date de renouvellement des baux, et le niveau de charges relatif aux éventuelles clauses dérogatoires au droit commun :

- Taxe foncière ;
- Assurance de l'immeuble ;
- Grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion.

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles dans le cadre des hypothèses retenues pour la mission, les cabinets d'expertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou l'usage des locaux.

Ces approches sont basées sur deux méthodes principales (méthode par le revenu et méthode par comparaison directe), dont les déclinaisons ou variations permettent de valoriser la plupart des immeubles.

Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches ont été plus

particulièrement utilisées pour la valorisation des immeubles : une méthode par capitalisation du revenu et une méthode par comparaison directe.

Les méthodes par le revenu :

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant, ou, un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Les taux de rendement retenus dépendent de plusieurs paramètres :

- Le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10) ;
- La situation géographique du bien ;
- Sa nature et son état d'entretien ;
- Sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité ;
- La qualité du locataire ;
- Les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible ;
- Le risque de vacance des locaux ;

Les méthodes par le revenu peuvent connaître des applications très diverses. Certaines méthodes se fondent sur des revenus nets ou projetés que l'on actualise sur une période future.

Les méthodes par comparaison directe :

Une analyse des transactions sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation...) et ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise est effectuée.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multicritères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissement qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.3).

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (bureaux, commerces, surfaces diverses...) ressort du niveau 3.

Aucun bien immobilier, n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de la période.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 6.

2.6. IMMEUBLES OCCUPES PAR LE GROUPE

Conformément à la norme IAS 40 § 15, un bien loué à une société mère ne remplit pas les conditions d'un immeuble de placement, car, du point de vue du groupe, il est occupé par son propriétaire. De ce fait l'application de la norme IAS 16 s'applique pour les locaux utilisés par le Groupe.

Conformément à la norme IAS 16, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT utilise le modèle de la réévaluation. Cette option avait été prise de 2006 à 2015 lors de l'occupation de locaux par le Groupe, l'option de l'évaluation à la juste valeur des terrains et constructions (incluant les Installations Aménagement et Agencements). Le Groupe continue par conséquent d'utiliser cette option, qui a pour mérite de valoriser intégralement le bien occupé à juste valeur.

Dans les faits conformément à IAS 16§32, la juste valeur des terrains et constructions est déterminée sur la base d'une évaluation à dire d'expert effectuée par des évaluateurs professionnels qualifiés, l'actif « Charron » étant évalué dans le cadre de la norme IAS 40. La question de la fréquence de l'évaluation (soulevée par IAS16 §34), en fonction de la nature du bien, est quant à elle levée, puisqu'elle suit l'évaluation semestrielle de tous les biens immobiliers détenus par la Groupe.

Concernant la méthode utilisée pour faire ressortir la juste valeur, Le Groupe effectue comme par le passé un ajustement proportionnel (IAS16§35a), de sorte que les valeurs brutes et les amortissements soient tous les deux réévalués, la valeur nette correspondant alors à la juste valeur.

Enfin, la contrepartie de la réévaluation est constatée par les capitaux propres (IAS16§39), sauf si elle compense une diminution du même actif, précédemment comptabilisé en résultat.

Le bien concerné par une occupation partielle soumis à la norme est le 55 rue Pierre Charron pour 465 m².

La construction est amortie sur 75 ans, s'agissant d'un immeuble Haussmannien ; les aménagements et installations techniques sont quant à eux amortis sur 10 ans.

NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

		30 juin 2026			31 décembre 2025		
Forme	Société	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère							
SE	ACANTHE DÉVELOPPEMENT						
Société en intégration globale							
SAS	CEDRIANE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SC	CHARRON	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	SAUMAN FINANCE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
EURL	SURBAK	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	TRENUBEL	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SNC	VENUS	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
Sociétés sorties du périmètre de consolidation							
IG = Consolidation par intégration globale.							

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 6 sociétés intégrées globalement dont 1 société civile.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

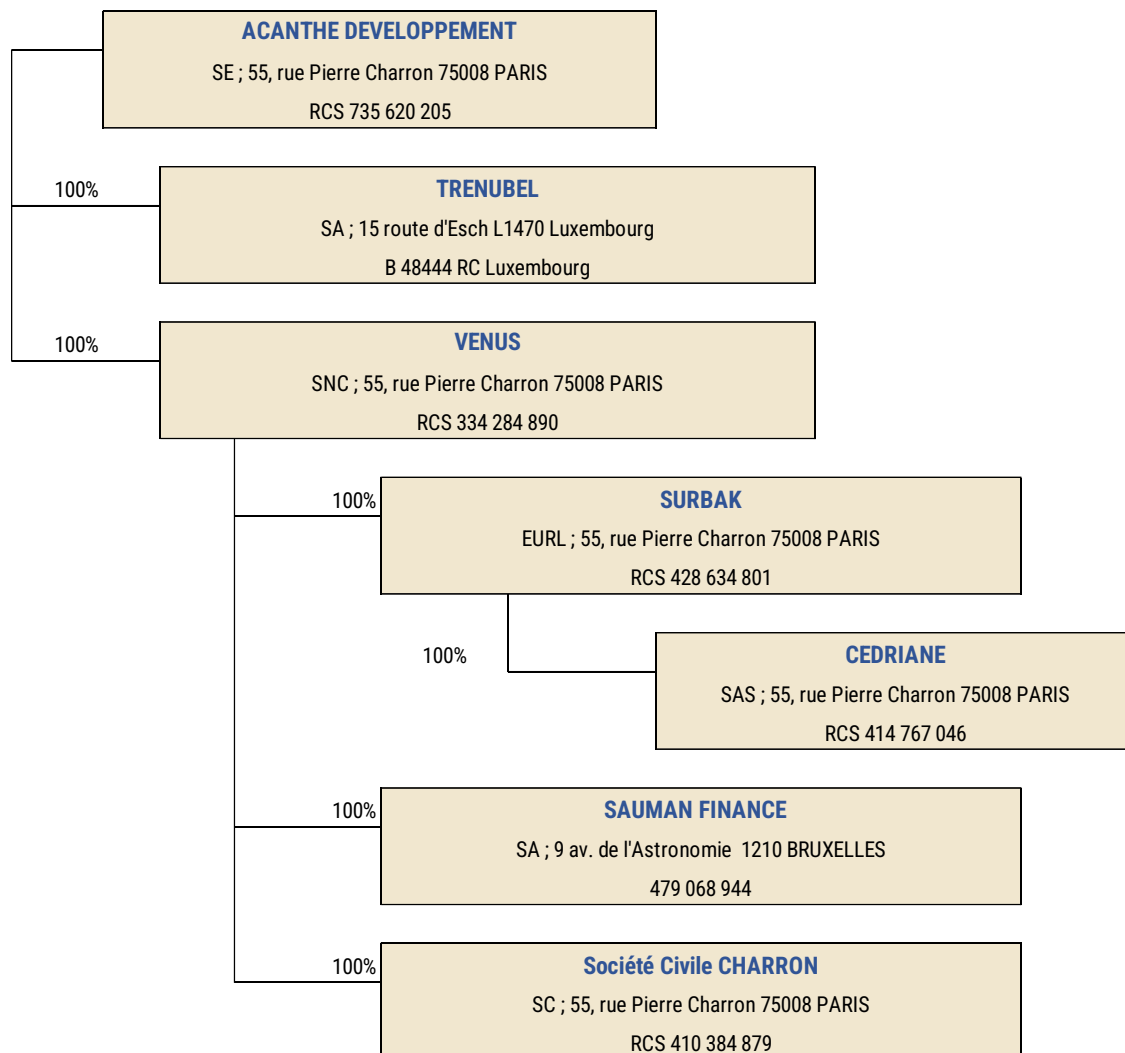
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 55, rue Pierre Charron, Paris 8ème RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.2.1).

