

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

2, Rue de Bassano

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin

de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif à l'application de la norme IFRS 16 décrit dans la note 2.1.1 de l'annexe des comptes consolidés.

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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Valorisation des immeubles de placement

Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe ACANTHE pour un montant total de 163 millions d'euros

La valorisation de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants, qui tiennent compte de la situation locative des actifs, des conditions financières des baux en cours et/ou des perspectives de commercialisation des surfaces encore vacantes, aussi bien que des transactions récentes réalisées sur des actifs comparables

Par conséquent, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des états financiers consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation

La note 2.4 de l'annexe aux comptes consolidés présente la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement

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

Nous nous sommes assurés de l'indépendance et de la compétence des experts immobiliers impliqués dans la valorisation des immeubles de placement, et avons vérifié l'existence d'un contrôle exercé par la direction sur ces valorisations et les données qui les sous-tendent

Nous avons par ailleurs contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs et reprises dans les rapports d'évaluation, en

effectuant des tests de sondage par remontée aux informations figurant dans certains contrats de bail pour valider

- La cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer récupérées lors de notre audit ou revue limitée des entités concernées
- La correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires le cas échéant

Par ailleurs, une revue d'ensemble des résultats des évaluations immobilières a été effectuée par nos experts immobiliers pour s'assurer de la cohérence du taux de rendement retenu avec l'état locatif des biens à la date d'évaluation et leur situation géographique.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2019 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations dont nous disposons sur les immeubles et le marché immobilier.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration arrêté le 28 avril 2020. 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 n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;

- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés 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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Actif		
Immeubles de placement	163 244	146 336
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	9 335	104
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels		
Actifs financiers	14 089	7 856
Total actifs non courants	186 668	154 295
Stocks d'immeubles		
Clients et comptes rattachés	4 527	2 011
Autres créances	8 704	9 330
Autres actifs courants	147	750
Actifs financiers courants	706	1 865
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 966	6 277
Actifs destinés à la vente		
Total actifs courants	16 050	20 233
TOTAL ACTIF	202 718	174 528
Passif		
(milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Capital	19 991	19 991
Réserves	110 811	100 950
Résultat net consolidé	12 690	10 731
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	143 492	131 671
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	8 280	8 024
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	410	256
Total des Capitaux Propres	152 182	139 951
Passifs financiers non courants	24 849	15 861
Provisions pour risques et charges	4 652	11 588
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	29 501	27 449
Passifs financiers courants	13 043	1 649
Dépôts et Cautionnements	1 643	1 605
Fournisseurs	1 988	2 177
Dette fiscales et sociales	1 523	872
Autres dettes	2 642	384
Autres passifs courants	196	441
Total des dettes courantes	21 035	7 128
Total dettes	50 536	34 577
TOTAL PASSIF	202 718	174 528

ACANTHE DEVELOPPEMENT		Comptes consolidés au 31 décembre 2019	
Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global			
(milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018	
Loyers	4 602	4 554	
Charges locatives refacturées	883	566	
Charges locatives globales	(1 173)	(1 396)	
Revenus nets de nos immeubles	4 312	3 725	
Revenus nets de la promotion immobilière			
Revenus des autres activités			
Frais de personnel	(880)	(1 286)	
Autres frais généraux	(2 133)	(3 153)	
Autres produits et autres charges	(106)	(135)	
Variation de valeur des immeubles de placement	13 755	5 357	
Dotations aux amortissements des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux amortissements et provisions	(1 213)	(532)	
Reprises aux amortissements et provisions	53	6 394	
Résultat opérationnel avant cession	13 789	10 369	
Résultat de cession d'immeubles de placement		(209)	
Résultat de cession des filiales cédées		1 615	
Résultat opérationnel	13 789	11 775	
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	62	(95)	
- Coût de l'endettement financier brut	(669)	(565)	
Coût de l'endettement financier net	(607)	(660)	
Autres produits et charges financiers	(69)	21	
Résultat avant impôts	13 112	11 136	
Impôt sur les résultats	(13)	(149)	
Résultat net d'impôt des activités cédées			
Résultat net de l'exercice	13 100	10 986	
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle	410	256	
Propriétaires du groupe	12 690	10 731	
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	0,0863	0,0729	
Résultat dilué par action (en €)	0,0863	0,0729	
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)	0,0863	0,0729	
Résultat dilué par action (en €)	0,0863	0,0729	
Résultat net de l'exercice	13 100	10 986	
Autres éléments du résultat global			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Impôts afférent aux éléments reclassables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations	139	174	
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	25	126	
Impôts afférent aux éléments non reclassables			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	165	299	
Résultat Global Total de l'exercice	13 264	11 286	
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	12 854	11 030	
Participations ne donnant pas le contrôle	410	256	

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
Capitaux propres au 31/12/2017	19 991	83 426	-23	61 300	164 693	8 024	172 717
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			23	23	46		46
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes				-44 116	-44 116		-44 116
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				10 731	10 731	256	10 986
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				319	319		319
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				11 050	11 050	256	11 306
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2018	19 991	83 426	0	28 256	131 670	8 280	139 951
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							0
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes				-1 334	-1 334		-1 334
Application IFRS 16				301	301		301
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				12 690	12 690	410	13 100
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				165	165		165
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				12 854	12 854	410	13 264
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2019	19 991	83 426	0	40 076	143 492	8 690	152 182

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2019	31/12/2018
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		13 100	10 986
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		859	(6 595)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(13 755)	(5 357)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		884	119
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession			
Incidence des variations de périmètre			(1 614)
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		1 088	(2 461)
Coût de l'endettement net		669	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	(149)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	1 757	(2 461)
	B		
Impôts versés			
Variation du BFR liée à l'activité	C	1 969	(270)
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	3 726	(2 731)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(3 161)	(275)
Cessions d'immobilisations		30	
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières		1 263	2
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			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(1 868)	(273)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés		(1 334)	(44 116)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			46
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(4 163)	(1 501)
Intérêts nets versés		(669)	
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		(5)	133
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)	G	(6 171)	(45 438)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(4 314)	(48 442)
Variation de trésorerie nette		(4 314)	(48 442)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		6 277	27 280
Découverts bancaires (1)			
VMP			27 439
		6 277	54 719
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 966	6 277
Découverts bancaires (1)		(3)	
VMP			
		1 963	6 277

(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste "passif financiers courants"

(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe

**Annexe
aux comptes consolidés
au 31 décembre 2019**



ACANTHE DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019	1
SOMMAIRE	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	3
1.1. Affectation du résultat	3
1.2. Acquisitions	3
Note 2. Principes et méthodes comptables	4
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	4
2.1.1. IFRS 16 : Contrats de location	4
2.2. Recours à des estimations	7
2.3. Méthodes de consolidation	8
2.4. Immeubles de placement	8
2.5. Actifs corporels et incorporels	10
2.6. Contrats de location	11
2.6.1. Contrats de location financement	11
2.6.2. Contrats de location simple	11
2.7. Dépréciation d'actifs	11
2.8. Actifs financiers	11
2.8.1. Classification	11
2.8.2. Mode d'évaluation	12
2.8.3. Comptabilisations ultérieures	12
2.8.4. Dépréciation d'actifs financiers	13
2.8.5. Actions propres	13
2.9. Passifs financiers	13
2.10. Provisions	14
2.11. Impôt sur les résultats	14
2.12. Avantages au personnel	14
2.13. Résultat par action	14
2.14. Revenus des immeubles	15
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement	15
2.16. Secteurs opérationnels	15
Note 3. Périmètre de consolidation	16
3.1. Liste des sociétés consolidées	16
3.2. Evolution du périmètre	17
3.3. Organigramme	17
Note 4. Notes annexes : bilan	19
4.1. Actifs non courants non financiers	19
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement	19
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement	19
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement	20
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	20
4.2. Actifs financiers	21
4.2.1. Actifs financiers non courants	22
4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances	23
4.2.3. Actifs financiers courants	24
4.2.4. Evaluation des actifs financiers	24
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie	24

