

Rapport financier semestriel  
au 30 juin 2025



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 CONSOLIDES  
CONDENSES  
au 30 juin 2025



ACANTHE DEVELOPPEMENT

## 1. Bilan Consolidé

(En milliers d'euros)

Actif	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement	4.1.1	99 476	100 054
Immobilisations en cours		-	-
Actifs corporels	4.1.2 / 4.1.3	9 684	9 525
Écart d'acquisition		-	-
Actifs incorporels	4.1.4	-	-
Actifs financiers	4.2.1	5 081	4 979
<b>Total actifs non courants</b>		<b>114 241</b>	<b>114 558</b>
Clients et comptes rattachés	4.2.2	2 814	3 328
Autres créances	4.2.2	14 704	8 104
Autres actifs courants		147	86
Actifs financiers courants	4.2.3	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.4	1 217	6 736
Actifs destinés à la vente		-	-
<b>Total actifs courants</b>		<b>18 882</b>	<b>18 254</b>
<b>Total actif</b>		<b>133 123</b>	<b>132 812</b>
Passif	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Capital		22 468	22 468
Réserves		89 991	93 712
Résultat net consolidé		(406)	(3 967)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		112 053	112 213
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-
<b>Total des Capitaux Propres</b>		<b>112 053</b>	<b>112 213</b>
Passifs financiers non courants		58	63
Provisions pour risques et charges	4.4	197	196
Passif d'impôt	4.5	8 950	8 950
Impôts différés passifs	4.5	2 696	2 752
<b>Total des dettes non courantes</b>		<b>11 901</b>	<b>11 961</b>
Passifs financiers courants		9	9
Dépôts et Cautionnements		1 197	1 188
Fournisseurs		920	687
Dettes fiscales et sociales	4.6	1 500	1 165
Autres dettes	4.6	5 160	5 132
Autres passifs courants	4.6	384	456
<b>Total des dettes courantes</b>		<b>9 169</b>	<b>8 638</b>
<b>Total dettes</b>		<b>21 070</b>	<b>20 598</b>
<b>Total passif</b>		<b>133 123</b>	<b>132 812</b>

2. État du Résultat Net

(En milliers d'euros)

	Note	30/06/2025	30/06/2024
Loyers	5.1	1 542	1 657
Charges locatives refacturées	5.1	241	315
Charges locatives globales	5.1	(628)	(668)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	5.1	<b>1 155</b>	<b>1 304</b>
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel	5.2	(392)	(403)
Autres frais généraux	5.2	(800)	(650)
Autres produits et autres charges	5.2	59	92
Variation de valeur des immeubles de placement	5.2	(578)	(2 682)
Dotation aux amortissement des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux amortissements et provisions	5.2	(112)	(82)
Reprises aux amortissements et provisions	5.2	103	68
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>		<b>(566)</b>	<b>(2 351)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	5.2	-	-
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(566)</b>	<b>(2 351)</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5.3	16	8
- Coût de l'endettement financier brut	5.3	(2)	(2)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>14</b>	<b>6</b>
Autres produits et charges financiers	5.3	90	76
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(462)</b>	<b>(2 270)</b>
Impôt sur les résultats		56	(7)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>(406)</b>	<b>(2 277)</b>
Attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
- Propriétaires du groupe		(406)	(2 277)
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en euros)		(0,003)	(0,015)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,003)	(0,015)
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en euros)		(0,003)	(0,015)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,003)	(0,015)

### 3. État du Résultat Global

(En milliers d'euros)

	30/06/2025	30/06/2024
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>(406)</b>	<b>(2 277)</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
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	239	534
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	7	(18)
Impôts afférent aux éléments non reclassables	-	-
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>245</b>	<b>516</b>
<b>Résultat global total de l'exercice</b>	<b>(161)</b>	<b>(1 760)</b>
Attribuable aux :		
- Propriétaires du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	(161)	(1 760)
- 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 31/12/2023	19 991	69 322	-	29 661	118 975	-	118 975
Dividendes	2 477	3 539		(8 828)	(2 812)		(2 812)
Remboursement de prime d'émission					-		-
Résultat net de l'exercice				(3 967)	(3 967)		(3 967)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				18	18		18
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(3 949)	(3 949)	-	(3 949)
Variation de périmètre					-		-
Capitaux propres au 31/12/2023	19 991	72 861	-	16 884	112 213	-	112 213
Dividendes					-	-	-
Résultat net de l'exercice				(406)	(406)	-	(406)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				245	245	-	245
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(161)	(161)	-	(161)
Variation de périmètre					-		-
Capitaux propres au 30/06/2024	19 991	72 861	-	16 723	112 053	-	112 053



## 5. Tableau de variation de Trésorerie

(En milliers d'euros)

		30/06/2025	30/06/2024
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(406)	(2 277)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		112	15
Variation de juste valeur sur les immeubles		578	2 681
Autres retraitements IFRS			(8)
Autres charges et produits non décaissés		(118)	-
Plus values/moins values de cession des immeubles de placement			-
Plus values/moins values de cession hors immeuble de placement		-	
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>167</b>	<b>411</b>
Coût de l'endettement net		-	-
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(56)	7
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>A</b>	<b>111</b>	<b>418</b>
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	5 631	(1 929)
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	-	-
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>E=A+B-C+D</b>	<b>(5 521)</b>	<b>2 347</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(4)	(31)
Cessions d'immobilisations		-	-
Acquisitions d'immobilisations financières		-	-
Remboursement d'immobilisations financières		1	(1)
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	-
Variation des prêts et des avances consentis		-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées		-	-
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>F</b>	<b>(3)</b>	<b>(33)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
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		-	-
Acquisition complémentaire de participations déjà intégrées globalement		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(5)	(4)
Intérêts nets versés			-
Autres flux liés aux opérations de financement		9	109
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		-	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>G</b>	<b>4</b>	<b>104</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>E+F+G</b>	<b>(5 519)</b>	<b>2 419</b>

5. Tableau de variation de Trésorerie (suite)

(En milliers d'euros)

		30/06/2025	30/06/2024
Variation de trésorerie nette		(5 519)	2 419
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		6 736	7 999
Découverts bancaires		-	-
VMP		-	-
Total trésorerie d'ouverture		6 736	7 999
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 217	10 418
Découverts bancaires		-	-
VMP		-	-
Total trésorerie de clôture		1 217	10 418