3.2. ÉVOLUTION DU PERIMETRE

Aucune évolution n'est intervenue au cours du premier semestre 2026.

3.3. ORGANIGRAMME

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention.



NOTE 4. NOTES ANNEXES : BILAN

4.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2025	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur (1)	Valeur au 30/06/2026
Immeubles de placement (IAS 40)	98 781	-	195		(2 735)	96 241

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : l'immeuble de la rue Charron à Paris 8ème pour - 1,29 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2e pour - 1,16 M€, l'immeuble de quai Malaquais à Paris pour - 0,30 M€.

Les entrées sur la période correspondent principalement à des travaux effectués dans l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2e pour 0,17 M€.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2024	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur (1)	Valeur au 31/12/2025
Immeubles de placement (IAS 40)	100 054	-	81	-	(1 354)	98 781

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour - 0,95 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2e pour - 0,31 M€, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour - 0,1 M€.

4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement

Au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2025	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 30/06/2026
Terrains	1 326	-	-	-	(23)	1 303
Constructions & Agencements	8 901	-	-	-	(154)	8 747
Actifs corporels	276	6	(14)	-	-	268
Total	10 504	6	(14)	-	(177)	10 318

L'écart de réévaluation des postes « Terrains » et « Constructions & Agencements » correspondent à la variation de juste valeur (JV) sur l'immeuble sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8ème utilisé par le Groupe, le Groupe valorisant ses deux postes à la JV, conformément à la possibilité offerte par la norme IAS 16.

L'impact de l'écart de réévaluation a été passé en autre élément du résultat global (directement en capitaux propres) pour -164 K€, conformément à IAS 16 §39 et IAS 16 §40. Le solde de réévaluation antérieur étant supérieur en OCI.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2025
Terrains	1 284	-	-	-	42	1 326
Constructions & Agencements	8 620	-	-	-	282	8 901
Actifs corporels	294	5	(23)	-	-	276
Total	10 198	5	(23)	-	324	10 504

L'écart de réévaluation des postes « Terrains » et « Constructions & Agencements » correspondent à la variation de juste valeur (JV) sur l'immeuble sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} utilisé par le Groupe, le Groupe valorisant ses deux postes à la JV, conformément à la possibilité offerte par la norme IAS 16.

L'impact de l'écart de réévaluation a été passé en reprise de provision à hauteur des dépréciations antérieures soit 103 K€, et en autre élément du résultat global (directement en capitaux propres) pour 199 K€, conformément à IAS 16 § 39 et IAS 16 § 40.

4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement

Au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2025	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute 30/06/2026
Constructions & Agencements	678	71	-	-	(13)	736
Actifs corporels	163	21	-	(14)	-	171
Total	841	92	-	(14)	(13)	906

Les amortissements sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur. L'écart de réévaluation est venu impacter la rubrique Dotation aux provisions pour - 13 K€.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2024	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2025
Constructions & Agencements	519	137	-	-	21	678
Actifs corporels	155	31	-	(23)	-	163
Total	674	169	-	(23)	21	841

Les amortissements sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur. L'écart de réévaluation est venu impacter la rubrique Dotation aux provisions pour 21 K€.

4.2. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers répartis suivant les différentes catégories définies par IFRS 9 se présentent ainsi :

(En milliers d'euros)	Classement	30/06/2026	31/12/2025	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	22	26	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 089	5 272	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	2 253	1 409	N/A
Autres créances	Coût amorti	10 065	11 221	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	169	77	N/A
Trésorerie et équivalents	Juste valeur par le résultat	1 402	650	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	187	578	N/A
Total des actifs financiers		19 187	19 233	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La valeur des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur. Toutefois, lors de l'identification d'indices de pertes de valeur (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	30/06/2026	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽¹⁾	5 272	-	(183)	-	5 089	-	5 089	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	17	-	(3)	-	14		14	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	9	-	(1)	-	8	8	-	-
Total	5 298	-	(187)	-	5 111	8	5 103	-

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 5 089 K€ qui se sont dépréciés de 183 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

(En milliers d'euros)	30/06/2026		31/12/2025	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat	(183)	-	321	-

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 30 juin 2026.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	31/12/2025	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽¹⁾	4 951	321	-	-	5 272	-	5 272	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	17	-	-	-	17	-	17	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	11	-	(2)	-	9	9	-	-
Total	4 979	321	(2)	-	5 298	9	5 289	-

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 5 272 K€ qui se sont appréciés de 321 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 317	65	2 253	2 253	-	-
Autres créances	10 223	159	10 065	10 065	-	-
Total	12 540	223	12 317	12 317	-	-

Les autres créances au 30 juin 2026, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 497 K€ dont 94 K€ de crédits de TVA,
- des avances et acomptes fournisseurs pour 13 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 257 K€,
- une créance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 9 070 K€,
- étalement des loyers selon la norme IFRS 16 pour 162 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel.

Les produits et charges nets enregistrés en résultat sur les créances courantes au coût amorti sont les suivants :

Charge nette enregistrée en résultat (en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Créances	-	21

Le signe négatif est une charge

Le produit net ou la charge nette sur les créances courantes résulte de la perte sur créances irrécouvrables, des rentrées sur créances amorties, des dotations et reprises de dépréciation sur créances.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 473	65	1 409	1 409	-	-
Autres créances	11 266	46	11 221	11 221	-	-
Total	12 740	110	12 629	12 629	-	-

Les autres créances au 31 décembre 2025, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 488 K€ dont 94 K€ de crédits de TVA,
- des avances et acomptes fournisseurs pour 13 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 29 K€,
- une créance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 10 499 K€,
- étalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 99 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel.