4.3. Capitaux propres	25
4.3.1. Description de la structure du capital	25
4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires	26
4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	26
4.3.4. Distributions	26
4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle	26
4.4. Provision pour risques et charges	26
4.5. Passifs financiers	27
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	27
4.5.2. Juste valeur des passifs financiers	28
4.6. Echancier des dettes	28
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	30
5.1. Revenus nets des immeubles	30
5.2. Résultat opérationnel	31
5.3. Résultat net	32
5.4. Vérification de la charge d'impôt	33
Note 6. Secteurs opérationnels	34
Note 7. Engagements hors bilan	39
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	39
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	39
7.2.1. Engagements donnés	39
7.2.2. Engagements reçus	40
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	40
7.3.1. Engagements donnés	40
7.3.2. Engagements reçus	40
Note 8. Exposition aux risques	41
Note 9. Autres informations	41
9.1. Actif net réévalué	41
Face au Covid-19, « les conséquences immédiates sur l'activité des entreprises et les comportements individuels sont indéniables » souligne JLL dans une étude sur « Covid-19, les implications pour les marchés immobiliers mondiaux »	43
9.2. Situation fiscale	46
9.3. Litiges et passifs éventuels	46
9.3.1. Litiges immobiliers	46
9.3.2. Litiges FIG	47
9.4. Parties liées	51
9.5. Effectifs	53
9.6. Rémunérations	53
9.7. Provision d'indemnités de départ à la retraite	53
9.8. Résultat par action	54
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2019	54
9.10. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2019	55
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2019	55

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

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).

Les sociétés LORGA, SIN, et VOLPAR ont bénéficiées d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de leurs sociétés mères respectives, à savoir BALDAVINE et VENUS.

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. Acquisitions

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 et méthodes comptables

La société européenne ACANTHE DEVELOPPEMENT, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} est l'entité consolidante du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Elle est cotée à Paris (EURONEXT) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et portent sur un même exercice de 12 mois.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 28 avril 2020 par le Conseil d'administration.

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT au 31 décembre 2019 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.acanthedeveloppement.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et de la SIC (Standing Interpretations Committee).

Les comptes consolidés sont établis selon les mêmes principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2018, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2019, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRS 16 : « Contrats de location » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat » ;

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1^{er} janvier 2019.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés, sauf indication contraire, en milliers d'Euros.

2.1.1. IFRS 16 : Contrats de location

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire au 1er janvier 2019, en remplacement d'IAS 17, constitue, au plan normatif, une évolution importante pour la comparabilité des états financiers des sociétés d'un même secteur. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

La norme IFRS 16 définit pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1er janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. Cette approche a été retenue par le groupe. Un exercice d'identification des biens pris en location d'une valeur supérieure à 5 000 € a été mené, seule une location d'une durée fixe de douze années a été identifiée.

2.1.1.1. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe a une activité de de Bailleur, pour les immeubles donnés en location. A ce titre, il est nécessaire d'identifier les contrats de location selon deux classifications, soit en contrat de location financement, soit en location simple.

Au regard des § 63 et 64 de la norme IFRS 16 permettant de classer les contrats en location financement, il est clairement établi que les immeubles donnés en sous-location par le Groupe pour le 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} rentrent dans cette catégorie pour la raison suivante :

- La durée des baux couvre la majeure partie à la durée de vie économique des actifs ;

Les contrats de sous-location accordés par le Groupe étant qualifiables de « contrats de location financement », la partie occupée par les sous-locataires est reclassée en créance pour la partie des loyers futurs actualisés. Concernant la partie occupée par le Groupe de l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, cette dernière ne peut être classée en immeuble de placement, et est de fait éligible à IAS16.

Les Contrats de locations sur les immeubles de placement du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont quant à eux la qualification de location simple, Les conditions IFRS 16 § 63 à 64 n'étant pas remplies, IAS 40 s'applique donc.

2.1.1.2. Contrats de location chez le preneur

A la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (loyers inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} répond aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions du bail ferme de 12 années, signé fin 2015.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif pour les composantes locatives du contrat. Les composantes non locatives n'étant pas affectées par la norme IFRS 16.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,
- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Le Groupe applique une dotation aux amortissements sur l'actif généré, et pratique un test de dépréciation, afin d'identifier une éventuelle perte de valeur.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

Le preneur devra réévaluer le passif locatif ainsi que l'actif s'il y a une modification du montant des loyers futurs en raison d'une variation de l'indice conduisant à une modification des flux de trésorerie.

2.1.1.3. Incidences sur les comptes 2019

En 2015, un contrat de cession bail a été réalisé par le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, avec une prise de bail sur une durée de 12 ans. Dans le cadre de la cession bail, nous devons ajuster la valeur de l'actif à la situation avant la date de première application (IFRS 16 §C18), à ce titre la valeur de l'immobilisation brute est l'actualisation des flux futurs de trésorerie diminuée de la provision pour loyer complémentaire exposée au point suivant.

Une provision pour charge d'un montant de 8,8 M€ avait été constatée fin 2015 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), seront aux mêmes conditions financières que précédemment.

Au titre d'IFRS 16 § C18, Acanthe développement a donc minoré de la valeur brute de l'immobilisation correspondant à l'actualisation des loyers futurs (17,4 M€) la provision pour « surloyer » (6,6 M€) encore présente au 31 décembre 2018, afin de constater la juste valeur de l'actif au bilan à l'ouverture.

Par ailleurs, le bien étant partiellement pris en sous-location par des tiers, dans des conditions analogues à celles acceptées par ACANTHE DEVELOPPEMENT, une partie du bien a par conséquent été classée en tant que bailleur en contrat de location financement, et à ce titre 42% de l'actif a été substitué par une créance financière à l'encontre des sous-locataires, cette dernière correspondant à l'actualisation des loyer futurs à recevoir 7,6 M€, la différence avec la quote-part d'immobilisation étant classée en capitaux propres (0,3 M€) au titre des effets de la transition.

