

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

2, Rue de Bassano

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

Exco Paris ACE
5, Avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne
2, Rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 28 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Valorisation des titres de participations

Risques identifiés

Les titres de participation et créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour respectivement 228 millions d'euros et 64 millions d'euros en valeurs brutes, représentent les deux postes les plus significatifs de l'actif. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

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

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

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

Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés

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

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

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

- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales testées, et vérifier leur concordance le montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée

- Vérifier que le ou les expert(s) indépendant(s) ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société ;

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 28 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote, aux aliénations d'actions effectuées en application des articles L.233-29 et L.233-30 du code de commerce et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT par l'assemblée générale du 20 septembre 2007 pour Deloitte & Associés et par celle du 29 juin 2012 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2019, Deloitte & Associés était dans la 13ème année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 8ème année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Rapport au comité des comptes

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

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

Nous fournissons également au comité des comptes la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 30 avril 2020

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés



Arnaud DIEUMEGARD

Benjamin HADDAD

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	3 650	3 650				
	Fonds commercial (1)	5 319 567	4 364 355	955 212	1 165 522	210 309	18.04
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	2 354 400		2 354 400	1 200 000	1 154 400	96.20
	Constructions	2 020 650	209 908	1 810 742	108 047	1 702 695	NS
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	58 792	55 662	3 130	29 139	26 009	89.26
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	228 140 795	3 518 027	224 622 768	224 608 686	14 082	0.01
	Créances rattachées à des participations	64 219 351	2 263 777	61 955 575	60 332 848	1 622 727	2.69
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	13 354		13 354	13 354		
Total II		302 130 558	10 415 378	291 715 180	287 457 594	4 257 586	1.48
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	3 773 070	21 760	3 751 311	2 398 818	1 352 493	56.38
	Autres créances	3 767 697	41 740	3 725 957	3 102 033	623 924	20.11
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement				1 179 374	1 179 374	100.00
	Disponibilités	2 917 307		2 917 307	8 639 570	5 722 263	66.23
	Charges constatées d'avance (3)	850 294		850 294	746 633	103 661	13.88
	Total III	11 308 369	63 500	11 244 869	16 066 428	4 821 559	30.01
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		313 438 928	10 478 878	302 960 050	303 524 022	563 973	0.19

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

955 212
0-

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2019	Exercice N-1 31/12/2018	Ecart N / N-1	
		12	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 19 991 141)	19 991 141	19 991 141		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 436 500	44 436 500		
	Ecart de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale	1 999 114	1 999 114		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau		743 177	743 177	100.00
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	4 465 366	591 190	5 056 556	855.32
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total I	61 961 389	67 761 122	5 799 733	8.56
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques	442 742	630 681	187 939	29.80
	Provisions pour charges	5 866 667	6 600 000	733 333	11.11
	Total III	6 309 409	7 230 681	921 272	12.74
DETTES (I)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants	3 517		3 517	
	Emprunts et dettes financières diverses	228 607 790	225 859 844	2 747 946	1.22
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 329	6 329		
	Dettes d'exploitation				
Comptes de Régularisation	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 815 608	2 108 695	706 914	33.52
	Dettes fiscales et sociales	759 694	524 315	235 379	44.89
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	2 496 314	33 037	2 463 276	NS
	Produits constatés d'avance (I)				
	Total IV	234 689 252	228 532 219	6 157 032	2.69
	Ecart de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	302 960 050	303 524 022	563 973	0.19

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

6 081 462 2 672 375

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	2 683 935		2 683 935	2 873 270		189 335	6.59
Chiffre d'affaires NET	2 683 935		2 683 935	2 873 270		189 335	6.59
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			1 109 642	786 859		322 783	41.02
Autres produits			83 151	2		83 149	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			3 876 729	3 660 131		216 597	5.92
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			4 930 002	5 034 395		104 393	2.07
Impôts, taxes et versements assimilés			266 246	270 428		4 182	1.55
Salaires et traitements			471 991	447 587		24 404	5.45
Charges sociales			237 755	226 801		10 955	4.83
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			240 523	255 585		15 062	5.89
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			41 740	21 760		19 981	91.83
Dotations aux provisions				398 642		398 642	100.00
Autres charges			134 439	166 002		31 563	19.01
Total des Charges d'exploitation (II)			6 322 696	6 821 199		498 503	7.31
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			2 445 967	3 161 068		715 100	22.62
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			127 972	307 755		179 783	58.42

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2019	12	31/12/2018	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)	85 277		1 947 138		1 861 860	95.62
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	361 029		378 464		17 435	4.61
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	115 758		173 511		57 753	33.28
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V	562 064		2 499 112		1 937 048	77.51
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	175 875		2 285 097		2 109 221	92.30
Intérêts et charges assimilées (4)	2 255 865		2 241 217		14 648	0.65
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	22 850				22 850	
Total VI	2 454 591		4 526 314		2 071 723	45.77
2. Résultat financier (V-VI)	1 892 527		2 027 202		134 675	6.64
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 466 466		5 496 025		1 029 559	18.73
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital	30 000		23 274		6 726	28.90
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			6 222 683		6 222 683	100.00
Total VII	30 000		6 245 957		6 215 957	99.52
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			12 291		12 291	100.00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	28 900				28 900	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Total VIII	28 900		12 291		16 609	135.13
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	1 100		6 233 666		6 232 566	99.98
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)			146 451		146 451	100.00
Total des produits (I+III+V+VII)	4 468 793		12 405 201		7 936 408	63.98
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 934 159		11 814 010		2 879 852	24.38
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	4 465 366		591 190		5 056 556	855.32