4.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
SICAVS monétaires	1 402	650
Dépôts à terme	-	-
Disponibilités	187	578
Total des Actifs financiers de transaction	1 590	1 228

La variation du Besoin en Fonds de Roulement s'articule de la façon suivante :

(En milliers d'euros)	Variation du BFR ⁽¹⁾	
	30/06/2026	31/12/2025
Variation brute des Actifs Courants	(282)	1 038
Variation des Dettes Courantes	290	(4 650)
Variation du BFR	572	(5 688)

(1) Besoin en Fonds de Roulement.

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

- une augmentation des créances clients pour +845 K€,
- une baisse des autres créances pour -1 446 K€,
- un accroissement du compte étalements de loyer + 62K€,
- une augmentation des créances sur les gestionnaires d'immeubles +228 K€,
- une augmentation des charges constatées d'avance pour +92 K€,

La variation passifs courants s'explique principalement par :

- une hausse des dettes divers de +16 K€,
- une hausse des produits constatés d'avance pour + 138 K€,
- une hausse des fournisseurs pour + 91 K€,
- une augmentation des dettes fiscales et sociales pour +44 K€,

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2026, le capital social est composé de 165 354 886 actions pour un montant global de 22 468 153 euros, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Au cours du 1er semestre 2026, le capital social n'a connu aucune variation.

À la date d'arrêt des comptes, il n'existe pas d'instrument dilutif.

4.4. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Provision pour litiges	6	6
Provision pour charges	-	-
Provision d'indemnités de départ à la retraite ⁽¹⁾	119	268
Total	125	274

⁽¹⁾ Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.5.

4.5. IMPOTS NON COURANTS

4.5.1. Passif d'impôt

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Augmentation	Diminution	30/06/2026
Passif d'impôts	13 232	-	(433)	12 799
Total	13 232	-	(433)	12 799

Le passif d'impôt non courant est relatif au « Litige fiscal du régime SIIC ». Il correspond à la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence, traduisant une sortie probable de ressources sans contrepartie équivalente dans le cadre d'une phase contentieuse certaine. Il est fondé sur les propositions de rectification émises par l'administration fiscale au titre de la période 2018-2023, ainsi que sur les axes de défense retenus par la Société et leurs conséquences sur les résultats des exercices écoulés. Au titre du premier semestre 2026, ce passif d'impôt évolue en fonction de la valeur des immeubles concernés par la proposition de rectification, sans changement des hypothèses ou de leur probabilité d'occurrence. Cette évolution génère une diminution du passif d'impôt de 0,43 M€, qui est majoritairement causée par la variation de la juste valeur des immeubles sur la période. Ce point est détaillé en Note 9.2.1 relative aux litiges.

Ci-dessous, les conséquences potentielles de la proposition de rectification sur les comptes hors différences temporaires :

(En milliers d'euros)	Principal	Pénalité 80%	Intérêts	Total
Proposition de rectification 2018 - 2023	9 734	7 770	651	18 155
Total	9 734	7 770	651	18 155
Passif d'impôt constaté				(12 799)
Impact potentiel sur les capitaux propres				5 356

Si la position de l'administration s'avérait être maintenue, l'impact négatif complémentaire sur les capitaux propres pourrait être de -5 356 K€.

4.5.2. Impôts différés passifs

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Augmentation	Diminution	30/06/2026
Impôts différés passifs	2 686	65	-	2 751
Total	2 686	65	-	2 751

Les impôts différés passifs concernant les biens « non SIIC » sont en légère hausse.

4.6. PASSIFS FINANCIERS

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes (en milliers d'euros)	Variations de la période							30/06/2026
	31/12/2025	Cash	Variation périmètre	Reclast IFRS 16	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants								
Emprunts et dettes > 1 an auprès des ét. de crédit	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes > 1 an (IFRS 16)	53	-	-	-	-	(5)	-	48
Total des passifs financiers non courants	53	-	-	-	-	(5)	-	48
Passifs courants								
Emprunts et dettes auprès des ét. de crédit < 1 an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes < 1 an (IFRS 16)	10	(5)	-	-	-	5	-	10
Découverts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des passifs financiers courants	10	(5)	-	-	-	5	-	10
Total des passifs financiers	63							58
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 228	362						1 590
Endettement net / Excédent net de trésorerie (1)	(1 165)							(1 531)

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

(1) un montant positif correspond à un endettement net, un montant négatif correspond à un Excédent net de trésorerie

4.7. ÉCHEANCIER DES DETTES

Au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	10	48	-	58	-	58	58	3
Dépôts et cautionnements	1 161	-	-	1 161	1 161	-	1 161	N/A
Dettes fournisseurs	1 158	-	-	1 158	1 158	-	1 158	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 097	-	-	1 097	1 097	-	1 097	N/A
Autres dettes	1 896	-	-	1 896	1 896	-	1 896	N/A
Autres passifs courants	583	-	-	583	583	-	583	N/A
Total	5 905	48	-	5 954	5 895	58	5 954	

(1) dont intérêt courus 0 K€

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose principalement de :

- Charges de personnel pour 362 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 433 K€,
- Dette fiscale de prélèvement à la source : 58K€,
- Taxes foncières / bureaux pour 232 K€,
- Taxes diverses pour 3 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Dividendes à payer pour 1 654 K€,
- Clients créditeurs pour 118 K€,
- Avoirs à établir pour 89 K€,
- Divers pour 35 K€.

Les autres passifs courants correspondent aux produits constatés d'avance, extournés pour la clôture (essentiellement les loyers du 3ème trimestre 2026).

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	10	53	-	63	-	63	63	3
Dépôts et cautionnements	1 079	-	-	1 079	1 079	-	1 079	N/A
Dettes fournisseurs	1 067	-	-	1 067	1 067	-	1 067	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 053	-	-	1 053	1 053	-	1 053	N/A
Autres dettes	226	-	-	226	226	-	226	N/A
Autres passifs courants	445	-	-	445	445	-	445	N/A
Total	3 880	53	-	3 934	3 870	63	3 934	

(1) dont intérêt courus 0 K€

Le poste « Dettes fiscales et sociales » se compose de :

- charges de personnel pour 430 K€ (dont 25 K€ liés à un prud'hommes),
- prélèvement à la source pour 52 K€,

- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 485 K€,
- taxes diverses pour 86 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 123 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- avoirs à établir pour 67 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 35 K€.

NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

5.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

Les revenus nets des immeubles comprennent l'ensemble des produits et des charges directement rattachés à l'exploitation des immeubles.

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Loyers	1 452	1 542
Charges locatives refacturées	244	241
Charges locatives globales	(695)	(628)
Revenus nets des immeubles	1 002	1 155

Le chiffre d'affaires de la période baisse de 86 K€ soit - 4,8 % par rapport au 1^{er} semestre 2025.