Réconciliation des éléments hors bilan au 31 décembre 2018 avec le passif de location à l'ouverture :

- Dette de location Hors bilan 12/2018 :	25 228 K€
- Effet d'actualisation :	- 1 241 K€
- Passif de location :	<hr/> 23 986 K€

A l'ouverture, les loyers actualisés amènent la constatation des éléments suivants :

- Valeur Brut de l'immobilisation « droit d'utilisation Construction » (Actif) :	10 059 K€
- Créance financière de sous-locations (Actif) :	7 629 K€
- Transfert Provision « surloyer » :	-6 600 K€
- Dette de loyers (Passif) :	23 987 K€
- Réserve Consolidée part du Groupe (Passif) :	301 K€

La hausse de loyer Indiciaire sur le période à été traitée de la manière suivante :

- Valeur Brut de l'immobilisation « droit d'utilisation Construction » (Actif) :	+ 321 K€
- Créance financière de sous-locations (Actif) :	+ 128 K€
- Autres charges (Résultat) :	-106 K€
- Dette de loyers (Passif) :	+ 556 K€

Une charge de 106 K€ est constatées, car elle correspond au différentiel d'actualisation de la hausse de loyer total avec d'une part le prorata occupé par le Groupe et d'autre part les accroissements de loyers actualisés des sous-locations pour lesquels la quasi-totalité des avantages ont été transférés.

Incidence Bilantielle

en K€	IAS 17				IFRS 16			
	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Bilan Actif								
Immeuble Droit D'utilisation	-			-	10 059	321,4		10 380
Amortissement Droit d'utilisation	-			-	0	1 118		1 118
Créances de sous-Locations					7 629	128	-828,7	6 928
Bilan Passif								
Réserves consolidées	-			-	301			301
Provision	6 600		-733	5 867				
Dettes de Loyer	-			-	23 987	556	2 605	21 937

Incidences sur le compte de résultat

	IAS 17	IFRS 16
Locations nettes (1)	-2 833	0
Produits de sous-location	892	
Autres charges (2)		-106
Amortissement Droit d'utilisation		-1 118
Reprise de provision	733	
Intérêts Financiers nets (3)		-135
Incidence Résultat	-1 208	-1 359

(1) Loyers versés moins les loyers perçus des sous-locations

(2) Cf. hausse de loyer indiciaire ci-dessus

(3) Intérêts sur les dettes et créances de loyers

2.2. Recours à 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, à un rythme semestriel, 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.

- 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 selon un modèle développé par le Groupe ;
- l'estimation des pertes de crédit attendues (cf. ci-dessus),
- 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.

2.3. Méthodes de consolidation

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

Au 31 décembre 2019, 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 l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes annuels à la date du 31 décembre.

2.4. 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 31 décembre 2019 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 1^{er} 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 31 décembre 2019, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES et JONES LANG LASALLE) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2019, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder et 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. § 2.2).

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	35 116	Méthode par comparaison	Habitation : 2,44% à 3,2%			3 512
Bureaux / Commerces	3	128 128	Méthode par capitalisation		de 3,18 à 5,48	8 829	

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

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

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.1.

2.5. Actifs corporels et incorporels

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivants :

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- logiciels : 3 ans

2.6. Contrats de location

2.6.1. Contrats de location financement

Les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères d'appréciation de ces contrats sont fondés notamment sur :

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,
- le total des paiements futurs rapporté à la juste valeur de l'actif financé,
- l'existence d'un transfert de propriété à l'issue du contrat de location,
- l'existence d'une option d'achat favorable,
- la nature spécifique de l'actif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et s'il n'existe pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

2.6.2. Contrats de location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location-financement sont enregistrés comme des contrats de location opérationnelle, et les loyers sont enregistrés en résultat (cf. note 2.17).

2.7. Dépréciation d'actifs

Les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de perte de valeur interne ou externe est identifié.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession équivaut au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

2.8. Actifs financiers

La norme IFRS 9, applicable depuis 1^{er} janvier 2018, définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

2.8.1. Classification

Si la norme IFRS 9 conserve pour une large part les dispositions de la norme IAS 39 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers, elle supprime en revanche les catégories des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance, des prêts et des créances et des actifs disponibles à la vente.

Les nouvelles catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti ;
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI) ;
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

2.8.2. Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, s'il ne relève pas des deux catégories précédentes.

Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non concordance comptable qui serait autrement survenue.

Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

2.8.3. Comptabilisations ultérieures

Actifs financiers au coût amorti	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ; Les profits et pertes issus de la décomptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat
Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ; Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf si ils représentent un remboursement du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat

Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat

2.8.4. Dépréciation d'actifs financiers

Le modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenue par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

A défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit.

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

<u>Durée de la souffrance</u>	<u>Taux de dépréciation</u>
<u>Inférieur à 90 jours</u>	<u>0 %</u>
<u>Supérieur à 90 jours</u>	<u>100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables</u>

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe en raison de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur).

Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres.

Or le nombre de locataires est limité et chacun d'entre eux fait l'objet d'un suivi individuel qui s'exerce de la signature de tout nouveau bail où tous les candidats locataires sont examinés quant à leur stabilité et leur solvabilité financière et tout au long du déroulement du bail quant à la ponctualité des encaissements.

2.8.5. Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

2.9. Passifs financiers

Les passifs financiers non dérivés ou non désignés comme étant à la juste valeur par le compte de résultat, ou non détenus à des fins de transaction sont évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Les

frais de souscription d'emprunts viennent en déduction des montants empruntés lors de la comptabilisation du passif financier, ils constituent ensuite une charge d'intérêt au fur et à mesure des remboursements.

2.10. Provisions

La norme IAS 37 précise qu'une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêt des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

2.11. Impôt sur les résultats

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et certaines de ses filiales ont opté en 2005 pour le régime fiscal des SIIC. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier est exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y demeurant soumis.

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

2.12. Avantages au personnel

Conformément à la norme IAS 19 révisée, les avantages à court terme au personnel (salaires et congés annuels) sont comptabilisés en charges ; les avantages à long terme (les indemnités de départ à la retraite) font l'objet d'une provision qui est déterminée par un calcul actuariel selon la méthode des unités de crédit projetées.

Ces calculs intègrent principalement les hypothèses suivantes :

- un taux d'actualisation,
- un taux d'inflation,
- une table de mortalité,
- un taux d'augmentation de salaires, et
- un taux de rotation du personnel.

Des gains et pertes actuariels sont enregistrés en autres éléments du résultat global sans recyclage ultérieur en résultat alors que le coût des services rendus est enregistré en résultat net.

Les salariés du groupe relèvent de la Convention Collective de l'Immobilier qui ne prévoit pas d'indemnités de retraite spécifiques, Aussi son calcul est identique à celui de l'indemnité de licenciement définie par la loi.

2.13. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.14. Revenus des immeubles

Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du bail, ainsi, l'incidence des franchises de loyers ou des clauses de progressivité de loyers est répartie sur la durée du bail quand elles satisfont à l'application de la norme.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. De manière générale, les baux incluent des clauses de renouvellement de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.9.

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

2.15. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est obtenu par différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et d'autre part, la dernière juste valeur (celle-ci correspondant à la valeur nette comptable consolidée), augmentée des frais de cessions.

2.16. Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » précise que l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel » qui est en l'occurrence le Comité de Direction de la Société.

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différente des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels ont été les suivants (sans changement par rapport à l'exercice précédent) :

- Bureau,
- Commerce,
- Hôtellerie,
- Habitation.