Annexe  
aux comptes consolidés condensés  
au 30 juin 2025



ACANTHE DEVELOPPEMENT

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de l'exercice .....	13
1.1.	Proposition de rectification suite à une vérification comptable de la société CEDRIANE .....	13
1.2.	Litige fiscal.....	13
1.3.	Litige FIG.....	13
1.4.	guerre en Ukraine et perspectives économiques .....	13
Note 2.	Principes et méthodes comptables.....	14
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers.....	14
2.2.	Saisonnalité de l'activité.....	14
2.3.	Recours à des estimations .....	14
2.4.	Méthodes de consolidation.....	15
2.5.	Immeubles de placement .....	15
2.6.	Immeubles occupés par le Groupe .....	18
Note 3.	Périmètre de consolidation.....	19
3.1.	Liste des sociétés consolidées .....	19
3.2.	Evolution du périmètre .....	19
3.3.	Organigramme.....	20
Note 4.	Notes annexes : bilan.....	21
4.1.	Actifs non courants non financiers .....	21
4.1.1.	Variation de la valeur des immeubles de placement .....	21
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 .....	28
4.3.	Capitaux propres.....	29
4.4.	Provision pour risques et charges .....	29
4.5.	Impôts non courants.....	29
4.5.1.	Passif d'impôt .....	29
4.5.2.	Impôts différés passifs .....	30
4.6.	Passifs financiers.....	30
4.6.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants.....	30
4.7.	Echéancier des dettes .....	31
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat .....	32
5.1.	Revenus nets des immeubles.....	32
5.2.	Résultat opérationnel.....	33
5.3.	Résultat net.....	34
Note 6.	Secteurs opérationnels .....	35
Note 7.	Engagements hors bilan .....	41
7.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	41
7.1.1.	Engagements donnés .....	41
7.1.2.	Engagements reçus .....	41
7.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement .....	41
7.2.1.	Engagements donnés.....	41
7.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	42
7.3.1.	Engagements donnés.....	42
7.3.2.	Engagements reçus.....	42
Note 8.	Exposition aux risques .....	42



Note 9.	Autres informations.....	43
9.1.	Actif net réévalué.....	43
9.2.	Litiges et passifs éventuels .....	44
9.2.1.	Litiges FIG .....	44
9.2.2.	Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT .....	46
9.2.3.	Proposition de rectification à la suite d'une vérification de comptabilité de CEDRIANE.....	48
9.3.	Parties liées.....	49
9.4.	Effectifs .....	51
9.5.	Provision retraite .....	51
9.6.	Résultat par action.....	52
9.7.	Faits caractéristiques intervenues depuis le 30 juin 2025 .....	52

# NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

## Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19 991 141 euros, dont le siège social est situé à Paris 8<sup>ème</sup>, 55 rue Pierre Charron, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

### 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 ;
- 67 K€ au titre des intérêts de retard.

La société continue de contester fermement et intégralement les rappels, majorations et intérêts de retard. Une information plus complète est présente en note 9.2.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

### 1.2. LITIGE FISCAL

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

Ce litige est plus amplement détaillé dans la note 9.2.2 de la présente annexe.

### 1.3. LITIGE FIG

Après le versement au liquidateur de 5 M€ en janvier 2025, le protocole transactionnel mettant fin à ce litige avec d'anciens actionnaires a été signé par Me Leloup Tomas le 17 juin 2025. A la suite de l'audience du 8 septembre 2025, le Tribunal des Affaires Économiques a rendu un jugement d'homologation de la transaction. Le liquidateur s'est en conséquence désisté de ses demandes ce dont le tribunal a pris acte.

Cette dernière décision n'impacte pas les comptes du Groupe, l'intégralité des conséquences financières ayant déjà été comptabilisées.

### 1.4. GUERRE EN UKRAINE ET PERSPECTIVES ECONOMIQUES

Le conflit Ukrainien a eu au cours de trois dernières années, des impacts dans les approvisionnements de matières premières, et des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, a relevé régulièrement ses taux directeurs. Le pic des appels d'offre à taux fixe a été atteint fin septembre 2023 (4,5%), renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs. Fin juin 2024, les appels d'offre à taux fixe ont commencé leur décrue et s'établissaient fin juin à 2,15%.

La détente des taux sur le premier semestre 2025 a été de 100 points de base, après la baisse de 135 points de base sur l'année 2024, ramenant les appels d'offre à taux fixe au niveau de novembre 2022. Toutefois, ce taux directeur fut proche de 0 de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat donné à la BCE étant de contenir l'inflation, si celle-ci devait connaître un sursaut (> à 2%), sans perspective de baisse à court terme, les taux d'intérêts repartiraient à la hausse, avec une répercussion

probable sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

Concernant les taux Français à 10 ans, qui servent de base pour le financement de l'immobilier, et les taux de rendement attendus, l'instabilité des Gouvernements, le poids de la dette, et l'absence de perspective de redressement des finances publiques à court ou moyen terme, pèsent sur les taux de la dette Française, le « spread » avec l'Allemagne devenant plus important.

## **NOTE 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

### **2.1. PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS**

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 26 septembre 2025 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2025 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 2024.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2024.

### **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 (cf. ci-dessus),
- 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 2025, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 30 juin 2025.

## **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 2025 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 2025, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux 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 2025, 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....) ressortent 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 2025			31 décembre 2024		
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. § 4.3.1).