Concernant les loyers, ceux-ci sont en baisse de 90 K€ (- 5,8 %), s'expliquant principalement par :

- Les départs / arrivées de locataires au 15 rue de la Banque pour + 38 K€,
- Les départs / arrivées de locataires au 55 rue Pierre Charron pour - 185 K€,
- Les indexations pour + 2 K€,
- Les étalements de loyer + 55 K€.

Locataires représentant plus de 70% des loyers :

(En milliers d'euros)	Loyers	% des loyers
Client 1	441	30,4%
Client 2	289	19,9%
Client 3	185	12,7%
Client 4	87	6,0%
Client 5	68	4,7%
Total	1 070	73,7%

5.2. RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités cédées et de l'impôt, conformément à la recommandation CNC 2009-R03.

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Frais de personnel (*)	(377)	(392)	15
Autres frais généraux	(726)	(800)	74
Autres produits et autres charges	40	59	(19)
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 735)	(578)	(2 157)
Dotations aux amortissements et provisions	(92)	(112)	20
Reprises aux amortissements et provisions	-	103	(103)
Charges d'Exploitation	(3 891)	(1 721)	(2 170)
Résultat opérationnel avant cession	(2 889)	(566)	(2 323)
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-
Résultat Opérationnel	(2 889)	(566)	(2 323)

(*) Le mouvement net (dotation/reprise) relatif à la provision IAS 19 est intégralement présenté au sein des frais de personnel, soit une reprise nette de 90 K€ au 30 juin 2026 (contre une dotation nette de 8 K€ au 30 juin 2025), précédemment présentée au sein des dotations et reprises aux amortissements et provisions.

Les frais de personnel s'établissent à 377 K€ contre 392 K€ en 2025.

Les « Autres frais généraux » regroupent les coûts généraux hors activités immobilières liées aux immeubles de placement, ceux-ci s'élèvent à 726 K€. Ils se composent de :

- honoraires pour 420 K€ (-82 K€ par rapport à 2025).
- charges d'entretien hors immeubles pour 59 K€
- annonces et publications pour 42 K€
- les opérations des sièges sociaux du 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} pour 37 K€
- locations mobilières pour 23 K€
- taxes pour 22 K€
- assurances pour 21 K€
- documentation pour 14 K€
- commissions bancaires pour 13 K€
- sous-traitance pour 10 K€
- consommables pour 9 K€
- divers pour 53 K€

Les autres produits et charges en baisse de 19 K€ s'établissent à 40 K€ pour le premier semestre 2026, et se composent principalement de :

- jetons de présence pour - 30 K€
- autres produits et charges pour +12 K€
- produits nets des activités annexes pour +58 K€

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de -2 735 K€ en 2026 contre -578 K€ en 2025, soit une variation relative de -2 157 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la Note 4.1.1., et s'expliquent principalement par la hausse des taux de rendements attendus au regard des taux d'intérêts long termes de la BCE.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à -92 K€ ce semestre contre -112 K€ au 30 juin 2025. La dotation du semestre est constituée principalement de :

- amortissements d'actif immobilier IAS16 pour -71 K€
- amortissements et dépréciations d'actifs corporels hors immobilier pour -21 K€

5.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat opérationnel	(2 889)	(566)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	7	16
Coût de l'endettement financier brut	(2)	(2)
Coût de l'endettement financier net	5	14
Autres produits et charges financiers	118	90
Résultat avant impôts	(2 766)	(462)
Écart d'acquisition négatif	-	-
Impôt sur les résultats (y compris impôts différés)	368	56
Résultat net des activités cédées	-	-
Résultat net	(2 397)	(406)
Propriétaires du groupe	(2 397)	(406)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Le poste « Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie » intègre les variations de valeur des VMP, les revenus d'obligations, et les revenus de trésorerie à court terme.

Le « Coût de l'endettement financier brut » comprend uniquement les charges d'intérêts IFRS 16.

Les autres produits et charges financières sont principalement constitués des intérêts sur compte courant RODRA (+117 K€).

Le Produit d'impôt de 368 K€ correspond à une reprise de provision sur le litige fiscal « régime SIIC » de +433 K€, et à l'impôt différé sur les biens non SIIC de -65 K€, de quai Malaquais à Paris (-32 K€) et Astronomie à Bruxelles (-33 K€).

Au 30 juin 2026, le résultat net ressort à -2 397 K€ contre - 406 K€ au 30 juin 2025.

NOTE 6. SECTEURS OPERATIONNELS

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier. Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et immeuble occupé par la société) du Groupe représente au 30 juin 2026 une surface totale de 9 374 m² répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
En m ²	30/06/2026	31/12/2025	% établi en fonction des m ²	30/06/2026	31/12/2025
Bureaux	7 884 m ²	7 884 m ²	Paris	65,3%	65,3%
Habitations	627 m ²	627 m ²	Région Parisienne (hors Paris)		
Surfaces commerciales	863 m ²	863 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Étranger ⁽¹⁾	34,7%	34,7%
Total	9 374 m²	9 374 m²	Total	100 %	100 %

Le seul bien situé à l'étranger (3 255 m²) est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.

Information Bilancielle au 30 juin 2026 :

Informations bilantielles par secteur d'activité :

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	58 339	19 800	18 046	56	96 241
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 270	-	-	40	9 310
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Passifs financiers non courants	-	-	-	48	48
Passifs financiers courants	-	-	-	10	10

Informations bilantielles par zones géographiques :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Non affectable	Total
Actif				
Immeubles de placement	91 991	4 250	-	96 241
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 310	-	-	9 310
Stock d'immeubles	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
Passifs financiers non courants	-	-	48	48
Passifs financiers courants	-	-	10	10

Information Bilancielle au 31 décembre 2025 :

Informations bilantielles par secteur d'activité :

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	59 650	20 713	18 354	63	98 781
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 505	-	-	45	9 550
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Passif					
Passifs financiers non courants	-	-	-	53	53
Passifs financiers courants	-	-	-	10	10

Informations bilantielles par zones géographiques :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Non affectable	Total
Actif				
Immeubles de placement	94 551	4 230	-	98 781
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 550	-	-	9 550
Stock d'immeubles	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
Passif				
Passifs financiers non courants	-	-	53	53
Passifs financiers courants	-	-	10	10