Un résultat sectoriel est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placement, les stocks d'immeubles ainsi que les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

Note 3. Périimètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

Forme	Société		31 décembre 2019			31 décembre 2018		
			% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère								
SE	ACANTHE DEVELOPPEMENT							
Société en intégration globale								
SARL	ATREE	(1)	97,34%	100%	I G	97,34%	100%	I G
SA	BALDAVINE		100%	100%	I G	100%	100%	I G
SC	BASNO	(1)	97,34%	100%	I G	97,34%	100%	I G
SCI	BIZET 24	(1)	97,34%	100%	I G	97,34%	100%	I G
SAS	CEDRIANE	(1)	97,34%	100%	I G	97,34%	100%	I G
SC	CHARRON	(1)	97,34%	100%	I G	97,34%	100%	I G
SCI	ECELLE RIVOLI		100%	100%	I G	100%	100%	I G
SA	FINPLAT		100%	100%	I G	100%	100%	I G
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1ER	(1)	97,34%	100%	I G	97,34%	100%	I G
SCI	FONCIERE DU ROCHER	(1)	97,34%	100%	I G	97,34%	100%	I G
SC	HOTEL AMELOT		100%	100%	I G	100%	100%	I G
SCI	LA PLANCHE BRULEE		100%	100%	I G	100%	100%	I G
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	97,34%	100%	I G	97,34%	100%	I G
EURL	SURBAK	(1)	97,34%	100%	I G	97,34%	100%	I G
SA	TRENUBEL		100%	100%	I G	100%	100%	I G
SAS	VELO		100%	100%	I G	100%	100%	I G
SNC	VENUS	(1)	97,34%	97,34%	I G	97,34%	97,34%	I G
Sociétés sorties du périmètre de consolidation								
EURL	LORGA	(1)	TUP	TUP		97,34%	100%	I G
SAS	SIN		TUP	TUP		100%	100%	I G
EURL	VOLPAR	(1)	TUP	TUP		97,34%	100%	I G

IG = Consolidation par intégration globale

- (1) Les pourcentages d'intérêt égaux à 97,34% sont toutes les filiales de la société VENUS dans laquelle existent des intérêts minoritaires.

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 18 sociétés intégrées globalement dont 8 sociétés civiles.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

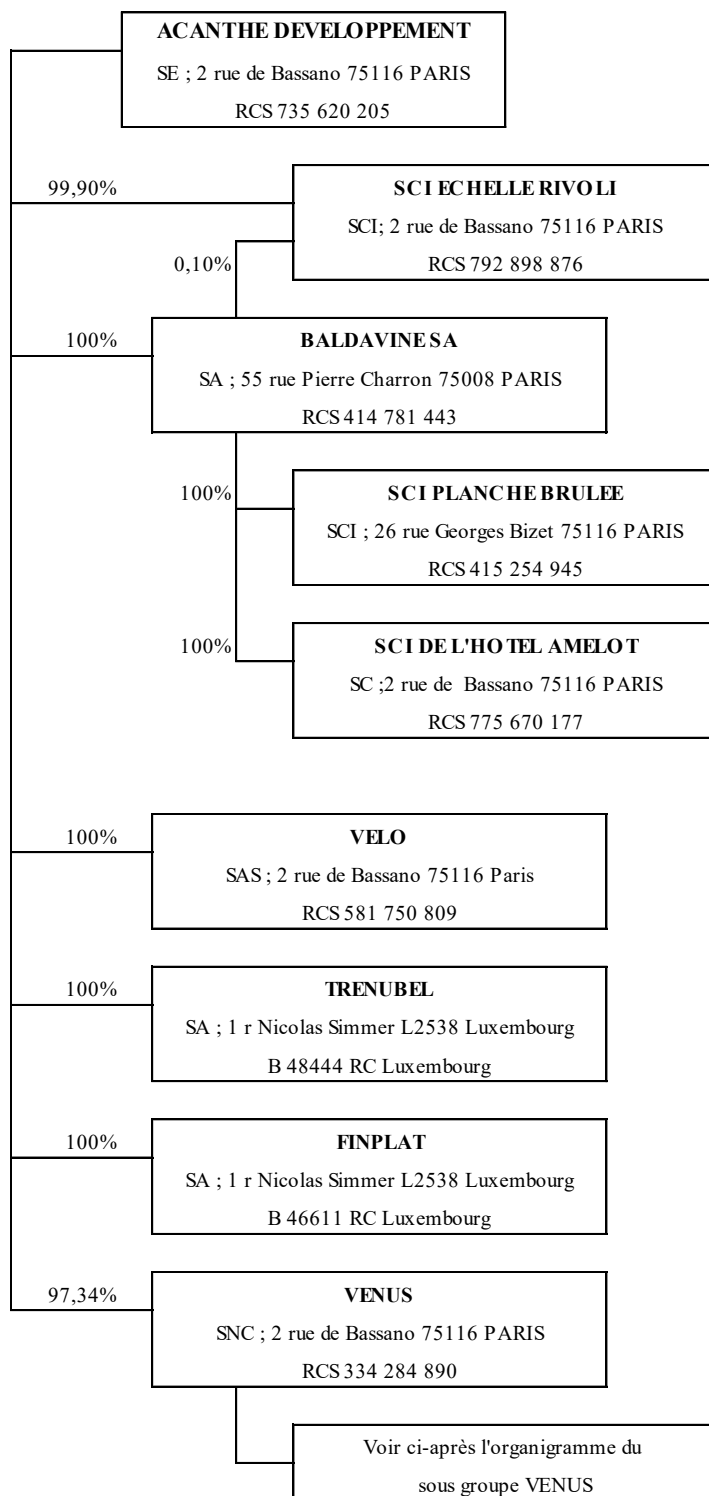
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 2, rue de Bassano, Paris 16^{ème} RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