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier

: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

445 535 2 325 601

2 253 642 2 241 217

SAUMAN FINANCE

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2019

SOMMAIRE

Note 1.	Evénements principaux de l'exercice	73
1.1	Affectation du résultat.....	73
1.2	Acquisition d'un immeuble.....	73
Note 2.	Principes, règles et méthodes comptables	73
2.1	Généralités	73
2.2	Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	73
2.3	Date de clôture.....	74
2.4	Régime S.I.I.C.	74
Note 3.	Méthodes d'évaluation	74
3.1	Immobilisations incorporelles.....	74
3.2	Immobilisations corporelles.....	75
3.3	Immobilisations financières	75
3.4	Créances.....	75
3.5	Valeurs mobilières de placement	75
3.6	Chiffre d'affaires	75
3.7	Provision pour Risques & Charges	75
3.8	Résultat par action	75
Note 4.	Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montants en milliers d'euros).....	76
4.1	Immobilisations	76
4.2	Etat des créances (brutes avant dépréciations).....	77
4.3	Valeurs mobilières de placement	78
4.4	Capitaux propres	78
4.5	Etat des dettes	79
4.6	Dettes à payer et Produits à recevoir.....	80
4.7	Provisions	80
4.8	Charges constatées d'avance.....	81
4.9	Entreprises liées	81
4.10	Notes sur le compte de résultat	82
Note 5.	Engagements Hors bilan	83
5.1	Engagements donnés.....	83
5.2	Engagements reçus	83
Note 6.	Litiges	84
6.1	Autres litiges : France Immobilier Group (FIG).....	84
Note 7.	Autres Informations	87
Note 8.	Evénements postérieurs à la clôture	88

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19 991 141 €, dont le siège social est situé à Paris 16^{ème}, 2 rue de Bassano, 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).

Note 1. Evénements principaux de l'exercice

1.1 Affectation du résultat

L'Assemblée Générale du 7 juin 2019, a attribué un dividende de 0,0091 euro à chacune des 147 125 260 actions composant le capital social au 31 décembre 2018. La distribution de dividende a permis de remplir les obligations plafonnées de distribution SIIC relatives aux exercices clos les 31 décembre 2018 et 2017.

1.2 Acquisition d'un immeuble

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a acquis un bien d'habitation de 143 m² loi carrez, sis quai Malaquais à Paris pour 2 886 K€.

Note 2. Principes, règles et méthodes comptables

2.1 Généralités

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont établis conformément aux dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général tels que décrits dans le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 et des pratiques comptables généralement admises en France.

2.2 Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément au règlement CRC 02-10, un test de dépréciation a été effectué en fin d'exercice. Ce test a pour but de s'assurer que les valeurs issues des expertises décrites, ci-dessus, sont bien supérieures aux valeurs nettes comptables du bilan des actifs concernés. Sinon, une dépréciation du montant de la différence est comptabilisée.

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

2.3 Date de clôture

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019.

2.4 Régime S.I.I.C.

Pour rappel, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT SA a opté en date du 28 avril 2005, avec effet au 1^{er} mai 2005, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées.

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

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

Note 3. Méthodes d'évaluation

3.1 Immobilisations incorporelles

Le droit au bail correspond au droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apporté par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion. Une dépréciation serait constatée si la valeur de marché de l'ensemble immobilier porté par la société devenait inférieure à la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier inscrit à l'actif du bilan, incluant notamment le mali technique de fusion, ci-dessous décrit.

La fusion opérée avec la société FINANCE CONSULTING ayant été comptabilisée sur la base des valeurs comptables, le mali technique de fusion enregistre la différence entre la juste valeur des biens apportés et leur valeur nette comptable dans les livres de la société apporteuse. Le mali technique de fusion suit la valeur de son bien sous-jacent et est amorti sur la durée restant à amortir du droit au bail, soit 8 ans.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur cumulée de l'actif sous-jacent et de la quote-part du mali affecté à ce sous-jacent est supérieure à la valeur de ce sous-jacent.

3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.
Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées suivantes :

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

3.3 Immobilisations financières

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

3.4 Créances

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

3.5 Valeurs mobilières de placement

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

3.6 Chiffre d'affaires

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

3.7 Provision pour Risques & Charges

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

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

3.8 Résultat par action

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

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 147 125 260. Le résultat par action est donc de - 0,03 €.

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action.