Information sur le compte de résultat au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	185	438	829	-	-	1 452
Charges locatives refacturées	29	81	135	-	-	244
Charges locatives globales	(39)	(13)	(643)	-	-	(695)
Revenus nets des immeubles	175	506	321	-		1 002
Frais de personnel ⁽¹⁾	(25)	(35)	(317)	-	-	(377)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(49)	(67)	(610)	-	-	(726)
Autres produits et charges	-	-	-	-	40	40
Variation de valeur des immeubles de placement	(312)	(913)	(1 504)	-	(7)	(2 735)
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	-	-	-	-	(92)	(92)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	1	-	6	-	-	7
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	(2)	(2)
Autres produits et charges financiers	-	-	1	-	118	118
Résultat avant impôt	(210)	(508)	(2 104)	-	56	(2 766)
Impôts sur les sociétés	(32)	-	(33)	-	433	368
Résultat net	(242)	(508)	(2 136)	-	489	(2 397)

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les dotations aux amortissements et provisions non affectables concernent principalement la dotation sur la partie de l'immeuble Charron occupée par ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Compte de résultat par zone géographique :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Cédé	Non affectable	Total
Loyers	1 396	57	-	-	1 452
Charges locatives refacturées	220	25	-	-	244
Charges locatives globales	(476)	(218)	-	-	(695)
Revenus nets des immeubles	1 139	(137)	-	-	1 002
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 755)	20	-	-	(2 735)

Revenus nets des immeubles par Société et secteur d'activité :

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
ACANTHE DEVELOPPEMENT	-	-	274	-	-	274
CEDRIANE	213	-	-	-	-	213
CHARRON	-	519	216	-	-	735
VENUS	-	-	393	-	-	393
TRENUBEL	-	-	81	-	-	81
Chiffre D'affaires	213	519	964	-	-	1 696
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(6)	-	(106)	-	1	(110)
CEDRIANE	(33)	-	-	-	()	(33)
CHARRON	-	(13)	(169)	-	-	(182)
VENUS	-	-	(158)	-	(1)	(159)
TRENUBEL	-	-	(211)	-	-	(211)
Charges locatives	(39)	(13)	(643)	-		(695)
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(6)	-	169	-	1	164
CEDRIANE	181	-	-	-	()	180
CHARRON	-	506	47	-	-	553
VENUS	-	-	235	-	(1)	234
TRENUBEL	-	-	(129)	-	-	(129)
Revenus nets des immeubles	175	506	321	-		1 002

Information sur le compte de résultat au 30 juin 2025 :

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	182	458	901	-	-	1 542
Charges locatives refacturées	45	20	177	-	-	241
Charges locatives globales	(68)	(48)	(511)	-	(1)	(628)
Revenus nets des immeubles	159	430	566	-	(1)	1 155
Frais de personnel ⁽¹⁾	(25)	(34)	(309)	-	(25)	(392)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(54)	(74)	(673)	-	-	(800)
Autres produits et charges	-	-	31	-	28	59
Variation de valeur des immeubles de placement	(2)	93	(670)	-	-	(578)
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	-	-	-	-	(112)	(112)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	103	103
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	1	1	13	-	-	16
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	(2)	(2)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	90	90
Résultat avant impôt	80	417	(1 041)	-	81	(462)
Impôts sur les sociétés	56	-	-	-	-	56
Résultat net	136	417	(1 041)	-	81	(406)

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les dotations aux amortissements et provisions non affectables concernent principalement la dotation sur la partie de l'immeuble Charron occupée par ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2025 :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Cédé	Non affectable	Total
Loyers	1 487	54	-	-	1 542
Charges locatives refacturées	220	20	-	-	241
Charges locatives globales	(418)	(209)	-	-	(628)
Revenus nets des immeubles	1 289	(134)	-	-	1 155
Variation de valeur des immeubles de placement	(448)	(130)	-	-	(578)

Revenus nets des immeubles par Société et secteur d'activité au 30 juin 2025 :

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
ACANTHE DEVELOPPEMENT	-	-	453	-	-	453
CEDRIANE	227	-	-	-	-	227
CHARRON	-	478	168	-	-	646
VENUS	-	-	382	-	-	382
TRENUBEL	-	-	75	-	-	75
Chiffre D'affaires	227	478	1 077	-	-	1 782
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(7)	-	(69)	-	-	(76)
CEDRIANE	(61)	-	-	-	-	(61)
CHARRON	-	(48)	(87)	-	-	(135)
VENUS	-	-	(177)	-	(1)	(177)
TRENUBEL	-	-	(178)	-	-	(178)
Charges locatives	(68)	(48)	(511)	-	(1)	(628)
ACANTHE DEVELOPPEMENT	(7)	-	384	-	-	377
CEDRIANE	166	-	-	-	-	166
CHARRON	-	430	81	-	-	511
VENUS	-	-	205	-	(1)	204
TRENUBEL	-	-	(103)	-	-	(103)
Revenus nets des immeubles	159	430	566	-	(1)	1 155

NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDE

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe (En milliers d'euros)	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2026	31/12/2025
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités structurées non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe (En milliers d'euros)	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2026	31/12/2025
Engagements reçus sur des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

7.2.1. Engagements donnés

Néant.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Néant.

Autres engagements :

Le groupe n'a accordé à des tiers ni ligne de crédit non encore utilisée (lettres de tirages, ...) ni engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garantie.

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DU GROUPE

7.3.1. Engagements donnés

Il existe deux hypothèques prises à titre conservatoire par le Trésor Public.

La première concerne un immeuble qui était la propriété de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) qui est devenu, suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale. Cette hypothèque (12 425 K€) n'était pas inscrite à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire.

La seconde concerne ACANTHE DEVELOPPEMENT et l'immeuble quai Malaquais pour un montant de 2 790 K€ concernant la proposition de rectification des exercices 2018-2022 (Note 9.2.1).

La troisième concerne l'immeuble quai Malaquais (CEDRIANE) pour un montant de 3 003 K€ à la suite de la proposition de rectification de la cession du 5 quai Malaquais, courrier reçu fin mars 2026.

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Inscription hypothécaire sur les immeubles	18 218	18 218

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 30/06/2026	À moins d'1 an	De 1 an à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	18 218	-	-	18 218

7.3.2. Engagements reçus

Néant.

NOTE 8.EXPOSITION AUX RISQUES

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicitées en notes 8 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice 2025.

NOTE 9.AUTRES INFORMATIONS

9.1. ACTIF NET REEVALUE

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 1er janvier 2006. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

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

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

Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2026 ¹

Le 17 juin 2026, l'Insee a publié sa note de conjoncture, dévoilant pour la première fois une prévision annuelle complète pour 2026 : la croissance du produit intérieur brut (PIB) est désormais attendue à 0,7 %, contre 0,9 % en 2025. Cette révision à la baisse traduit le poids d'un choc énergétique lié au conflit au Moyen-Orient déclenché fin février 2026, ainsi que la fragilité persistante de la consommation des ménages.