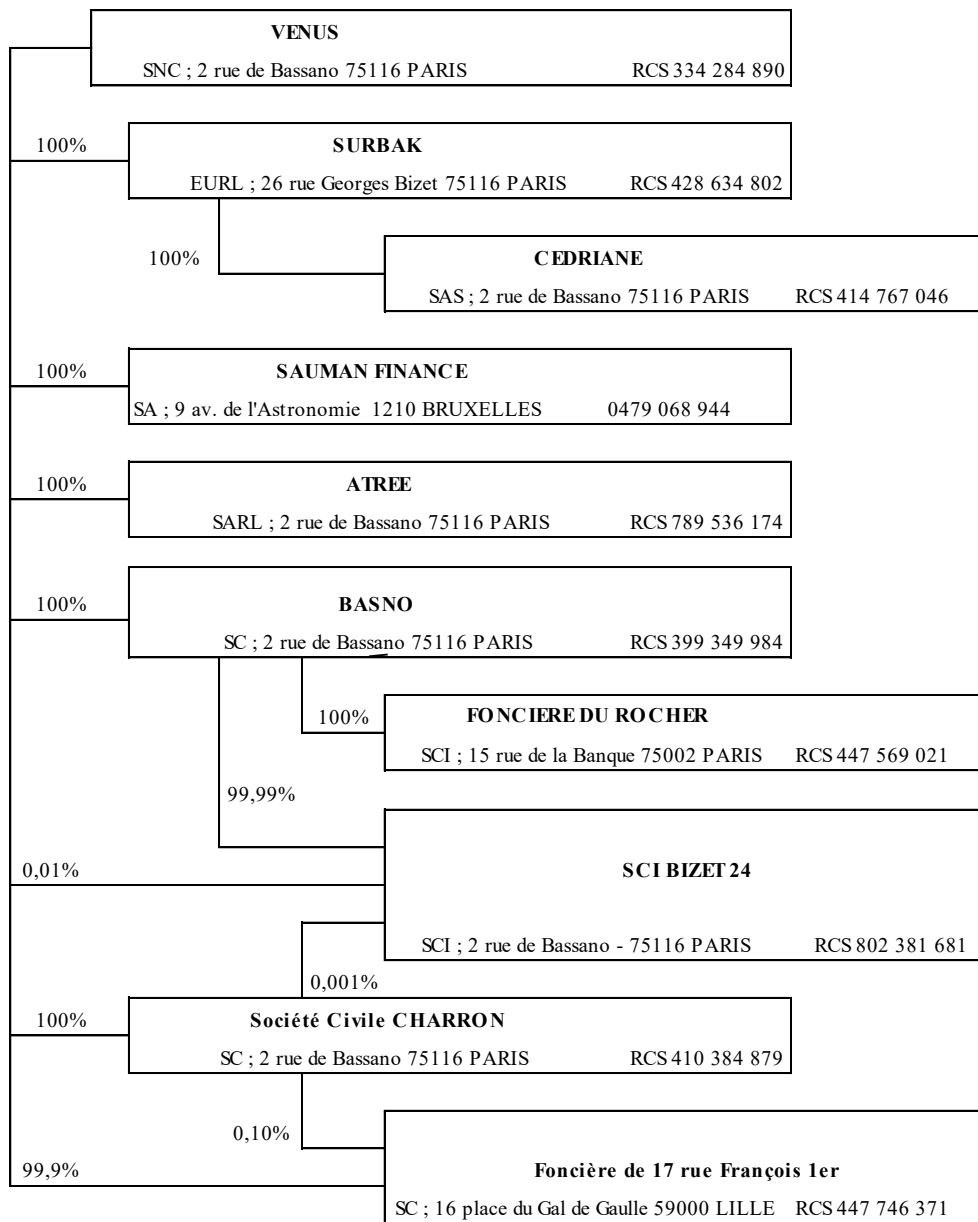
3.2. Evolution du périmètre

Les sociétés LORGA, VOLPAR et SIN ont bénéficiées d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP). Ces dissolutions ont eu lieu par confusion de patrimoine dans BALDAVINE pour la société SIN, et au sein de VENUS pour les deux autres sociétés. Les TUP étaient effectives en date du 22 décembre 2019.

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 31 décembre 2019 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2019 des immeubles de placement s'élève à 163 243 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2018	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2019
Immeubles de placement (IAS 40)	146 336	2 886	328		13 694		163 244

(1) Les dépenses immobilisées concernent des travaux sur l'immeubles rue de Rivoli pour 313 K€ et rue de la Banque pour 15 K€

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8^{ème} pour 4,4 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour 3,4 M€, l'immeuble du quai Malaquais pour 2,7 M€, l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 1,9 M€, l'immeuble de la rue Bizet à Paris 16^{ème} pour 1,3 M€.

Au 31 décembre 2018 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2018 des immeubles de placement s'élève à 146 336 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2017	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2018
Immeubles de placement (IAS 40)	140 715		263		5 357		146 336

(1) Les dépenses immobilisées concernent exclusivement travaux de l'immeubles rue de Rivoli.

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8^{ème} pour 1,7 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour 2,8 M€, l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 0,4 M€, l'immeuble du quai Malaquais pour 0,3 M€.

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

Au 31 décembre 2019 :

En K€	Val. brute 31/12/2018	Application IFRS 16	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2019
Terrains	-	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	-	55
Constructions droit d'utilisation	-	10 059	321	-	-	-	-	10 380
Actifs corporels	239		8	-82	-	-	-	165
TOTAL	294	10 059	329	-82	-	-	-	10 600

Le poste « Constructions - droit d'utilisation » concernent la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}. La colonne Application IFRS16 correspond à l'ouverture au 1^{er} janvier 2019. Les acquisitions concernant ce poste sont les augmentations indiciaires de loyer actualisées.

Les Cessions concernent un véhicule 72 K€ et du matériel informatique 10 K€.

Au 31 décembre 2018 :

En K€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2018
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	55
Actifs corporels	228	11	-	-	-	-	239
TOTAL	283	11	-	-	-	-	294

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

Au 31 décembre 2019 :

En K€	31/12/2018	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2019
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	2	2
Constructions droit d'utilisation	-	1 118	-	-	-	-	1 118
Actifs corporels	189	9	-	-53	-	-2	144
TOTAL	189	1 127	0	-53	-	-	1 265

L'amortissement « Constructions droit d'utilisation » concerne l'immeuble du 2 rue de Bassano pris en location, selon l'application d'IFRS 16.

Au 31 décembre 2018 :

En K€	31/12/2017	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2018
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	164	25	-	-	-	-	189
TOTAL	164	25	-	-	-	-	189

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2019 :

EN K€	Valeur nette 31/12/2018	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2019
Immobilisations incorporelles	0					0
TOTAL	0	0	0	0	0	0

Au 31 décembre 2018 :

EN K€	Valeur nette 31/12/2017	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2018
Immobilisations incorporelles	2	-	-	-2	-	0
TOTAL	2	-	-	-2	-	0

4.2. Actifs financiers

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

Actifs financiers en K€	Classement	31/12/2019	31/12/2018	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	8 829	2 735	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 260	5 121	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	4 527	2 011	N/A
Autres créances	Coût amorti	8 704	9 330	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	147	750	N/A
Actifs financiers courants	Coût amorti	706	685	3
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	1 179	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	1 966	6 277	N/A
Total des actifs financiers		30 139	28 088	

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 31 décembre 2019 :

Actifs financiers en K€	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2019	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	2 699	-	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat (2)	5 121	139	-	-	5 260	-	5 260	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	22	-	-	-	22	22	-	-
Créance IFRS16 (4)	-	6 096	-	-	6 096	-	3 422	2 674
Prêt	-	-	-	-	0	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	0	-	-	-
Autres	14	-	-2	-	12	12	-	-
TOTAUX	7 856	6 235	-2	-	14 089	34	8 682	5 373

1. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage est la contre-valeur de la «garantie à première demande» consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.
2. Les actifs financiers disponibles à la vente 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 5 260 K€ qui se sont appréciés de 139 K€ (contre 174 K€ l'exercice précédent) selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.
3. Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.
4. Les créances IFRS 16 correspondent à la part actualisée des actifs en contrat de location financement, pour lesquels le preneur supporte la quasi-totalité des risques et avantages sur l'actif sous-jacent. Pour le bien sis 2 rue de Bassano, les sous-locataires ont eux aussi un engagement ferme de 12 années au même titre que la société Acanthe Développement.