Note 4. Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montants en milliers d'euros)

4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net 31/12/2019
	Valeur brute	Augm.	Variation	Valeur brute	Amort. au	Augm.	Diminut.	Amort.au	
	01/01/2019	Apport	cpte à cpte	31/12/2019	01/01/2019	Apport		31/12/2019	
Immobilisations incorporelles									
Logiciel	4			4	4			4	-
Droit au bail (1)	5 320			5 320	4 154	210		4 364	956
Immobilisations corporelles									
Terrains	1 200	1 154		2 354	-			-	2 354
Constructions	-	1 732		1 732	-			-	1 732
AAI construction	289			289	181	29		210	79
Mat de transport	72		72	-	43		43	-	-
Mat bureau infor	55	4		59	54	1		56	3
En cours	-			-	-			-	-
Immobilisations financières									
Titres de participation	228 141			228 141	3 532	37	51	3 518	224 623
Créances rattachées Part.	62 571	1 648		64 219	2 238	26		2 264	61 955
Autres immo.fin., Prêts	13			13	-			-	13
TOTAL	297 664	4 539	72	302 131	10 207	304	95	10 416	291 715

(1) Dont mali de fusion (362 K€) liés à l'apport du terrain et du droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion. A compter du 1^{er} janvier 2016, l'ANC a modifié la comptabilisation au bilan du mali technique de fusion afin de l'affecter aux actifs sous-jacents. Il suivra également les règles d'amortissement et de dépréciation de l'actif sous-jacent auquel il est affecté.

• **Immobilisations corporelles**

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent un terrain et le droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion ainsi qu'un bien d'habitation de 143 m² acquis en décembre 2019 pour 2 886 K€.

• **Immobilisations financières**

Au 31 décembre 2019, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

Tableau des Filiales et Participations (en milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux autres que le capital	Quote-part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
A : filiales 50% au moins										
SA VELO	1		100,00%	624	-	1 144	-	-	130	-
SA BALDAVINE	131		100,00%	4 625	1 732	-	-	-	39	-
SNC VENUS	224 811		97,34%	217 719	217 719	25 784	-	2 088	7 088	-
FINPLAT	31		100,00%	-	-	1 673	-	-	9	-
SAS BASSANO DVT	33 301		15,10%	5 172	5 172	-	-	911	391	85
TRENUBEL	31		99,92%	-	-	2 584	-	-	40	-
ECHELLE RIVOLI	1		99,90%	1	1	12 478	-	862	116	-
B : filiales moins 50%										
TOTAUX				228 141	224 624	43 663		3 860	7 145	85

La filiale BASSANO DEVELOPPEMENT, détenue à 15,01%, détient les murs de l'Hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré (Paris 8^{ème}).

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a également consenti des avances en comptes courants avec des sous-filiales, la société CEDRIANE pour 2 494 K€, la société SC CHARRON pour 17 942 K€, la société SAUMAN FINANCE pour 7 K€ et la société ATREE pour 112 K€.

4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations)

Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/19	Au 31/12/18	Variation
Créances immobilisées			
Créances Rattachées à des Participations	64 219	62 571	1 648
Autres immobilisations financières	13	13	0
Actif circulant			
Clients	3 773	2 421	1 352
Avances et acomptes	3	0	2
Autres organismes	34	45	- 10
Etat et collectivités	1 856	1 221	635
Groupe & Associés		-	
Débiteurs divers	1 874	1 836	38
Charges Constatées d'avance	850	747	104
TOTAUX	72 623	68 854	3 769

Les « Créances rattachées à des Participations » sont constituées essentiellement d'avances en comptes courants consenties aux filiales du Groupe. L'augmentation s'explique par des avances faites à celles-ci. Par ailleurs, au cours de l'exercice, les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

La variation du poste « Clients » s'explique essentiellement par la hausse du poste client courant.

Le poste « Etat et collectivités » est composé principalement de créances de TVA (1 854 K€) et d'un produit à recevoir sur le Trésor (2 K€). La variation est due à l'augmentation du crédit de TVA (+ 542 K€).

Le poste « Débiteurs divers » est composé d'un séquestre de 1 700 K€ suite au litige opposant la Société à des anciens actionnaires d'une filiale (note 6.2) et de diverses créances (174 K€).

Le poste « charges constatées d'avance » est constitué essentiellement du loyer du siège social du 1^{er} trimestre 2020 pour 720 K€ appelé au mois de décembre 2019.

Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances immobilisées				
Créances Rattachées à des Participations	64 219	61 956	-	61 956
Prêts	-	-	-	-
Autres	13	13	-	13
Actif circulant				
Clients	3 773	3 751	3 751	-
Autres organismes	34	34	34	-
Etat et collectivités	1 856	1 856	1 856	-
Groupe & Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	1 874	1 832	1 832	-
Charges constatées d'avance	850	850	850	-
TOTAUX	72 619	70 293	8 324	61 969

4.3 Valeurs mobilières de placement

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

(En milliers euros)

VALEURS	Nombre de titres	Valeur brute au 01/01/2019	Cession	Valeur nette comptable au 31/12/2019
SICAVS	11 201	1 244	1 244	-
Totaux	11 201	1 244	1 244	-

Au cours de l'exercice, la société a cédé 11 201 Sicavs Dynasty et a dégagé une perte de 23 K€ sur ces cessions.