Selon l'Insee, le PIB s'est contracté de 0,1 % au premier trimestre 2026, avant un rebond technique de 0,3 % attendu au deuxième trimestre, porté par les exportations industrielles et la rénovation énergétique. Les troisième et quatrième trimestres ne devraient toutefois progresser que de 0,1 % chacun, signe d'un essoufflement rapide après la parenthèse du printemps. L'année 2026 serait ainsi marquée, comme en 2025, par un affaiblissement des moteurs traditionnels de l'activité, la consommation des ménages ne devant progresser que d'environ +0,2 % sur l'année.

Le pouvoir d'achat par unité de consommation reculerait de 0,3 % en 2026, les revalorisations salariales (dont celle du SMIC au 1er juin) ne parvenant pas à compenser la remontée de l'inflation. Celle-ci est désormais anticipée à 2,7 % en glissement annuel en décembre 2026, sous l'effet de la flambée des prix de l'énergie consécutive au blocage du détroit d'Ormuz.

L'Insee souligne également la dégradation du marché de l'emploi : le taux de chômage, déjà remonté à 8,1 % de la population active au premier trimestre — son plus haut niveau depuis début 2021 — devrait atteindre 8,4 % d'ici la fin de l'année. Cette détérioration renforce les comportements de précaution des ménages et pèse à son tour sur la consommation, bouclant un cercle macroéconomique peu porteur.

Le Patrimoine du Groupe :

Les expertises au 30 juin 2026 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères

¹ Note de conjoncture INSEE, « L'industrie tient la barre, les ménages accusent le coup », 17/06/2026

définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Le patrimoine du groupe est estimé à 105 550 K€ (immeubles de placement, immeuble occupé par le Groupe, plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 58 339 K€ de bureaux, 9 270 K€ de bureaux occupés par le Groupe, 19 800 K€ de commerces, 18 045 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 96 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 7 419 m², les bureaux occupés par le Groupe 465 m², les commerces 863 m², et le résidentiel 627 m².

La situation nette du Groupe ressort à 103 212 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2026 :

En milliers d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres consolidés	103 212	107 551
Actif Net Réévalué	103 212	107 551
Nombre d'actions	165 354 886	165 354 886
ANR par action (en euros)	0,6242	0,6504

Aucun instrument dilutif n'existait au 30 juin 2026 ni au 31 décembre 2025.

9.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

9.2.1. 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 des recours hiérarchique (16 juillet 2024 pour 2017-2022 et le 17 septembre 2026 pour 2023) et de l'interlocution départementale (27 novembre 2024 pour 2017-2022), 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 ;
- 0,7 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. L'administration fiscale n'a pas encore donné suite à ces réclamations.

Notre réponse au projet de rectification au titre de l'exercice 2023 a été adressée à l'administration le 7 octobre 2025. Le recours hiérarchique concernant cet exercice s'est déroulé le 17 septembre 2026 et n'a apporté aucune évolution, l'administration maintenant sa position. L'interlocution départementale devrait se dérouler début 2027.

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 1er 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 compte tenu du fait que la procédure de rectification n'en est qu'à sa première phase – ou à développer par la société dans le cadre de la critique des rectifications notifiées, il semble que le risque de devoir supporter définitivement les rappels d'imposition sur le fondement de ces rectifications peut être considéré comme partiel :

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

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

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

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

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

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente est de 12,8 M€ (7,5 M€ relatif au risque sur l'impôt exigible et 5,3 M€ relatif à l'impôt différé). La résultante de ces mêmes hypothèses s'élevait à 13,2 M€ en 2025 (7,4 M€ relatif au risque sur l'impôt exigible et 5,8 M€ relatif à l'impôt différé). En conséquence, une reprise de passif d'impôt a été comptabilisée pour un montant de 0,4 M€.

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

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

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

Si la proposition de rectification de l'administration fiscale remettant en cause le régime SIIC, devait être confirmée par les instances juridictionnelles administratives, un impôt différé passif complémentaire de 8 454 K€ devrait être constaté du fait de la juste valeur des immeubles présente dans les comptes consolidés au 30 juin 2026.

9.2.2. Proposition de rectification à la suite d'une vérification de comptabilité de CEDRIANE

En 2024, la société CEDRIANE a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2021 et 2022 qui a donné lieu à la notification d'une proposition de rectification en date du 20 janvier 2025.

Sous réserve de quelques points secondaires qui, compte tenu des déficits reportables de la société, n'auraient pas conduit à des rappels d'imposition effectifs, les rectifications portent principalement sur la remise en cause du principe et des conséquences de la cession à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, le 29 octobre 2021, de lots immobiliers que la société détenait dans une copropriété située à Paris.

En effet, le service a écarté la cession intervenue entre les sociétés CEDRIANE et ACANTHE DEVELOPPEMENT le 29 octobre 2021 au motif de l'existence d'une fraude à la loi, d'un montage artificiel constitutif d'un abus de droit au sens de l'article L.64 du Livre des Procédures Fiscales (en appliquant aux rappels correspondants une majoration de 80% prévue au b de l'Article 1729 du CGI), le Service entendant imposer la société CEDRIANE comme si elle avait vendu directement les lots 10 et 11 du 5 quai Malaquais à la société CJW France pour un montant de 9,2 M € le 25 février 2022.

Le service a considéré que ladite cession à la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT n'aurait été inspirée par aucun autre motif que celui d'éluder l'impôt sur les sociétés auquel la société CEDRIANE aurait été soumise si elle avait directement cédé son actif à la société CJW France, niant toute réalité à la cession du 29 octobre 2021 entre la Société et la société ACANTHE DEVELOPPEMENT comme à la cession intervenue entre ACANTHE DEVELOPPEMENT et la société CJW France le 25 février 2022.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre de l'exercice 2022 aux montants suivants :

- 1,66 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 1,27 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,07 M€ au titre des intérêts de retard.

La société a fermement et intégralement contesté les rappels, majorations et intérêts de retard correspondant par une réponse en date du 18 mars 2025.

Elle a fait valoir :

- D'une part que les actes de cession notariés régulièrement établis reflètent sincèrement la situation des parties ;

- D'autre part que l'administration fiscale fait état d'informations qui lui auraient été communiquées par des tiers mais, ne l'ayant pas transmis à la Société, cette dernière s'est naturellement réservé le droit de formuler des observations et contestations complémentaires une fois ces éléments connus.

L'administration fiscale a fini par répondre le 6 août 2025 aux observations formulées par la société, en transmettant une pièce partielle et en maintenant sa position initiale. La société a répondu le 5 septembre en contestant à nouveau le rehaussement et l'analyse des faits par l'administration.

En effet, aucun des éléments recueillis auprès de la société CEDRIANE au cours de son contrôle n'étant de nature à justifier cette analyse. Par ailleurs, le service ayant transmis tardivement de manière délibérée, une pièce partielle et isolée recueillie lors de la vérification de comptabilité de la société CJW France, la Société n'a pas été en mesure d'en discuter l'authenticité et la teneur. Il est précisé que cette pièce se limite à faire état d'observations ou allégations non étayées et non justifiées de la part du conseil de la société CJW qui en était alors le gérant.