Au 31 décembre 2018 :

Actifs financiers en K€	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2018	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	2 699	-	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	4 947	174	-	-	5 121	-	5 121	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	22	-	-	-	22	22	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	16	-	-2	-	14	14	-	-
TOTAUX	7 684	174	-2	-	7 856	36	5 121	2 699

1. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage est la contre-valeur de la «garantie à première demande» consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.
2. Les actifs financiers disponibles à la vente 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 5 121 K€ qui se sont appréciés de 174 K€ (contre 101 K€ l'exercice précédent) selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.
3. Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

en K€	31/12/2019		31/12/2018	
	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	139		174	

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 31 décembre 2019.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2019 :

en K€	31/12/2019					
				ECHEANCE		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	4 588	61	4 527	4 527	-	-
Autres créances	8 704	-	8 704	3 918	4 786	-
TOTAUX	13 292	61	13 231	8 445	4 786	-

Les Clients et comptes rattachés regroupent les comptes clients nets (3 296 K€) et les comptes clients à moins d'un an dans le cadre de la norme IFRS 16 (832 K€).

Les autres créances au 31 décembre 2019, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 2 505 K€ dont 1 766 K€ de crédits de TVA,
- Gestionnaires d'immeubles pour 656 K€,
- Des fonds avancés aux notaires pour 134 K€ pour des actes notariés faisant l'objet de factures non parvenues pour un montant de 67 K€,
- Créance sur la prévoyance pour remboursement absence maladie : 34 K€,
- Etalement des loyers pour 388 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,
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3 (e).

Au 31 décembre 2018 :

en K€	31/12/2018					
				ECHEANCE		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 073	62	2 011	2 011	-	-
Autres créances	9 330	-	9 330	4 544	4 786	-
TOTAUX	11 403	62	11 341	6 555	4 786	-

Les autres créances au 31 décembre 2018, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 572 K€ dont 1 258 K€ de crédits de TVA,
- Gestionnaires d'immeubles pour 754 K€,
- Des fonds avancés aux notaires pour 193 K€ pour des actes notariés faisant l'objet de factures non parvenues pour un montant de 116 K€,
- Créance sur la prévoyance pour remboursement absence maladie : 45 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 645 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,
- Compte courant avec la société FIPP : 1 150 K€ (entreprise liée),
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3 (e).

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

en K€		
Charge nette enregistrée en résultat	31/12/2019	31/12/2018
Créances	1	-17

signe négatif est une charge

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

4.2.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont constitués, au 31 décembre 2019, des obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 676K€ auxquelles s'ajoutent les intérêts courus pour 30 K€.

Le taux de rémunération de ces obligations est de 3% et la date d'échéance est le 24 juillet 2023.

4.2.4. Evaluation des actifs financiers

La valeur au bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants correspond à leur juste valeur qui est égale à leur valeur comptable. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (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.

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2019	31/12/2018
SICAV monétaires	-	-
Disponibilités	1 966	6 277
Total des Actifs financiers de transaction	1 966	6 277

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

	Variation du BFR (1)	
	31/12/2019	31/12/2018
Variation brute des Actifs Courants	495	-2 760
Variation des Dettes Courantes	2 465	-3 030
Variation du BFR	1 970	-270

(1) Besoin en Fonds de Roulement

4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 2019, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141€, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Au cours de l'exercice 2019, le capital social n'a connu aucune variation.

A la clôture il n'existe aucun instrument dilutif en cours.

4.3.1. Description de la structure du capital

La structure du capital est la suivante :

Actionariat ACANTHE DEVELOPPEMENT	31/12/2019			31/12/2018		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	945 237	0,64%	0,64%	945 237	0,64%	0,64%
ARDOR CAPITAL	5 453 032	3,71%	3,71%	5 453 032	3,71%	3,71%
RODRA INVESTISSEMENT	71 887 619	48,86%	48,86%	71 887 619	48,86%	48,86%
FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	855 000	0,58%	0,58%	855 000	0,58%	0,58%
KENTANA	303 165	0,21%	0,21%	303 165	0,21%	0,21%
COFINFO	2 000 000	1,36%	1,36%	2 000 000	1,36%	1,36%
Autocontrôle ACANTHE DEVELOPPEMENT	-	0,00%	0,00%	-	0,00%	0,00%
Groupe Alain DUMENIL	81 444 053	55,36%	55,36%	81 444 053	55,36%	55,36%
PUBLIC	65 681 207	44,64%	44,64%	65 681 207	44,64%	44,64%
TOTAL	147 125 260	100,00%	100,00%	147 125 260	100,00%	100,00%

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrées par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général de l'AMF. La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

4.3.4. Distributions

L'Assemblée générale ordinaire du 7 juin 2019 a décidé une distribution exceptionnelle, prélevée sur les postes de primes d'émission, d'autres réserves et de report à nouveau, d'un montant de 1 334 367 € soit 0,0091 € par action. Cette distribution génère une diminution des capitaux propres consolidés de 1 334 K€. Le paiement des dividendes a généré une sortie de trésorerie du même montant.

4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle concernent la société VENUS.

Nom de la filiale ou existant des titres de participation ne donnant pas le contrôle	VENUS
Siège social	2, rue de Bassano 75116 PARIS
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	2.66%
Résultat net attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle (en K€)	411
Total des participations ne donnant pas le contrôle (en K€)	8 280
Informations complémentaires	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 3.3

4.4. Provision pour risques et charges

en milliers d'€	31/12/2019	31/12/2018
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques fiscaux	0	0
Provision pour litiges (1)	4 434	4 787
Provision pour charges (2)	0	6 600
Provision d'indemnités de départ à la retraite (3)	218	201
Total	4 652	11 588

Les provisions pour risques et charges se composent de :

(1) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions d'un montant total de 4 434 K€. Les

provisions sont liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. §9.3.3) à hauteur de 4 325 K€ à des litiges avec d'anciens salariés à hauteur de 109 K€.

(2) La provision de 6 600 K€ pour charges pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris a été intégrée à la valeur du droit d'utilisation de la construction prise ne location, dans le cadre de la norme IFRS 16, la provision constatée en son actant en son temps, la neutralisation d'un loyer supérieur au marché, et par extension, une survalueur de l'actif pris en location. La minoration de la « Construction droit d'utilisation » par imputation de la provision antérieurement dotée amène donc l'actif à sa juste valeur

(3) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.7.

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2018	Variations de la période							31/12/2019
		Cash	Impact IFRS 16	Variation périmètre	Variation de change	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants									
Emprunts et dettes > 1 an auprès des éta. de crédit	15 558						-9 986		5 572
Autres emprunts et dettes >1 an	304		21 381			535	-2 944		19 277
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	15 862	0	21 381	0	0	535	-12 930	0	24 849
Passifs courants									
Emprunts et dettes auprès des éta. de crédit < 1 an	688	-702				13	9 986		9 985
Autres emprunts et dettes < 1 an	856	-3 461	2 605			21	2 944		2 964
Découverts bancaires		4							4
Intérêts courus	105	-105						90	90
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 649	-4 264	2 605	0	0	34	12 930	90	13 043
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	17 511	-4 264	23 987	0	0	569	0	90	37 892
Trésorerie	6 277	-4 311							1 966
ENDETTEMENT NET	11 233	47	23 987	0	0	569	0	90	35 926

Le tableau, ci-dessous, présente les cash-flows nécessaires à l'extinction des emprunts auprès des établissements financiers (remboursement des échéances de capital et d'intérêts futurs), les natures de taux d'intérêt, leur périodicité et le terme de ces emprunts.