4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/18	19 991	44 436	1 999	0	743	591	67 761
Affectation résultat					591	-591	0
Dividendes					-1 334		-1 334
Résultat 2019						-4 465	-4 465
	19 991	44 436	1 999	0	0	-4 465	61 961

Au cours de l'exercice, comme mentionné dans les faits caractéristiques de l'exercice, nous relevons les principales variations intervenant sur les postes de capitaux propres avec :

- le versement du dividende pour un montant de - 1 334 K€,
- et le résultat de l'exercice qui se solde par une perte de 4 465K€.

Composition du capital social

Au 31 décembre 2019, le capital social est composé de 147 125 260 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

4.5 Etat des dettes

Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/19	Au 31/12/18	variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	4	-	4
Emprunts et dettes financières divers	245	240	5
Avances et acomptes reçus	6	6	0
Dettes fournisseurs	2 816	2 109	707
Dettes fiscales et sociales	760	524	235
Comptes courants (dont SNC Venus 228 M€)	228 362	225 620	2 742
Autres dettes	2 496	33	2 463
TOTAUX	234 689	228 532	6 157

Le poste « Emprunts et dettes financières divers » est composé des dépôts de garantie reçus des sous-locataires.

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

Le poste « Fournisseurs » est composé des dettes fournisseurs pour 1 407 K€ et des FNP pour 1 409 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 626 K€ et de dettes sociales pour le solde.

La variation du poste « comptes courants » concerne principalement les avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé essentiellement du prix d'acquisition augmentée des frais de notaire du lot d'habitation acheté fin décembre 2019 pour 2 298 K€ et des avoirs à établir sur les redditions de charges 2018 et 2019 pour 171 K€.

Echéancier des dettes
(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'un an et 5ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	4	4		
Emprunts et dettes financières divers	245		245	
Avances et acomptes reçus	6	6		
Dettes fournisseurs	2 816	2 816		
Dettes fiscales et sociales	760	760		
Comptes courants	228 362		228 362	
Autres dettes	2 496	2 496		
TOTAUX	234 689	6 082	228 607	-

4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables	31/12/19	31/12/18	Var.	Dettes	31/12/19	31/12/18	Var.
Financières				Financières			
Intérêts courus/créances c/ct	360	373	- 14	Intérêts courus/dettes c/cts	2 254	2 241	12
Intérêts courus/dépôts à terme		-		Intérêts courus/emprunt	-	-	-
				Intérêts courus	-	-	-
d'exploitation				d'exploitation			
Clients	1 690	1 794	- 104	Fournisseurs	1 409	1 058	351
Int divers	-	-		Dettes fiscales et sociales	42	53	- 11
Autres créances	2	2	- 0	RRR à accorder	171	33	138
RRR à recevoir	-	28	- 28	Divers charges à payer	17	8	9
Divers Pdts à recevoir	34	45	- 10				
TOTAL	2 086	2 242	- 156	TOTAL	3 892	3 393	499

4.7 Provisions

(En milliers d'euros)

	Montant au 31/12/18	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/19
			utilisée	non utilisée	
Sur Redressement Fiscal	-				-
Sur Risques	631	113	301	-	443
Sur charges	6 600	-	-	733	5 867
Sur Titres de Participation	3 532	37	-	51	3 518
Sur Comptes courants	2 238	26			2 264
Sur VMP	64		23	42	0
Sur créances clients	22				22
TOTAL	13 087	176	323	826	12 114

- Les dotations aux provisions pour risques s'élèvent à 113 K€ et concernent la filiale VELO et les reprises, des litiges avec un ancien salarié (301 K€).

- Pour rappel, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a signé un bail pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cet immeuble qui était la propriété des sociétés BASNO et FONCIERE DU ROCHER, filiales du groupe, était pris à bail par ACANTHE DEVELOPPEMENT et par différentes entreprises liées. Il a été cédé en décembre 2015, moyennant la résiliation des baux existants et la prise à bail de la totalité de l'immeuble par

ACANTHE DEVELOPPEMENT pendant 12 ans ferme et moyennant un loyer de 2 699 K€ représentant un loyer au m² supérieur au loyer au m² prévu par les baux qui étaient en cours préalablement. Afin de permettre à ses sous-filiales de céder l'Immeuble dans les conditions souhaitées, ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de conclure ledit Bail à la condition d'être indemnisée à hauteur de la charge financière supplémentaire actualisée qu'elle supportera sur la durée du Bail. En effet, dans le cadre du nouveau Bail, le loyer qu'ACANTHE DEVELOPPEMENT paiera au titre des surfaces qu'elle occupe personnellement sera supérieur au loyer précédemment appliqué et d'autre part, les loyers qui seront perçus par elle au titre des sous-locations (conclues avec les anciens locataires de l'immeuble, aux mêmes conditions financières que précédemment) seront inférieurs aux loyers qui seront payés par elle au titre des mêmes surfaces : Une reprise de provision de 1/12^{ème} d'un montant de 733 K€ pour charges pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris a été constatée.