Compte tenu du désaccord persistant sur les rehaussements maintenus, la Société a sollicité une entrevue dans le cadre du recours hiérarchique, et ultérieurement avec l'Interlocuteur départemental. Elle a également sollicité à titre conservatoire, la saisine de la Commission des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires compétente en application des dispositions des articles 1651 à 1651 L du Code général des impôts.

Le 21 novembre 2025, l'administration fiscale a effectué une réponse aux observations du contribuable, et maintenait en totalité la proposition de rectification, et a notifié le refus de saisir le Commission des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires, au motif que cette dernière n'était pas compétente.

Le 16 décembre 2025, la société CEDRIANE a transmis une réponse à la seconde réponse aux observations du contribuable, réitérant la demande de recours hiérarchique et d'interlocution départementale, tout en indiquant qu'elle ne partageait pas la position de l'administration fiscale.

Les 27 janvier 2026 et 30 avril 2026, le recours hiérarchique ainsi que l'interlocution départementale maintenaient les motifs de redressement.

Le 21 mai 2026, CEDRIANE recevait un avis de mise en recouvrement pour 3 M€.

La Société n'a comptabilisé aucune provision au titre de ce litige, au regard des arguments avancés par la Société sur la portée du document produit par le service ; et sur la validité de l'opération de cession intervenue le 29 octobre 2021 entre les sociétés CEDRIANE et ACANTHE DEVELOPPEMENT.

En effet, le document produit par le service :

- Relate des échanges confidentiels entre avocats,
- N'a pas été communiqué dans sa forme intégrale,
- Comprend des éléments et/ou relate des faits erronés,
- Rien enfin dans les faits ne vient accréditer la thèse du service.

Par ailleurs, au regard de l'opération de cession intervenue le 29 octobre 2021, il était impossible d'envisager une cession à un tiers à cette date, et encore moins à un prix supérieur à celui convenu entre les sociétés CEDRIANE et ACANTHE DEVELOPPEMENT. Enfin, l'existence d'une fraude à la loi n'est pas caractérisée en l'espèce, ni d'un avantage fiscal à l'opération pour la société CEDRIANE.

9.3. PARTIES LIEES

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a réalisé des opérations des sociétés contrôlées indirectement par l'actionnaire majoritaire.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) La société mère :

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Partie liée Désignation	Partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Honoraires de management versé à :	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	-	(100)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	177	137
Convention de trésorerie	RODRA	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	9 070	117

Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette.

Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.

Les opérations, ci-dessus, n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période, autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

Une convention de trésorerie a été signée entre RODRA INVESTISSEMENTS et ACANTHE DEVELOPPEMENT en date du 15 juin 2021.

b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 837 K€ d'intérêts de comptes courants, 153 K€ de charges de personnel) a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : Néant

f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère :

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	83	77
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-	102
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(39)	-
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	14	14
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	13	84
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FIPP	Administrateurs communs	493	167
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	(34)	-
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	182	167
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(65)	-
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-	2
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	1	21
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(6)	-
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	(1)	-
Dépôt de garantie	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	-	-
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	2	2
Titres de participation ⁽¹⁾	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 089	38
Mise à disposition de personnel	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Dirigeants / Administrateurs communs	6	5

Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette.

Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.

(1) Juste valeur des Titres ; le produit est enregistré en autres éléments du résultat global.

g) les autres parties liées

Néant.

9.4. EFFECTIFS

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, a évolué de la manière suivante :

Catégorie	30/06/2026	31/12/2025
Cadres	5	6
Employés	2	2
Total de l'effectif	7	8

Certains salariés ont en plus de leur contrat de travail au titre de leurs activités salariées des fonctions de dirigeant.

9.5. PROVISION RETRAITE

La valorisation de la provision retraite repose sur, les hypothèses suivantes :

Taux de progression des salaires : 2,00 % par an ;

Taux d'actualisation : 4,20 % (TMO 2ème semestre 2025 + 0,5%) ;

Le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1er janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années, corrigée d'éventuelles anomalies statistiques. Par ailleurs, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories sociales professionnelles (non cadres, et cadres) ;

L'espérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2012-2016 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision, au 30 juin 2026, s'élève à 119 K€ contre 268 K€ au 31 décembre 2025.

Les écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite sont enregistrés dans les « Autres éléments du résultat global ».

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	268	190
Variations		
Dotation ou reprise de la période	(90)	25
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	(59)	53
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	119	268

9.6. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,0145 € au 30 juin 2026 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 165 354 886).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action en l'absence d'instrument dilutif.

9.7. FAITS CARACTERISTIQUES INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2026

Néant.

.....

RAPPORT SEMESTRIEL
POUR LA PERIODE
DU 1er JANVIER AU 30 JUIN 2026



I. FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

1.1. AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle (AGOE) en date du 16 juin 2026, a affecté le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :	7 526 026,58 €
Report à nouveau débiteur au 31 décembre 2025 :	(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 euro 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.

Il est par ailleurs rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent après la distribution votée lors de l'AGOE du 16 juin 2026 à :

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

1.2. INCERTITUDES ÉCONOMIQUES LIÉES À LA GÉOPOLITIQUE MONDIALE

Ce premier semestre 2026 demeure marqué par un environnement macroéconomique et géopolitique fortement incertain. La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis plus de quatre ans, ainsi que l'escalade des tensions au Moyen-Orient — le conflit impliquant l'Iran s'étant intensifié fin février 2026 — continuent de perturber les marchés de l'énergie, notamment via les incertitudes pesant sur le détroit d'Ormuz, contribuant à une remontée sensible des prix de l'énergie et à une résurgence des tensions inflationnistes en zone euro.

En parallèle, la politique commerciale des États-Unis est restée un facteur de risque pour les échanges mondiaux. Une partie des droits de douane américains a été invalidée par la Cour suprême des États-Unis en février 2026, avant d'être remplacée par de nouvelles mesures tarifaires. Cette instabilité réglementaire continue de peser sur les perspectives de croissance mondiale, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, après avoir maintenu ses taux directeurs stables tout au long de l'année 2025, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux de 25 points de base le 11 juin 2026, portant le taux de dépôt à 2,25 %. Il s'agit de la première hausse depuis 2023. Cette décision fait suite à une remontée de l'inflation en zone euro, à 3,2 % en mai 2026, contre un objectif de 2 %, sous l'effet notamment de la hausse des prix de l'énergie liée aux tensions au Moyen-Orient. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022, avant un cycle de hausses puis de baisses qui l'avait ramené à 2 % en juin 2025.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, une inflation durablement supérieure à 2 % pourrait entraîner de nouvelles hausses de taux d'ici la fin de l'année, ce qui pourrait affecter la valorisation des immeubles de placement, sensibles à l'évolution des taux 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.