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Décaissements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)					Juste Valeur
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total	
rue de Rivoli 24 rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3,500%	170	10 008			10 178	10 178
	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	2,867%	83	249	5 994		6 326	6 326
	Sous Total Taux Fixe					253	10 257	5 994		16 504	16 504
Rue de Bassano	Loyer IFRS 16					735	2 167	11 487	11 419	25 807	
	Sous Total IFRS 16					735	2 167	11 487	11 419	25 807	25 807
	TOTAL GENERAL					988	12 424	17 481	11 419	42 311	42 311

Les passifs financiers détaillés dans le tableau, ci-dessus, ont été évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). En cas d'évaluation à la juste valeur, le montant bilanciel des passifs financiers non courants aurait été peu différent pour les emprunts à taux fixes, eu égard à la faible durée de temps restant à courir jusqu'à leur échéance finale. Le tableau intègre aussi les dettes IFRS 16 pour le 2 rue de Bassano 75116 Paris.

L'exposition au risque de variation des taux d'intérêts variables est inexistante le seul emprunt à taux variable ayant

été intégralement remboursé sur l'exercice.

4.5.2. Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'€	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	37 892	308	37 584	37 892	3
Dépôts et cautionnements	1 643	1 643	-	1 643	N/A
Dettes fournisseurs	1 988	1 988	-	1 988	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 523	1 523	-	1 523	N/A
Autres dettes	2 642	2 642	-	2 642	N/A
Autres passifs courants	196	196	-	196	N/A
TOTAUX	45 884	8 300	37 584	45 884	

Les découverts, dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et dettes fiscales et sociales qui sont pour l'essentiel des dettes courantes, ont une valeur bilancielle qui est exprimée au coût, et qui est assimilable à leur juste valeur.

4.6. Echancier des dettes

Au 31 décembre 2019 :

en milliers d'€	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses (1)	37 892	13 042	16 395	8 454
Dépôts et cautionnements	1 643	1 643	-	-
Dettes fournisseurs	1 988	1 988	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 523	1 523	-	-
Autres dettes	2 642	2 642	-	-
Autres passifs courants	196	196	-	-
TOTAUX	45 884	21 034	16 395	8 454

(1) Dont dette de loyer IFRS 16 (21 937 K€) et intérêts courus (90 K€).

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

- Charges de personnel pour 419 K€ ;
- Prélèvement à la source pour 69 K€ ;
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 1 001 K€ ;
- Taxes diverses pour 30 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 125 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 177 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.
- La dette pour le bien acquis au 3 quai Malaquais fin décembre pour 2 298 K€
- Crédoeurs divers pour 43 K€

Au 31 décembre 2018 :

en milliers d'€	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	17 510	1 649	15 861	-
Dépôts et cautionnements	1 605	1 605	-	-
Dettes fournisseurs	2 177	2 177	-	-
Dettes fiscales et sociales	872	872	-	-
Autres dettes	384	384	-	-
Autres passifs courants	441	441	-	-
TOTAUX	22 989	7 128	15 861	-

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 105 K€.

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

- Charges de personnel pour 457 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 383 K€,
- Taxes diverses pour 32 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 140 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 229 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

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'€	31/12/2019	31/12/2018
Loyers	4 602	4 554
Charges locatives refacturées	883	566
Charges locatives globales	(1 173)	(1 396)
Revenus nets des immeubles	4 312	3 725

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2019 augmente de 48 K€ soit +1,1 % par rapport à l'exercice 2018.

L'évolution du chiffre d'affaires à périmètre constant, relatif aux immeubles déjà détenus par le groupe à la clôture précédente, est de :

	31/12/2019	31/12/2018	Variation	Variation en %
Evolution du chiffre d'affaires à périmètre constant	5 485	5 120	+ 363	+7.1%

La hausse du chiffre d'affaires loyer à périmètre constant (immeubles déjà détenus) est essentiellement due à :

- Sur l'immeuble situé rue Charron, le congé donné par Ekimetrik à la fin de la période triennale pour juin 2020 à un impact de – 160 K€ (reprise d'étalement de la franchise de loyer sur la période restante) ;
- Sur l'immeuble situé rue de la Banque, les départs et arrivées ont une incidence de 46 K€ ;
- Sur l'immeuble situé rue de la Banque, le loyer en année pleine de Quantalys à un impact de 72 K€ ;

L'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant (c'est-à-dire en retenant uniquement les locataires présents au 31 décembre N-1 et au 31 décembre N) au 31 décembre 2019 est de 89 K€ soit 2 %.

5.2. Résultat opérationnel

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'€	31/12/2019	31/12/2018
Frais de personnel	(880)	(1 286)
Autres frais généraux	(2 133)	(3 153)
Autres produits et autres charges	(106)	(135)
Variation de valeur des immeubles de placement	13 755	5 357
Dotations aux amortissements et provisions	(1 213)	(532)
Reprises aux amortissements et provisions	53	6 394
Charges d'Exploitation	9 476	6 645
Résultat opérationnel avant cession	13 789	10 369
Résultat de cession d'immeubles de placement	0	(209)
Résultat de cession des filiales cédées	0	1 615
Résultat Opérationnel	13 789	11 775

Le Résultat Opérationnel avant cession ressort à 13 789 K€. Les principales composantes du résultat opérationnel sont :

Le poste « Frais de personnel » diminue de 406 K€. Ce poste enregistre les coûts salariaux directs augmenté des facturations de personnels extérieurs au Groupe et diminué des frais de personnels facturés à des sociétés en dehors du Groupe. Les coûts salariaux directs du groupe sont en baisse. L'évolution favorable provient principalement du départ de personnels sur l'exercice, les refacturations nettes aux sociétés hors du Groupe étant en baisse de 9% (- 75 K€).

Le poste « Autres frais généraux » s'élève à 2 133 K€ au 31 décembre 2019. Il comprend principalement :

- Le montant net des opérations du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} pour 259 K€ (les loyers payé et reçus étant à présent traité en contrat IFRS 16) ;
- Honoraires des différents intervenants extérieurs (avocats, commissaires aux comptes, experts immobiliers, etc...) pour 1 208 K€ ;
- Assurances pour 22 K€ ;
- Consommables pour 48 K€
- Documentation 55 K€
- Charges d'entretien hors immeubles 80 K€ ;
- Taxes pour 74 K€ ;
- Commissions bancaires pour 99 K€.

Les « Autres produits et autres charges » pour - 106 K€ se composent principalement ;

- Des jetons de présence -100 K€,
- Autres produits et charges 6 K€,

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de 13 755 K€ en 2019 contre 5 357 K€ en 2018, soit une variation relative positive de 8 398 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à – 1306 K€ au 31 décembre 2019 et se décomposent ainsi :

- Amortissements et dépréciations d'actif	11 K€,
- Amortissement du droit d'usage IFRS 16	1 118 K€
- Provision retraite	42 K€,
- Provision sur une créance pénale	42 K€.

Les reprises de provisions s'élèvent en 2019 à 53 K€ et concernent des créances clients (1 K€) et le litige DUTHEIL (52 K€).