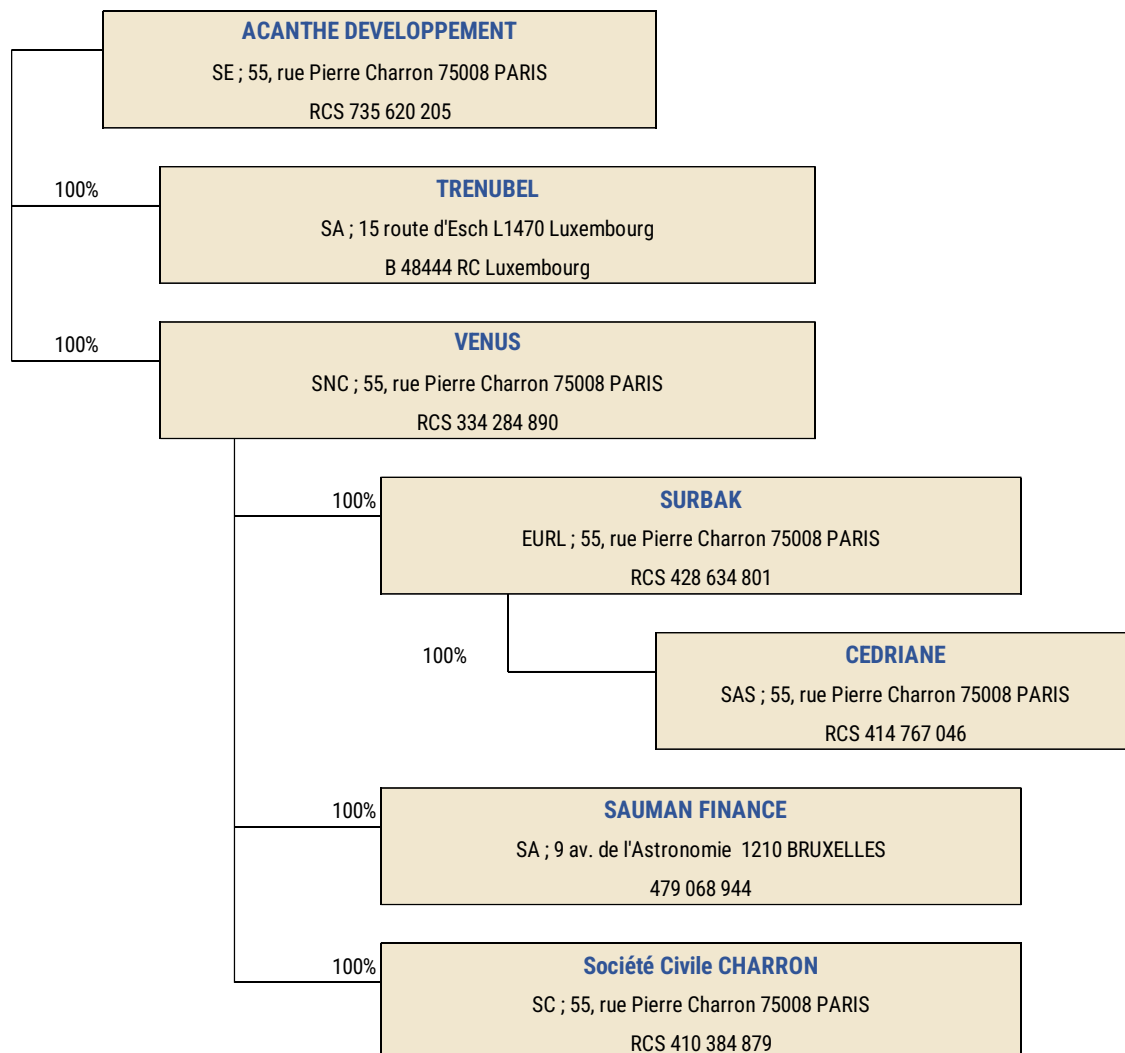
### 3.2. EVOLUTION DU PERIMETRE

Aucune évolution n'est intervenue au cours du premier semestre 2025.



### 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 2025 :

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2024	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépendances immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur (1)	Valeur au 30/06/2025
Immeubles de placement (IAS 40)	100 054		-		(578)	99 476

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour - 0,27 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2e pour - 0,18 M€, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour - 0,13 M€.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2023	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépendances immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur (1)	Valeur au 31/12/2024
Immeubles de placement (IAS 40)	103 267	-	61	-	(3 274)	100 054

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour - 1,59 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2e pour - 1,03 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais pour -0,06 M€, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour - 0,6 M€.

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

Au 30 juin 2025 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 30/06/2025
Terrains	1 284	-	-	-	33	1 317
Constructions & Agencements	8 620	-	-	-	221	8 840
Actifs corporels	294	4	-	-	-	298
<b>Total</b>	<b>10 198</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>254</b>	<b>10 456</b>

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<sup>ème</sup> 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 135 K€, conformément à IAS 16 §39 et IAS 16 §40.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2024
Terrains	1 226	-	-	-	58	1 284
Constructions & Agencements	8 231	-	-	-	389	8 620
Actifs corporels	298	7	(11)	-	-	294
<b>Total</b>	<b>9 755</b>	<b>7</b>	<b>(11)</b>	<b>-</b>	<b>447</b>	<b>10 198</b>

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<sup>ème</sup> 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 pour 447 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 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 30/06/2025
Constructions & Agencements	519	69	-		15	603
Actifs corporels	155	15	-		-	169
<b>Total</b>	<b>674</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>772</b>

Les Amortissement sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2023	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	31/12/2024
Constructions & Agencements	364	131	-		23	519
Actifs corporels	133	33	-	(11)	-	155
<b>Total</b>	<b>498</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>(11)</b>	<b>23</b>	<b>674</b>

Les amortissements sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur. L'écart de réévaluation est venu impacter la rubrique Dotation aux provisions pour 23 K€.



## 4.2. ACTIFS FINANCIERS

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

Actifs financiers (en milliers d'euros)	Classement	30/06/2025	31/12/2024	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	27	28	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 055	4 951	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	2 814	3 328	N/A
Autres créances	Coût amorti	9 769	8 104	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	147	86	N/A
Trésorerie et équivalents	Juste valeur par le résultat	911	4 170	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	306	2 566	N/A
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>19 028</b>	<b>23 233</b>	

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 2025 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	30/06/2025	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 <sup>(1)</sup>	4 951	104		-	5 055	-	5 055	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	17	-	0	-	17		17	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	11	-	1	-	10	10	-	-
<b>Total</b>	<b>4 979</b>	<b>104</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>5 081</b>	<b>10</b>	<b>5 072</b>	<b>-</b>

(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 5 055 K€ qui se sont appréciés de 104 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025		31/12/2024	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat	104	-	36	-

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 30 juin 2025.