II. SITUATION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

2.1. ACTIVITE LOCATIVE

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France à Paris et en Belgique à Bruxelles, dans le secteur de l'immobilier.

Au 1er semestre 2026, le chiffre d'affaires s'établit à 1 696 K€ (dont 1 452 K€ de revenus locatifs et 244 K€ de charges locatives refacturées), contre 1 782 K€ (dont 1 542 K€ de revenus locatifs et 241 K€ de charges locatives refacturées), au 1er semestre 2025.

À périmètre constant, le chiffre d'affaires est en baisse (-4,8%) :

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	1 452	1 542	-90	-5,81%
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	244	241	4	1,52%
Chiffre d'Affaires à périmètre constant (1)	1 696	1 782	-86	-4,82%

(1) Pas d'évolution de périmètre

La baisse des loyers à périmètre constant de 86 K€ (- 4,8 %) est essentiellement due :

- Aux départs / arrivées de locataires au 15 rue de la Banque pour + 38 K€
- Aux départs / arrivées de locataires au 55 rue pierre Charron pour – 185 K€
- Les indexations pour + 2 K€
- Les étalements de loyer + 55 K€

III. CONSOLIDES

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent.

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

En millions d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2026	31/12/2025	Variation M€
Patrimoine Immobilier	105,6	108,3	(2,8)
Capitaux propres part du groupe	103,2	107,6	(4,3)
Excédent / Insuffisance nette de trésorerie	1,5	1,2	0,3
Actif net réévalué par actions (en €)	0,62	0,65	(0,0)

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (96,2 M€), de la partie de l'immeuble rue Pierre Charron occupée par le Groupe (9,3 M€), et d'un parking classé en immobilisations corporelles (0,04 M€).

Au 30 juin 2026, la juste valeur du patrimoine est en baisse contenue de 2,57% par rapport au 31 décembre 2025. Cette évolution de la juste valeur est due principalement aux diminutions de la valeur de l'immeuble de la rue Charron à Paris 8^{ème} (1,29 M€), et de celle de l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} (1,16 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 4,3 M€. Cette baisse s'explique principalement par le résultat du 1er semestre 2026 (- 2,4 M€ dont -2,7 M€ lié à la variation de la juste valeur des immeubles sur la période) et par la distribution d'un dividende (- 1,7 M€).

La hausse de l'excédent de trésorerie est principalement liée à l'effet de l'arrivée des nouveaux locataires, et de la réception d'un dépôt de garantie.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2026.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

En milliers d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat opérationnel avant cession	(2 889)	(566)
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-
Résultat financier	124	104
Impôt société	368	56
Résultat net part du groupe	(2 397)	(406)
Résultat dilué par action (en €)	(0,014)	(0,003)

Le Résultat Opérationnel s'élève à - 2 889 K€ contre - 566 K€ au 1^{er} semestre 2025. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont liées à la variation (- 2 323 K€) :

- du revenu net des immeubles (- 153 K€).

- des autres frais généraux (+ 74 K€),
- de la juste valeur des immeubles de placement (- 2 157 K€),
- des dotations et reprises aux amortissements et provisions (- 83 K€).

La variation de la juste valeur des immeubles sur le premier semestre 2026 explique principalement la détérioration du résultat opérationnel.

Après un produit d'impôt différé de 368 K€, le résultat net part du groupe ressort en conséquence à - 2 397 K€.

Les postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2026.

IV.SECTEURS OPERATIONNELS

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2026.

V. EVOLUTION DES LITIGES

1. Litige sur le régime SIIC :

La société considère que le litige entre la société Acanthe Développement et l'administration fiscale concernant la proposition de rectification suite à la vérification comptable engagée par ladite administration s'inscrit dans une phase contentieuse. Le recours hiérarchique du 17 septembre 2026 relatif à l'exercice 2023 a maintenu inchangé la position de la DVNI. Il est rappelé que les exercices 2018 à 2022 ont fait l'objet d'une réclamation contentieuse et une demande de sursis de paiement.

2. Litige sur la cession Quai Malaquais réalisée par Cédriane :

Le litige entre la société Cédriane et la DVNI est toujours en cours. Les 27 janvier 2026 et 30 avril 2026, le recours hiérarchique et l'interlocution départementale ont maintenu les motifs de redressement. Le 21 mai 2026 La Société a reçu un avis de mise en recouvrement de 3 M€.

La Société n'a comptabilisé aucune provision au titre de ce litige, au regard des arguments avancés par la Cédriane sur la portée du document produit par le service ; et sur la validité de l'opération de cession intervenue le 29 octobre 2021 entre les sociétés CEDRIANE et ACANTHE DEVELOPPEMENT.

VI.SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE – ACTIF NET REEVALUE (ANR)

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué opérationnel sont décrits dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2026.

VII. PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes « Immeubles de placements » en note 2.5 et « Exposition aux risques » en note 8 de l'annexe aux comptes consolidés du rapport financier annuel 2025, et n'ont pas évolué significativement.

Les litiges détaillés, et leurs évolutions au cours du 1^{er} semestre 2026 sont relatés dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2026.

VIII. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre les parties liées sont décrites dans la note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2026.

IX. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES SEMESTRIELS

Aucune autre opération, ni aucun autre événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus entre le 30 juin 2026 et la date d'arrêté des comptes.

X. PERSPECTIVES D'AVENIR

Le Groupe Acanthe poursuit la gestion de son patrimoine en se concentrant sur son activité locative et la réduction de ses coûts. Le Groupe reste également attentif aux offres de rachat d'actifs non sollicitées qu'il pourrait recevoir, ainsi qu'aux projets d'investissement dans des biens immobiliers ou des titres de sociétés présentant des caractéristiques intéressantes en termes d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation à Paris.

L'environnement politique, le poids de la dette, et l'absence de perspective de redressement des finances publiques à court ou moyen terme pourrait affecter la rentabilité attendue et par conséquent la valorisation du patrimoine.

Le Conseil d'Administration



ACANTHE DEVELOPPEMENT

55 rue Pierre Charron

75008 Paris

Tel : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

Site internet : www.acanthedveloppement.fr

Rapport des
commissaires aux comptes sur
l'information financière semestrielle



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55 rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne
55 rue Pierre Charron
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026

Aux actionnaires de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspect

comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris et Paris-La Défense, le 30 septembre 2026

Les Commissaires aux comptes

Exco Nexiom Audit

Deloitte & Associés

 *Ingrid Lair*

 *Alexis Levasseur*

Ingrid LAIR

Alexis LEVASSEUR