- Une provision pour dépréciation sur les titres BALDAVINE a été constatée pour 37 K€ et une reprise de dotation aux provisions pour dépréciation des titres de participation (51 K€) a été constatée sur la filiale SAS BASSANO DEVELOPPEMENT.

- Deux dotations aux provisions pour dépréciation des Comptes courants ont été constatées pour un montant total de 26 K€. Les filiales concernées sont VELO (17 K€) et FINPLAT (9 K€).

- Une reprise de provision pour dépréciation de VMP a été comptabilisée pour 64 K€.

4.8 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 850 K€ au 31 décembre 2019. Il s'agit principalement du loyer du 1^{er} trimestre 2020 du siège social (720 K€), le solde étant principalement des charges d'abonnements et d'assurances.

4.9 Entreprises liées (En milliers d'euros)

BILAN	31/12/19	31/12/18	Var.	COMPTE DE RESULTAT	31/12/19	31/12/18	Var.
Participations	228 141	228 141	0	Honoraires	- 200	- 200	-
Prov sur Titres de Part	- 3 518	- 3 532	14	Intérêts sur autres Prêts	-	-	-
				Charges d'intérêts s/cptes courants	- 2 254	- 2 241	- 12
				Refacturation de personnel	- 490	- 534	44
Créances rattachées à des Part.	63 859	62 197	1 662	locations immobilières	-	-	-
Int.s/créances Rattac, à des Part.	360	373	- 14	Charges refacturables	-	-	-
Prov s/ Comptes courants	- 2 264	- 2 238	- 26	Quote- part perte compta filiales	- 128	- 308	180
Provision pour Risques	- 345	- 232	- 113	Quote- part bénéfice compta filiales	-	-	-
				Reprise de Prov pour Risques	-	-	-
Compte courant créditeur	- 226 109	- 223 378	- 2 730	Prov pour risques	- 113	- 232	119
Intérêts sur comptes courants	- 2 254	- 2 241	- 12	Reprise de Prov Titres de Part	51	174	- 122
				Refacturation de frais de pers	125	321	- 196
Factures à établir	1 690	1 794	- 104	Revenus des comptes courants	360	378	- 18
Clients	2 054	600	1 454	Produits de participation	85	1 947	- 1 862
Dépôts reçus	- 245	- 240	- 5	Refacturation de frais divers	-	1	- 1
Dépôts versés	-	-	-	Frais de siège refacturés	1 214	1 124	90
Factures non parvenues	- 588	- 641	52	Loyers taxables et non taxables	1 045	990	55
Avoir à recevoir	-	-	-	Charges refacturables	297	425	- 129
Avoir à établir	- 171	- 33	- 138	Provision s/comptes courants	- 26	- 30	4
Actions	-	-	-	Provision s/titres de partic	- 37	- 1 959	1 921
Débiteurs divers	13	-	13	Refacturation TR	- 2	- 5	3
TOTAL	60 623	60 570	53	TOTAL	-72	-149	76

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

4.10 Notes sur le compte de résultat

• **Evolution du chiffre d'affaires**

(en milliers d'euros)

Produits	Au 31/12/19	Au 31/12/18	variation
Produits de locations	1 047	1 001	46
Produits liés aux charges refacturables	297	425	- 128
Produits des activités annexes	1 341	1 448	- 107
Chiffres d'affaires	2 684	2 873	- 189

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

La variation des produits de location et des charges refacturables des locaux du 2 Rue de Bassano s'expliquent notamment par la ré-indexation des baux en cours.

Les produits des activités annexes sont de 1 341 K€ contre 1 448 K€ en 2018.

Une reprise d'un montant de 733 K€ de la provision pour charges supplémentaires de location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris a été constatée (cf. note 4.7) et une reprise de de 301 K€ suite à la clôture d'un litige avec un ex salarié.

78 K€ ont été constaté en produit à la suite d'un litige avec une ex salariée. Cette créance a été provisionnée à 50%, la CARPA ayant conservée une partie des fonds déjà versés lors d'une précédente condamnation.

• **Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 6 323 K€ contre 6 821 K€ l'an passé.

Elles sont constituées principalement :

- des Autres achats et charges externes pour 4 930 K€ dont 2 836 K€ de charges de loyers, 523 K€ de personnel extérieur et 1 054 K€ d'honoraires,
- d'impôts et taxes pour 266 K€,
- de salaires et charges sociales pour 710 K€,
- de dotations aux amortissements des immobilisations et de dotations aux provisions pour 282 K€

• **Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**

Les pertes issues des sociétés transparentes transférés s'élèvent à 128 K€.

• **Le résultat financier**

Cette année, le résultat financier est une perte de 1 893 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour + 85 K€ de la société BASSANO DEVELOPPEMENT résultant de son obligation de distribution de résultat SIIC,,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de + 360 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 2 254 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 17 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant FINPLAT pour - 9 K€,
- De la provision pour dépréciation sur titres BALDAVINE pour - 37 K€,
- De la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour + 51 K€,

- De la provision pour risques et charges sur les titres VELO pour - 113 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net pour + 41 K€.