Au 31 décembre 2024 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	31/12/2024	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat <sup>(1)</sup>	4 915	36		-	4 951	-	4 951	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	17	0	-	-	17		17	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	13	-	2	-	11	11	-	-
<b>Total</b>	<b>4 945</b>	<b>36</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>4 979</b>	<b>11</b>	<b>4 968</b>	<b>-</b>

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 951 K€ qui se sont appréciés de 36 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

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

#### 4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 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	3 006	193	2 814	2 814	-	-
Autres créances	14 863	159	14 704	14 704	-	-
<b>Total</b>	<b>17 869</b>	<b>351</b>	<b>17 518</b>	<b>17 518</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les autres créances au 30 juin 2025, sont composées principalement de :

- Une créance sur le liquidateur de FIG pour 4 985 K€, en raison du versement effectué dans le cadre du protocole en attente d'homologation par le juge (intervenu le 8 septembre 2025)
- Créances de TVA pour 411 K€ dont 114 K€ de crédits de TVA,
- Une créance sur RODRA dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 9 169 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 57 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,
- Des fournisseurs débiteurs pour 15 K€,
- Gestionnaires d'immeubles pour 40 K€
- Divers pour 77 K€.

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)	30/06/2025	31/12/2024
Créances	(20)	(107)
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 2024 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 500	172	3 328	3 328	-	-
Autres créances	8 150	46	8 104	8 104	-	-
<b>Total</b>	<b>11 649</b>	<b>218</b>	<b>11 432</b>	<b>11 432</b>	-	-

Les autres créances au 31 décembre 2024, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 477 K€ dont 123 K€ de crédits de TVA,
- des avances et acomptes fournisseurs pour 29 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 56 K€,
- une créance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 7 455 K€,
- étalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 55 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel.

### 4.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
SICAVS monétaires	911	4 170
Dépôts à terme	-	-
Disponibilités	306	2 566
<b>Total des Actifs financiers de transaction</b>	<b>1 217</b>	<b>6 736</b>

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

	Variation du BFR <sup>(1)</sup>	
(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Variation brute des Actifs Courants (A)	6 153	(2)
Variation des Dettes Courantes (B)	522	5 322
<b>Variation du BFR (A-B)</b>	<b>5 631</b>	<b>(5 324)</b>
(1) Besoin en Fonds de Roulement.		

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

- une baisse des créances clients pour -494 K€,
- un accroissement des autres créances pour + 1 681 K€,
- un accroissement du fait du versement du Protocole FIG au liquidateur pour 4 985 K€
- Une baisse des créances sur les gestionnaires d'immeubles - 16 K€
- Une augmentation des charges constatées d'avance pour +61 K€,

La variation passifs courants s'explique principalement par :

- Une baisse des dettes divers de + 28 K€,
- une baisse des produits constatés d'avance pour - 72 K€,
- une hausse des fournisseurs pour + 233 K€
- une augmentation des dettes fiscales et sociales pour + 335 K€,

### 4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2025, 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 2025, le capital social n'a connu aucune variation.

A la date d'arrêté des comptes, il n'existe pas d'instrument dilutif.

### 4.4. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Provision pour litiges	6	6
Provision pour charges	-	-
Provision d'indemnités de départ à la retraite <sup>(1)</sup>	191	190
<b>Total</b>	<b>197</b>	<b>196</b>

(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)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	30/06/2025
Passif d'impôts	8 950	-	-	8 950
<b>Total</b>	<b>8 950</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 950</b>

Le passif pour « Litige Fiscal » découle de l'ensemble des éléments suivants : la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. Ce passif est basé sur les propositions de rectification effectuées par l'administration fiscale pour la période 2018-2023, sur les axes de défense de la Société, et de ses conséquences sur les résultats écoulés depuis (l'exercice 2024 se soldant par une perte, aucun ajustement du passif n'a été constaté). Ce point est détaillé en Note 9.2.2 traitant des litiges.

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	384	17 888
<b>Total</b>	<b>9 733</b>	<b>7 770</b>	<b>384</b>	<b>17 888</b>
Passif d'impôt constaté				-8 950
<b>Impact potentiel sur les capitaux propres</b>				<b>8 938</b>
<i>Si la position de l'administration s'avérait être maintenue, l'impact négatif complémentaire sur les capitaux propres pourrait être de -8 938 K€.</i>				



#### 4.5.2. Impôts différés passifs

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	30/06/2025
Impôts différés passifs	2 752	-	56	2 696
<b>Total</b>	<b>2 752</b>	<b>-</b>	<b>56</b>	<b>2 696</b>

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

#### 4.6. PASSIFS FINANCIERS

##### 4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

	Variations de la période							
Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Cash	Variation périmètre	Reclast IFRS 16	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	30/06/2025
<b>Passifs non courants</b>								
Emprunts et dettes > 1 an auprès des ét. de crédit	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes > 1 an (IFRS 16)	63	-	-		-	(5)	-	58
<b>Total des passifs financiers non courants</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>58</b>
<b>Passifs courants</b>								
Emprunts et dettes auprès des ét. de crédit < 1 an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes < 1 an (IFRS 16)	9	(5)	-	-	-	5	-	9
Découverts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des passifs financiers courants</b>	<b>9</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>9</b>
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>72</b>							<b>68</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 736	(5 519)						1 217
<b>Endettement net / Excédent net de trésorerie (1)</b>	<b>(6 663)</b>							<b>(1 149)</b>

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. ECHEANCIER DES DETTES

Au 30 juin 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)	9	58	-	68	-	68	68	3
Dépôts et cautionnements	1 197	-	-	1 197	1 197	-	1 197	N/A
Dettes fournisseurs	920	-	-	920	920	-	920	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 500	-	-	1 500	1 500	-	1 500	N/A
Autres dettes	225	-	-	225	225	-	225	N/A
Autres passifs courants	384	-	-	384	384	-	384	N/A
<b>Total</b>	<b>4 234</b>	<b>58</b>	<b>-</b>	<b>4 292</b>	<b>4 224</b>	<b>68</b>	<b>4 292</b>	

(1) dont intérêt courus 0 K€

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

- Charges de personnel pour 652 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 461 K€,
- Dette fiscale de prélèvement à la source : 41 K€,
- Taxes foncières / bureaux pour 308 K€,
- Taxes diverses pour 36 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 148 K€,
- Avoirs à établir pour 47 K€.
- Divers pour 29 K€.

Les autres passifs courants correspondent aux produits constatés d'avance, extournés pour la clôture (essentiellement les loyers du 3ème trimestre 2025).