Au 31 décembre 2018, le résultat financier était une perte de 2 027 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour + 1 947 K€ de la société BALDAVINE résultant du solde sur dividende suite à la cession des immeubles à Paris Rue de Lisbonne et Rue Vieille du Temple,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de + 378 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 2 241 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 22 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant FINPLAT pour - 8 K€,
- De la provision pour dépréciation sur titres BALDAVINE pour - 1 959 K€,
- De la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour + 174 K€,
- De la provision pour risques et charges sur les titres VELO pour - 232 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net - 64 K€.

• **Le résultat exceptionnel**

Cette année, le résultat exceptionnel représente un bénéfice de 1 K€ contre un bénéfice 6 234 K€ en 2018. Ce bénéfice est due à la cession du véhicule dans le cadre du protocole avec un ex salarié.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 4 465 K€.

Note 5. Engagements Hors bilan

5.1 Engagements donnés

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a accordé des cautions à hauteur de 5 918 K€ auprès des banques qui ont financé des immeubles détenus par ses filiales.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les titres sont nantis	Propriétaires des titres	Bénéficiaires du nantissement	date d'effet	Date d'échéances	Nombre de titres nantis	% du capital nanti
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	18/11/2013	17/11/2020	999	99,90%

5.2 Engagements reçus

Néant

5.3 Locations facturées par les fournisseurs

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a conclu un bail ferme sur une durée de 12 ans pour louer l'immeuble situé 2 rue Bassano à Paris 16^{ème} qui a été vendu par le Groupe fin décembre 2015 (cf. note 4.7).

Les montants des paiements futurs minimaux à verser au titre de ce contrat de location signé, non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

en milliers d'€	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Loyers à verser	23 004	2 902	11 487	8 615

Le tableau regroupe des échéances prévisionnelles de décaissement des loyers fondées sur la continuation du bail jusqu'à son terme.

Le Groupe n'utilise pas toute la surface de cet immeuble. Des baux de sous-locations ont été conclus et des sous locataires sont recherchés pour les surfaces vacantes. Les loyers de sous locations vont permettre de diminuer le coût de location.

Note 6. Litiges

6.1 Autres litiges : France Immobilier Group (FIG)

a/ L'arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 :

Par un arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a cassé et annulé en toutes ses dispositions l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014 qui avait décidé :

- d'annuler un acte d'apports en date du 24 novembre 2009 par lequel la société FIG (ancienne sous-filiale d'ACANTHE DEVELOPPEMENT cédée le 19 mars 2010) avait apporté à la SNC VENUS la totalité de ses actifs à caractère immobilier (immeubles et parts de SCI) évalués par un commissaire aux apports à 138 755 688 € en échange de 95 496 parts sociales de la SNC VENUS,
- d'annuler une décision en date du 9 décembre 2009 de distribution de l'intégralité des actifs de la société FIG (dont notamment les titres VENUS) à la société TAMPICO,
- d'annuler une décision en date du 11 juin 2010 d'augmentation de capital de la société FIG pour le porter de 1 439,50 € à 10 221 035,83 € et de modification de la répartition du capital social de la société.

La Cour d'appel de Paris avait également condamné ACANTHE DEVELOPPEMENT à payer, solidairement avec les sociétés FIG et VENUS, en indemnisation de leur préjudice subi en raison de la privation de leurs droits d'actionnaires les sommes de 129 552 € à Monsieur BARTHES et de 89 597 € à Monsieur NOYER alors qu'ils réclamaient respectivement 15,8 M€ et 1,9 M€.

La Cour d'appel avait ainsi repris les conclusions de Monsieur KLING, expert judiciaire nommé par les jugements du 14 janvier 2011 du Tribunal de commerce de Paris avec pour mission d'évaluer les droits que les minoritaires de FIG détenaient dans les capitaux propres de FIG et dans les distributions de dividendes et réserves effectuées en tenant compte de l'évolution de leur participation lors des différentes opérations ayant affecté l'actif net de FIG depuis l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 24 février 2004.

La Cour d'appel avait également condamné solidairement ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS à payer 100 K€ chacune au titre de l'article 700 du CPC.

Compte tenu de l'annulation de ces condamnations, l'intégralité des sommes versées à MM. BARTHES et NOYER en vertu de l'arrêt du 27 février 2014 ont été recouvrées par le Groupe.

La Cour d'appel n'avait pas annulé la décision en date du 23 février 2010, par laquelle la société TAMPICO avait distribué 235 064 565,09 € à titre de dividendes (essentiellement par la distribution de titres VENUS) à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations

postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée. L'arrêt sera rendu le 28 avril 2020.

A noter également qu'un autre arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 a cassé un arrêt de la cour d'appel de Paris du 20 février 2014 qui avait condamné notamment Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'administration de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, à payer 2 851 615 € à M. BARTHES et 429 703 € à Monsieur NOYER. Par arrêt du 24 septembre 2019, la cour d'appel de renvoi a réduit considérablement la condamnation de Monsieur Alain DUMENIL, en la portant à la somme de 159 552 € et a débouté Monsieur NOYER de ses demandes indemnitaires.

Pour calculer le montant de la condamnation, la Cour d'appel a repris le rapport de Monsieur KLING, expert judiciaire nommé par les jugements du 14 janvier 2011 du Tribunal de commerce de Paris lequel avait pour mission d'évaluer les droits que les minoritaires de FIG détenaient dans les capitaux propres de FIG et dans les distributions de dividendes.

b/ Séquestres :

Par une ordonnance de référé du 15 juin 2010 prononcée à la demande de MM. BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95 496 parts sociales de la SNC VENUS représentant une valeur de plus de 138 millions d'euros, appartenant à ACANTHE DEVELOPPEMENT, entre les mains d'un Huissier de justice.

Par ordonnance du 16 septembre 2010 prononcée à la demande de MM BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de la somme de 15 179 894,85 € (correspondant à l'intégralité du dividende voté par l'Assemblée Générale des Actionnaires d'ACANTHE DEVELOPPEMENT du 18 juin 2010) entre les mains d'un Huissier de justice.

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 a confirmé l'ordonnance de référé du 8 octobre 2010 qui avait cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1 700 000 €.

Une ordonnance de référé du 29 mars 2011 a débouté ACANTHE DEVELOPPEMENT de sa demande relative à l'ordonnance du 15 juin 2010 et l'a déclarée irrecevable s'agissant de sa demande relative aux ordonnances des 16 septembre et 8 octobre 2010.

Par un arrêt du 30 mars 2012, la Cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance du 29 mars 2011 pour la partie relative à l'ordonnance du 15 juin 2010. La Cour d'appel a notamment estimé que les jugements du 14 janvier 2011 étant frappés d'appel, n'étaient pas définitifs de sorte qu'il n'a pas été mis fin au litige entre les parties.

S'agissant de l'appel de l'ordonnance du 29 mars 2011 pour sa partie relative aux ordonnances des 16 septembre et 8 octobre 2010, un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 25 octobre 2012 a déclaré irrecevable l'appel d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Consécutivement à l'arrêt du 27 février 2014 précité statuant sur les appels des jugements du 14 janvier 2011, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a saisi les juridictions compétentes en vue d'obtenir la mainlevée des séquestres.

Dans un arrêt du 24 septembre 2015, la cour d'appel de Paris a débouté la société ACANTHE DEVELOPPEMENT de l'ensemble de ses prétentions, estimant qu'elle avait formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 27 février 2014.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 26 avril 2017, a rejeté le pourvoi en cassation formé par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

c/ Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) :

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG), la SCP BECHERET SENECHAL GORRIAS en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de VENUS 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 demande par conséquent à VENUS de restituer 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.

Il demande également la condamnation de VENUS à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à FIG des 95 496 parts sociales de la société VENUS 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 VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème}, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT 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. Une audience de procédure est fixée au 12 mars 2020.

d/ Transaction

Par requête du 7 septembre 2015, Maître GORRIAS, ès qualité de liquidateur de la SAS FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) a saisi le juge-commissaire d'une demande d'autorisation d'une transaction, selon les dispositions des articles L642-24 et R642-41 du code de commerce et des articles 2044 et suivants du code civil.

Aux termes de ce projet de transaction il serait mis fin aux procédures civiles en cours concernant cette procédure collective (notamment action en nullité de la période suspecte de FIG ; arrêt du 27 février 2014) en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG.

Le projet de Protocole d'Accord Transactionnel soumis à l'autorisation du Juge Commissaire prévoit le désintéressement des créanciers, autres que les créanciers intra-groupe, à hauteur d'environ 40% de leurs créances admises.

Ce projet de protocole est indivisible avec un autre protocole conclu concomitamment dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société ALLIANCE DESIGNERS, également soumis à l'autorisation du juge commissaire et à l'homologation du tribunal de commerce de Paris.

Le liquidateur a en effet été saisi par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS, et par Messieurs MAMEZ et BENSIMON d'une proposition de paiement d'une somme de 3 825 172 euros à titre d'indemnité forfaitaire, globale et définitive.

Les frais de justice qui seront inclus en partie dans le montant de la proposition, n'ont pas été définitivement arrêtés, mais ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de participer aux frais de la procédure et aux honoraires d'avocats et s'est engagé à verser au liquidateur une somme de 500 000 euros en règlement partiel de ces frais.

Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 notifiée le 1^{er} mars 2016 a autorisé la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord prévoyant le règlement par Messieurs MAMEZ et BENSIMON et par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS d'une somme totale de 4 325 172 € permettant, après paiement des frais de procédure et du montant provisionnel des honoraires du séquestre, d'affecter le solde restant, à une répartition immédiate au profit des créanciers admis hors une créance séquestrée et à titre de séquestre dans l'attente de l'issue définitive de la procédure portant sur l'identité du titulaire de ladite créance séquestrée, dans le respect de l'égalité des créanciers entre eux.