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières (1)	9	63	-	72	-	72	72	3
Dépôts et cautionnements	1 188	-	-	1 188	1 188	-	1 188	N/A
Dettes fournisseurs	687	-	-	687	687	-	687	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 165	-	-	1 165	1 165	-	1 165	N/A
Autres dettes	5 132	-	-	5 132	5 132	-	5 132	N/A
Autres passifs courants	456	-	-	456	456	-	456	N/A
<b>Total</b>	<b>8 638</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>8 701</b>	<b>8 628</b>	<b>72</b>	<b>8 701</b>	

(1) dont intérêt courus 0 K€

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

- charges de personnel pour 527 K€ (dont 206 K€ liés à un prud'hommes),
- prélèvement à la source pour 53 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 567 K€,
- taxes diverses pour 18 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 129 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- avoirs à établir pour 39 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- Une dette de 4 935 K€ pour le litige FIG, suite à l'autorisation de signature du protocole donnée par le juge commissaire au liquidateur en date du 4 septembre 2024,
- créditeurs divers pour 29 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)	30/06/2025	30/06/2024
Loyers	1 542	1 657
Charges locatives refacturées	241	315
Charges locatives globales	-628	-668
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 155</b>	<b>1 304</b>

Le chiffre d'affaires de la période baisse de 190 K€ soit - 9,6 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Concernant les loyers, ceux-ci sont en baisse de 115 K€ (- 6,9 %), s'expliquant principalement par :

- Les départs / arrivées de locataires au 15 rue de la Banque pour - 148 K€.
- Les départs / arrivées de locataires au 55 rue Pierre Charron pour - 12 K€.
- Les indexations pour + 42 K€
- Les retraitements IFRS +3 K€

Locataires représentant plus de 10% des loyers :

	Loyers	% / Loyers totaux
Client 1	445	28,9%
Client 2	458	29,7%
Client 3	182	11,8%
Client 4	84	5,4%
Client 5	67	4,3%
<b>Total</b>	<b>1 236</b>	<b>80,2%</b>

## 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)	30/06/2025	30/06/2024	Variation Résultat 2025 / 2024
Frais de personnel	(392)	(403)	11
Autres frais généraux	(800)	(650)	(150)
Autres produits et autres charges	59	92	(34)
Variation de valeur des immeubles de placement	(578)	(2 682)	2 104
Dotations aux amortissements et provisions	(112)	(82)	(31)
Reprises aux amortissements et provisions	103	68	35
<b>Charges d'Exploitation</b>	<b>(1 721)</b>	<b>(3 656)</b>	<b>1 935</b>
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>(566)</b>	<b>(2 351)</b>	<b>1 785</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(566)</b>	<b>(2 351)</b>	<b>1 785</b>

Les frais de personnel s'établissent à 392 K€ contre 403 K€ en 2024.

Les « Autres frais généraux » regroupent les coûts généraux hors activités immobilières liées aux immeubles de placement, ceux-ci s'élèvent à 800 K€. Ils se composent de :

- Achats non stockés de matières et fournitures pour 8 K€
- Services extérieurs pour 141 K€
- Honoraires pour 502 K€ (+102 K€ par rapport à 2024, en lien avec le litige fiscal).
- Taxes pour 35 K€
- Autres charges pour 114 K€

Les autres produits et charges en baisse de +33 K€ s'établissent à 59 K€ pour le premier semestre 2025, et se composent principalement de :

- Refacturation de frais de structure aux parties liées pour + 50 K€,
- Jetons de présence pour – 30 K€
- Divers charges et produits pour +39 K€

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 112 K€ ce semestre contre 82 K€ au 30 juin 2024.

La dotation du semestre est constituée principalement de :

- Amortissement Charron IAS16 pour 75 K€
- Amortissements des autres immobilisations pour 9 K€
- Provision retraite pour 8 K€
- Dépréciation d'un client pour 21 K€

Les reprises aux amortissements et provisions du semestre se décomposent ainsi :

- reprise de provision sur immeuble évalué selon la norme IAS16 pour 103 K€

### 5.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(566)</b>	<b>(2 351)</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	16	8
Coût de l'endettement financier brut	(2)	(2)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>14</b>	<b>6</b>
Autres produits et charges financiers	90	76
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(462)</b>	<b>(2 270)</b>
Écart d'acquisition négatif	-	-
Charge d'impôt	56	(7)
Résultat net des activités cédées	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(406)</b>	<b>(2 277)</b>
Propriétaires du groupe	(406)	(2 277)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Les « Produits de trésorerie et d'équivalents trésorerie » enregistrent principalement les résultats des VMP (+16 K€).

Les autres produits et charges financières sont constitués des intérêts sur compte courant RODRA (+103 K€).

L'impôt sur le résultat correspond à l'impôt différé sur les biens non SIIC.

Au 30 juin 2025, le résultat net ressort à -406 K€ contre - 2 277 K€ au 30 juin 2024.

## 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 2025 une surface totale de 9 374 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
En m <sup>2</sup>	30/06/2025	31/12/2024	% établi en fonction des m <sup>2</sup>	30/06/2025	31/12/2024
Bureaux	7 884 m <sup>2</sup>	7 884 m <sup>2</sup>	Paris	65,3%	65,3%
Habitations	627 m <sup>2</sup>	627 m <sup>2</sup>	Région Parisienne (hors Paris)		
Surfaces commerciales	863 m <sup>2</sup>	863 m <sup>2</sup>	Province		
Divers	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Étranger <sup>(1)</sup>	34,7%	34,7%
<b>Total</b>	<b>9 374 m<sup>2</sup></b>	<b>9 374 m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

*Le seul bien situé à l'étranger (3 255 m<sup>2</sup>) est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.*

Décomposition des actifs (en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
<b>Patrimoine immobilier <sup>(1)</sup> par secteur géographique</b>		
Paris	95 276	105 108
Région Parisienne		
Province		
Étranger	4 200	4 330
<b>Actifs immobiliers</b>	<b>99 476</b>	<b>109 438</b>
Autres actifs non affectables <sup>(2)</sup>	28 825	23 374
<b>Total des actifs</b>	<b>128 301</b>	<b>132 812</b>

*(1) Le patrimoine immobilier intègre la partie de l'immeuble Charron occupée par Acanthe et le Parking*

*(2) Actifs non immobiliers*



Information Bilancielle au 30 juin 2025 :

Informations bilantielles par secteur d'activité :

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
<b>Actif</b>					
Immeubles de placement	60 339	20 719	18 355	64	99 476
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 510	-	-	45	9 554
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
<b>Passif</b>					
Passifs financiers non courants	-	-	-	58	58
Passifs financiers courants	-	-	-	9	9

Informations bilantielles par zones géographiques :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Non affectable	Total
<b>Actif</b>				
Immeubles de placement	95 276	4 200		99 476
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 554	-		9 554
Stock d'immeubles	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
<b>Passif</b>				
Passifs financiers non courants	-	-	58	58
Passifs financiers courants	-	-	9	9

Information Bilancielle au 31 décembre 2024 :

Informations bilantielles par secteur d'activité :

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
<b>Actif</b>					
Immeubles de placement	61 008	20 625	18 357	63	100 054
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 340	-	-	45	9 384
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
<b>Passif</b>					
Passifs financiers non courants	-	-	-	63	63
Passifs financiers courants	-	-	-	9	9

Informations bilantielles par zones géographiques :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Non affectable	Total
<b>Actif</b>				
Immeubles de placement	95 724	4 330		100 054
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 384	-		9 384
Stock d'immeubles	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
<b>Passif</b>				
Passifs financiers non courants	-	-	63	63
Passifs financiers courants	-	-	9	9

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)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>159</b>	<b>430</b>	<b>566</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>1 155</b>
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(25)	(34)	(309)	-	(25)	(392)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(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 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	(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
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>80</b>	<b>417</b>	<b>(1 041)</b>	<b>-</b>	<b>81</b>	<b>(462)</b>
Impôts sur les sociétés	56	-	-	-	-	56
<b>Résultat net</b>	<b>136</b>	<b>417</b>	<b>(1 041)</b>	<b>-</b>	<b>81</b>	<b>(406)</b>

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

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

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

Compte de résultat par zone géographique :

(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)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 289</b>	<b>(134)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 155</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	(448)	(130)	-	-	(578)

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

(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)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>159</b>	<b>430</b>	<b>566</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>1 155</b>
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(25)	(34)	(309)	-	(25)	(392)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(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 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	(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
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>80</b>	<b>417</b>	<b>(1 041)</b>	<b>-</b>	<b>81</b>	<b>(462)</b>
Impôts sur les sociétés	56	-	-	-	-	56
<b>Résultat net</b>	<b>136</b>	<b>417</b>	<b>(1 041)</b>	<b>-</b>	<b>81</b>	<b>(406)</b>

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

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

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

Information sur le compte de résultat au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	178	448	1 030	-	-	1 657
Charges locatives refacturées	65	25	225	-	-	315
Charges locatives globales	(84)	(59)	(524)	-	-	(668)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>159</b>	<b>414</b>	<b>731</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 304</b>
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(27)	(37)	(339)	-	-	(403)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(43)	(60)	(546)	-	-	(650)
Autres produits et charges	6	9	78	-	-	92
Variation de valeur des immeubles de placement	(38)	141	(2 784)	-	-	(2 682)
Dotations aux autres amortissements et provisions <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	(82)	(82)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	68	68
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	1	1	7	-	-	8
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	(2)	(2)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	76	76
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>57</b>	<b>467</b>	<b>(2 854)</b>	<b>-</b>	<b>60</b>	<b>(2 270)</b>
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(7)	(7)
<b>Résultat net</b>	<b>57</b>	<b>467</b>	<b>(2 854)</b>	<b>-</b>	<b>53</b>	<b>(2 277)</b>

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

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

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

Compte de résultat par zone géographique :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	cédé	Non affectable	Total
Loyers	1 602	55	-	-	1 657
Charges locatives refacturées	296	20	-	-	315
Charges locatives globales	(493)	(174)	-	-	(668)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 404</b>	<b>(100)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 304</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 487)	(194)	-	-	(2 682)

## 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)	30/06/2025	31/12/2024
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)	30/06/2025	31/12/2024
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. Cette opération est liée aux différents litiges avec la société FIG qui sont détaillés dans la note 9.3.1.

La seconde concerne ACANTHE DEVELOPPEMENT et l'immeuble quai Malaquais pour un montant de 2 790 K€ concernant la proposition de rectification des exercice 2018-2022 (Note 9.3.2).

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Inscription hypothécaire sur les immeubles	15 215	15 215

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 30/06/2025	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Hypothèques	15 215	-	-	15 215

### 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 2024.

## 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 2025 <sup>1</sup>

Le 11 septembre 2025, l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) a publié sa note de conjoncture semestrielle, annonçant une prévision de croissance du produit intérieur brut (PIB) limitée à 0,8 % pour l'année 2025. Cette estimation marque un net infléchissement par rapport à l'année précédente (+1,1 %) et s'inscrit dans un contexte de normalisation post-inflationniste et d'incertitudes budgétaires.

Selon l'Insee, la croissance en fin d'année serait de +0,2 % après avoir progressé de 0,6% jusqu'à la fin de l'été. L'année 2025 serait ainsi marquée par un affaiblissement de tous les moteurs traditionnels de l'activité : consommation des ménages, investissements privés, solde extérieur, mais aussi dynamisme de l'emploi.

La progression du pouvoir d'achat devrait atteindre +0,7 % sur l'année, après +2,5 % en 2024. Toutefois, cette amélioration modérée ne se traduirait pas par une relance significative de la consommation : la hausse attendue est également de +0,7 %.

L'Insee souligne le rôle particulier joué par les retraités, dont les pensions revalorisées en 2024 (+5,3 %) ont été en partie thésaurisées plutôt que consommées. Le taux d'épargne, qui avait culminé à 18,8 % début 2024, reculerait progressivement à 18,2 % en moyenne annuelle, sans pour autant redevenir un levier significatif de la demande.

#### Le Patrimoine du Groupe :

Les expertises au 30 juin 2025 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

---

<sup>1</sup> Note de conjoncture INSEE 11/09/2025 – Le journal de l'économie « L'économie Française ralentit » 19 juin 2025

Le patrimoine du groupe est estimé à 109 030 K€ (immeubles de placement, immeuble occupé par le Groupe, plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 60 339 K€ de bureaux, 9 510 K€ de bureaux occupés par le Groupe, 20 719 K€ de commerces, 18 355 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 109 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 7 419 m<sup>2</sup>, les bureaux occupés par le Groupe 465 m<sup>2</sup>, les commerces 863 m<sup>2</sup>, et le résidentiel 627 m<sup>2</sup>.

La situation nette du Groupe ressort à 112 053 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 2025 :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés	112 053	112 213
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>112 053</b>	<b>112 213</b>
Nombre d'actions au 31/12	165 354 886	165 354 886
<b>ANR par action (en euros)</b>	<b>0,6777</b>	<b>0,6786</b>

Aucun instrument dilutif n'existait au 30 juin 2025 ni au 31 décembre 2024.