Le Ministère Public et Monsieur BARTHES ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire et les sociétés FINANCIERE MEDICIS, SOZAN Holding et Portugal Luxembourg ont fait un recours.

Par des jugements en date du 18 octobre 2016, le Tribunal a déclaré Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding et la société Portugal Luxembourg irrecevables en leur recours et le Ministère Public recevable en son recours et a décidé de rouvrir les débats lors de l'audience en date du 7 novembre 2016.

Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding, et la société Portugal Luxembourg ont interjeté appel de ces jugements du 18 octobre 2016.

Par ordonnance du 28 juillet 2017, la cour d'appel de Paris a accueilli la requête présentée par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et CADANOR, Messieurs DUMENIL, ENGLER et BENSIMON tendant à la récusation de Monsieur FRANCHI, président de chambre de la cour d'appel en charge de ce dossier. L'ordonnance a relevé que les propos utilisés par Monsieur FRANCHI au sujet de Monsieur DUMENIL dans une note à l'attention du médiateur nommé dans ce dossier par ordonnance du 23 février 2017 : *« Si la teneur de cet écrit à l'égard d'un des intimés n'est pas révélatrice d'une inimitié notoire entre le juge et l'une des parties, le fait d'avoir mentionné des faits à l'attention du médiateur, en les qualifiant de fautifs, est de nature à laisser penser à la personne concernée que le juge a une certaine prévention à son égard et à susciter, dans son esprit, un doute sur son impartialité, justifiant la demande de récusation »*.

Monsieur FRANCHI est le magistrat qui avait rendu les arrêts des 20 et 27 février 2014 précités (au paragraphe a) cassés et annulés en toutes leurs dispositions par des arrêts de la Cour de cassation du 26 avril 2017.

Le 29 mars 2018, la cour d'appel de Paris a confirmé les jugements du 18 octobre 2016 ayant déclaré Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding et la société Portugal Luxembourg irrecevables en leur recours.

Les sociétés FINANCIERE MEDICIS, Portugal Luxembourg et SOZAN Holding ont été condamnées in solidum à payer 2 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs DUMENIL et BENSIMON chacun, et 1 000 € au titre de l'article 700 CPC aux sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS, TAMPICO et CADANOR chacune. Monsieur François BARTHES a quant à lui été condamné à payer 1 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs DUMENIL, ENGLER et BENSIMON ainsi qu'à la société CADANOR chacun.

Le tribunal de commerce qui avait décidé de rouvrir les débats s'agissant du recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 déclaré recevable, avait prononcé le 13 décembre 2016 un sursis à statuer en attendant l'arrêt de la cour d'appel sur la recevabilité de Monsieur Barthes et des sociétés du Groupe SOZAN.

Par jugement 28 mai 2019, les juges ont infirmé l'ordonnance du 26 février 2016 et ont invité les parties à amender le protocole, en précisant la contribution numéraire de chaque dirigeant au remboursement du passif de FIG. Le tribunal a estimé qu'une clarification de l'engagement pécuniaire personnel des dirigeants au remboursement du passif devait y figurer expressément.

Une requête a donc été déposée devant le juge commissaire dans laquelle figurent les précisions sur les contributions numériques de chaque dirigeant.

Par ordonnance du 21 novembre 2019, Me Courtoux a été autorisé à signer l'avenant au protocole sur FIG dans lequel est indiquée la contribution de chacune des parties au protocole.

Le Ministère Public a une nouvelle fois formé opposition à la décision du juge commissaire du 21 novembre 2019.

Le recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 21 novembre 2019 sera examiné le 24 février 2020.

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

Note 7. Autres Informations

La société emploie trois salariés au 31 décembre 2019.

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

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 100 K€ (brut).

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

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

(En milliers d'euros)

Libellés	au 31/12/18	déficits de l'année	Imputation sur l'année - Corrections - Carry-back	au 31/12/19
Déficits ordinaires	25 002	2 373	-	27 375
Moins values à LT	-	-	-	-
Totaux	25 002	2 373	-	27 375

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

(En milliers d'euros)

Produits	2019	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	-2 446				-2 446
Opérations en commun	-128				-128
Résultat financier	-1 893				-1 893
Résultat exceptionnel	1				1
IS	0				0
Totaux	- 4 465	-	-	-	- 4 465

L'activité de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT lors de l'exercice 2019 est affectable en partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et l'autre partie de son résultat est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

Note 8. Evénements postérieurs à la clôture

Du point de vue de son fonctionnement, la société a réagi assez rapidement au danger du Covid-19. Des informations sur les gestes barrière ont été placardées dans les bureaux, du gel hydroalcoolique a été distribué et une communication a été faite par mail aux salariés. Dès l'annonce du confinement, le télétravail a été mis en place pour ceux des collaborateurs qui étaient en mesure de fonctionner ainsi. Les autres salariés ont pu bénéficier du dispositif d'activité partielle. Les bureaux sont donc fermés depuis le 17 mars et seule une personne est chargée de relever le courrier.