## 9.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

### 9.2.1. Litiges FIG

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

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

Le liquidateur de FIG demandait par conséquent notamment :

- la restitution par Vénus de la propriété de l'immeuble du 15 rue de la Banque – 75002 Paris et des titres de participation, le tout sous astreinte de 10 000 euros par jour ;
- la condamnation de Vénus à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ;
- la restitution par ACANTHE DÉVELOPPEMENT à FIG des 95 496 parts sociales de la société Vénus en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ;

- l'annulation des 95 496 parts sociales de la société Vénus une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2ème, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG ; et
- la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT et Tampico à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009. Ces demandes ont été contestées.

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

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

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

Le projet de protocole d'accord transactionnel dispose que le liquidateur renoncera à cette procédure dès l'homologation dudit protocole (Cf. b ci-dessous).

## **b) Transaction**

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

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

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

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

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

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

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

Une audience de procédure a eu lieu le 31 mars 2025 afin de faire le point sur la réception des fonds nécessaires au protocole et sur le dépôt subséquent de la requête du Liquidateur Judiciaire aux fins d'homologation du protocole.

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

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

L'action aux fins de prononcé d'éventuelles sanctions personnelles des anciens dirigeants a été renvoyée au 20 octobre prochain et n'impacte en rien la société.

Hormis les litiges précités, le groupe n'a pas identifié d'autres passifs éventuels

## **9.2.2. Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT**

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

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

Ces rectifications ont été fermement contestées tant sur le fond que sur le choix de la procédure retenue (procédure de répression des abus de droit) mais le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la société et, à l'issue du recours hiérarchique (16 juillet 2024) et de l'interlocution départementale (27 novembre 2024), a maintenu le 25 janvier 2025, l'intégralité des rectifications notifiées pour les exercices 2017 à 2022, la notification pour 2023 ayant eu lieu postérieurement.

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

- 9,7 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 7,8 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,4 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 sera adressée à l'administration d'ici le 8 octobre 2025.

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

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

Par la suite, le législateur a introduit une condition stipulant que le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Cette condition devait être respectée à partir du 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.

Aussi, la société a procédé à l'estimation des conséquences, sur les exercices 2018 à 2023, de différentes hypothèses selon l'issue de discussions avec l'administration fiscale ou d'un éventuel contentieux.

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 8,8 M€ au 30 juin 2025. En conséquence, le passif d'impôt de 9 M€ est maintenue.

Par ailleurs et pour l'avenir, la société doit 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 de 11 508 K€ devrait être constaté du fait de la valeur des immeubles au 30 juin 2025.



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

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

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

Sur la base d'information dont la teneur détaillée et la justification n'ont pas encore été communiquées à la société, le service vérificateur allègue que la cession considérée ne serait pas opposable à l'administration fiscale au motif que la société aurait renoncé à la faculté de procéder elle-même à une cession ultérieure – intervenue le 25 février 2022 entre la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et un nouvel acquéreur.

Le service a considéré que cette renonciation avait pour but exclusif, et illégitime, de permettre à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT de se substituer dans la réalisation d'une plus-value complémentaire en revendiquant un régime fiscal plus favorable (au demeurant remis en cause dans les conditions mentionnées au point précédent) et il a corrélativement mis en œuvre la procédure de répression des abus de droit sur le fondement des dispositions 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.

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 contraires qui lui auraient été communiquées par des tiers mais dont elle a refusé, à ce stade, de transmettre des copies à la société CEDRIANE de sorte que celle-ci n'a pas été en mesure de présenter des observations circonstanciées à leur encontre et 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 tronquée 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. Compte tenu du désaccord persistant sur les rehaussements maintenus, elle 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.

La société n'a comptabilisé aucune provision au titre de ce litige.

### 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 <sup>(1)</sup>	Impact résultat <sup>(2)</sup>
Honoraires de management versé à :	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	-	(100)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	437	138
Convention de trésorerie	RODRA	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	9 169	103

*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 3 283 K€ d'intérêts de comptes courants, 141 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 <sup>(1)</sup>	Impact résultat <sup>(2)</sup>
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	76	66
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-	96
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(39)	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	18	18
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	178	80
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FIPP	Administrateurs communs	458	146
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	(33 761)	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	455	362
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(148)	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	2	2
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	52	20
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(6)	
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	-	-
Dépôt de garantie	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	-	24
Mise à disposition de personnel	MYHOTELMATCH	Dirigeants / Administrateurs communs	14	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	6	1
Titres de participation <sup>(1)</sup>	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 055	104
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	30/06/2025	31/12/2024
Cadres	6	6
Employés	2	2
<b>Total de l'effectif</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

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 : 1.75% par an ;

Taux d'actualisation : 3,76 % (TMO 2ème semestre 2024 + 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 2025, s'élève à 191 K€ contre 190 K€ au 31 décembre 2024.

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	190	168
<b>Variations</b>		
Dotation ou reprise de la période	8	4
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	(7)	18
<b>Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture</b>	<b>191</b>	<b>190</b>

## **9.6. RESULTAT PAR ACTION**

Le résultat de base par action s'élève à -0,0025 € au 30 juin 2025 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 165 354 886).

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

## **9.7. FAITS CARACTERISTIQUES INTERVENUES DEPUIS LE 30 JUIN 2025**

L'audience du 8 septembre 2025 du Tribunal des Affaires Economiques, a rendu un jugement d'homologation des transactions concernant les actions en comblement de passif contre les dirigeants de FIG. Le liquidateur s'est en conséquence désisté de ses demandes ce dont le tribunal a pris acte.

.....



RAPPORT SEMESTRIEL  
POUR LA PERIODE  
DU 1er JANVIER AU 30 JUIN 2025



## I. FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

### 1.1. AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en date du 12 juin 2025, a affecté le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :	- 5 463 727,09 €
Report à nouveau débiteur au 31 décembre 2024 :	0 €
Affectation :	
En totalité, au poste « report à nouveau »	- 5 463 727,09€
Solde du poste « report à nouveau » après affectation	- 5 463 727,09€

Dans le cadre du régime SIIC, la Société n'avait pas d'obligation de distribution de ses résultats au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Il est par ailleurs rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent également non remplies à ce jour, à savoir :

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

### 1.2. LITIGE FIG

Après le versement au liquidateur de 5 M€ en janvier 2025, le protocole transactionnel mettant fin à ce litige avec d'anciens actionnaires a été signé par Me Leloup Tomas le 17 juin 2025. A la suite de l'audience du 8 septembre 2025, le Tribunal des Affaires Économiques a rendu un jugement d'homologation de la transaction. Le liquidateur s'est en conséquence désisté de ses demandes ce dont le tribunal a pris acte.

Cette dernière décision n'impacte pas les comptes du Groupe, l'intégralité des conséquences financières ayant déjà été comptabilisées.

### 1.3. GUERRE EN UKRAINE

Le conflit Ukrainien a eu au cours de trois dernières années, des impacts dans les approvisionnements de matières premières, et des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, a relevé régulièrement ses taux directeurs. Le pic des appels d'offre à taux fixe a été atteint fin septembre 2023 (4,5%), renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs. Fin juin 2024, les appels d'offre à taux fixe ont commencés leur décrue et s'établissaient fin juin à 2,15%.

La détention des taux sur le premier semestre 2025 a été de 100 points de base, après la baisse de 135 points de base sur l'année 2024, ramenant les appels d'offre à taux fixe au niveau de novembre 2022. Toutefois, ce taux directeur fut proche de 0 de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat donné à la BCE étant de contenir l'inflation, si celle-ci devait connaître un sursaut (> à 2%), sans perspective de baisse à court terme, les taux d'intérêts repartiraient à la hausse, avec une répercussion probable sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

Concernant les taux Français à 10 ans, qui servent de base pour le financement de l'immobilier, et les taux de rendement attendus, l'instabilité des Gouvernements, le poids de la dette, et l'absence de perspective de redressement des finances publiques à court ou moyen terme, pèsent sur les taux de la dette Française, le « spread » avec l'Allemagne devenant plus important.

## 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 2025, le chiffre d'affaires s'établit à 1 782 K€ (dont 1 542 K€ de revenus locatifs et 241 K€ de charges locatives refacturées), contre 1 972 K€ (dont 1 657 K€ de revenus locatifs et 315 K€ de charges locatives refacturées), au 1er semestre 2024.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires est quasi-stable (baisse de 9,6%) :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	1 542	1 657	-115	-6,94%
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	241	315	-75	-23,68%
<b>Chiffre d'Affaires à périmètre constant (1)</b>	<b>1 782</b>	<b>1 972</b>	<b>-190</b>	<b>-9,62%</b>
(1) Pas d'évolution de périmètre				

La baisse des loyers à périmètre constant de 115 K€ (- 6,9 %) est essentiellement due :

- aux départs / arrivées de locataires au 15 rue de la Banque pour - 148 K€
- aux départs / arrivées de locataires au 55 rue pierre Charron pour - 12 K€
- Les indexations pour + 42 K€
- Les retraitements IFRS + 3 K€
- La baisse des charges locative est quant à elle principalement liée à la vacance.



### 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)	30/06/2025	31/12/2024	Variations
Patrimoine Immobilier	109,0	109,4	(0,4)
Capitaux propres part du groupe	112,1	112,2	(0,2)
Excédent (+) / Insuffisance nette de trésorerie (-)	1,1	6,7	(5,5)
Actif net réévalué par actions (en €)	0,68	0,68	0,0

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (99,5 M€), de la partie de l'immeuble rue Pierre Charron occupée par le Groupe (9,5 M€), et d'un parking classé en immobilisations corporelles (0,05 M€).

Au 30 juin 2025, la juste valeur du patrimoine est quasi stable par rapport au 31 décembre 2024.

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 0,11 M€. Cette baisse s'explique principalement par le résultat du 1er semestre 2025 (- 0,41 M€) et par un impact IAS16 lié à la juste valeur de l'immeuble occupé par ACANTHE DEVELOPPEMENT (+ 0,24 M€).

La diminution de l'excédent de trésorerie est principalement liée au versement de 5 M€ entre les mains du liquidateur de la société FIG, aboutissant à l'homologation du protocole transactionnel cité ci-avant.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2025.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

En milliers d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat opérationnel	(566)	(2 351)
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-
Résultat financier	104	82
Impôt société	56	
Résultat net part du groupe	(406)	(2 270)
Résultat dilué par action (en €)	-0,003	-0,016

Le Résultat Opérationnel s'élève à - 566 K€ contre - 2 351 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont liées à la variation (+ 1 785 K€) :

- du revenu net des immeubles (- 150 K€),
- des autres frais généraux (-150 K€),
- des autres produits et autres charges (- 34 K€),
- de la juste valeur des immeubles de placement (+ 2 104 K€),

La variation de la juste valeur des immeubles limitée sur le premier semestre 2025 et la baisse des frais généraux expliquent principalement l'amélioration du résultat opérationnel.

Après un impôt (produit de 56 K€) lié à l'ajustement des impôts différés passifs, le résultat net part du groupe ressort en conséquence à – 406 K€.

Les postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2025.

#### **IV. SECTEURS OPERATIONNELS**

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2025.

#### **V. 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 2025.

#### **VI. 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 2024, et n'ont pas évolué significativement.

Les litiges et leur évolution au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025 sont relatés dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2025.

#### **VII. 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 2025.

#### **VIII. 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 2025 et la date d'arrêté des comptes.

## IX – 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'instabilité gouvernementale, le poids de la dette, et l'absence de perspective de redressement des finances publiques à court ou moyen terme pourrait sur la rentabilité attendue et par conséquent sur la valorisation de notre 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.acanthedeveloppement.fr](http://www.acanthedeveloppement.fr)

Rapport des  
commissaires aux comptes sur  
l'information financière semestrielle



ACANTHE DEVELOPPEMENT



Exco Paris ACE  
5, avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

Deloitte & Associés  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense Cedex

# ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société anonyme  
55 rue Pierre Charron  
75008 Paris

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

---

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 2025 au 30 juin 2025, 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 aspects 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 29 septembre 2025

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY

François SHOUKRY



Albert AIDAN

 Alexis LEVASSEUR

Alexis LEVASSEUR



55, rue Pierre Charron - 75008 Paris

France

Tél. : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

[www.acanthedevveloppement.fr](http://www.acanthedevveloppement.fr)



ACANTHE DEVELOPPEMENT