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2019	31/12/2018
Résultat opérationnel	13 789	11 775
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	62	(95)
Coût de l'endettement financier brut	(669)	(565)
Coût de l'endettement financier net	(607)	(660)
Autres produits et charges financiers	(69)	21
Résultat avant impôts	13 112	11 136
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(13)	(149)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	13 100	10 986
Propriétaires du groupe	12 690	10 731
Participations ne donnant pas le contrôle	410	256

Le « Coût de l'endettement financier brut » comprend les charges d'intérêts des emprunts souscrits y compris les emprunts obligataires. Les charges d'intérêts des emprunts sont de 520 K€ et ceux des obligations s'établissent à 12 K€ sur l'exercice 2019, et les intérêts des dettes de location (IFRS 16) de 135 K€ soit un coût d'endettement financier brut de 669 K€. Les gains sur les instruments de trésorerie et équivalents de trésorerie s'établissent à 62 K€, soit 42 K€ de gain sur les cessions de VMP, et un produit des obligations Smalto de 20K€.

Les « Autres produits et charges financiers », soit une perte de 69 K€ sont constitués d'intérêts sur des avances de trésorerie en compte courant FIPP (+ 7 K€) et d'une charge d'intérêts sur un le litige Dutheil (- 162 K€), et un produit de dividendes reçus de Bassano Développement (+ 85 K€).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

<i>en milliers d'Euros</i>	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé	13 100	10 986
Impôts sur les sociétés	12	149
Résultat avant impôts	13 112	11 136
Taux d'imposition français	31,00%	33,33%
Charge ou produit d'impôt théorique	-4 065	-3 712
Retraitement des sociétés étrangères	-147	-167
Autres retraitements et décalages	113	2 636
Résultats non imposés (régime SIIC)	4 982	2 001
Imputation: création de déficits reportables	-895	-907
Charge (-) ou produit (+) d'impôt dans le résultat	-12	-149

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul de par l'option pour le régime SIIC souscrite courant 2005, qui permet une exonération totale, sous réserve d'une redistribution, des plus-values et des revenus liés à l'activité immobilière pour l'intégralité des sociétés françaises consolidées transparentes ou ayant opté.

Les résultats imposables sont ceux sortant du cadre de cette activité.

Note 6. Secteurs opérationnels

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 stocks) du Groupe représente au 31 décembre 2019 une surface totale de 12 788 m², surface est en augmentation de 143 m² par rapport à l'exercice précédent eu égard à l'acquisition d'un bien à usage d'habitation sis 3 quai Malaquais à Paris. Les surfaces sont réparties de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	31-déc-19	31-déc-18	% établi en fonction des m ²	31-déc-19	31-déc-18
Bureaux	9 370 m ²	9 370 m ²	Paris	75%	74%
Habitations	1 946 m ²	1 802 m ²	Région Parisienne (Hors Paris)		
Surfaces commerciales	1 473 m ²	1 473 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Etranger (1)	25%	26%
Total	12 645 m²	12 645 m²	Total	100%	100%

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

Décomposition des actifs	En K€
Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	
Paris	156 248
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 050
Actifs immobiliers	163 298
Autres actifs non affectables (b)	39 433
Total des actifs	202 730

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	163 246
Immeuble en actif corporel	52
Immeuble en stock	0
	<hr/>
	163 298

(b) Il s'agit des actifs non immobiliers.

Au 31 décembre 2019

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2019

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	102 248	25 556	-	35 372	67	163 243
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	-	-	-	-	52	52
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	5 572	-	-	-	19 278	24 850
Passifs financiers courants	2 113	2 679	-	5 194	3 057	13 043

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2019

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	2 886	-	2 886

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2019

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 960	1 075	567	-	4 602
Charges locatives refacturées	633	116	134	-	883
Charges locatives globales	(823)	(144)	(205)	-	(1 173)
Revenus nets des immeubles	2 770	1 047	496	-	4 312
Frais de personnel (1)	(645)	(101)	(134)	-	(880)
Autres frais généraux (2)	(1 563)	(246)	(324)	-	(2 133)
Autres produits et charges	14	(72)	(106)	58	(106)
Variation de valeur des immeubles de placement	7 508	2 987	3 260	-	13 755
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(4)	(1)	-	(1 208)	(1 213)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	1	-	-	52	53
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	45	7	9	-	62
Coût de l'endettement financier brut	(239)	(95)	(185)	(150)	(669)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	(69)	(69)
Résultat avant impôt	7 888	3 526	3 016	(1 317)	13 114
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(13)	(13)
Résultat net	7 888	3 526	3 016	(1 330)	13 100

- (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 les dotations IFRS16 pour 1 118 K€.
- (4) Les reprises aux provisions non affectables est la reprise de provision dans l'affaire DUTHEIL, qui concernait de la promotion immobilière.

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31/12/2019

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 510	-	-	92	-	4 602
Charges locatives refacturées	846	-	-	37	-	883
Charges locatives globales	(959)	-	-	(214)	-	(1 173)
Revenus nets des immeubles	4 398	-	-	(86)	-	4 313
Variation de valeur des immeubles de placement	13 755	-	-	-	-	13 755

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2019

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	156 193	-	-	7 050	-	163 243
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	52	-	-	-	-	52
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	24 849	-	-	-	-	24 849
Passifs financiers courants	13 043	-	-	-	-	13 043

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2019

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	2 886	-	-	-	-	2 886

Au 31 décembre 2018 :

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2018

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	93 998	23 696	-	28 576	67	146 336
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	-	-	-	-	53	53
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	7 685	2 678	-	5 498	-	15 861
Passifs financiers courants	231	92	-	1 222	105	1 650

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2018

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2018

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 950	1 049	556	-	4 554
Charges locatives refacturées	361	70	135	-	567
Charges locatives globales	(999)	(188)	(209)	-	(1 396)
Revenus nets des immeubles	2 312	931	482	-	3 725
Frais de personnel (1)	(953)	(150)	(183)	-	(1 286)
Autres frais généraux (2)	(2 336)	(367)	(450)	-	(3 153)
Autres produits et charges	(168)	(19)	(23)	74	(135)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 153	1 006	3 198	-	5 357
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(63)	-	(4)	(466)	(532)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	54	-	-	6 340	6 394
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	(209)	(209)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	1 615	1 615
Produits de trésorerie	(70)	(11)	(14)	-	(95)
Coût de l'endettement financier brut	(419)	(66)	(81)	-	(565)
Autres produits et charges financiers	15	2	3	-	21
Résultat avant impôt	(474)	1 327	2 929	7 354	11 136
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(149)	(149)
Résultat net	(474)	1 327	2 929	7 205	10 986

- (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 provisions non affectables concernent principalement les dotations pour des litiges avec d'anciens salariés.
- (4) Les reprises aux provisions non affectables concernent essentiellement les reprises de provisions pour risques fiscaux.

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2018

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	139 286	-	-	7 050	-	146 336
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	53	-	-	-	-	53
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	15 861	-	-	-	-	15 861
Passifs financiers courants	1 544	-	-	-	105	1 649

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2018

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31/12/2018

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 463	-	-	90	-	4 553
Charges locatives refacturées	529	-	-	38	-	566
Charges locatives globales	(1 180)	-	-	(216)	-	(1 396)
Revenus nets des immeubles	3 812	-	-	(88)	-	3 725
Variation de valeur des immeubles de placement	5 357		-	-	-	5 357

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorées des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure, ci-dessous. Les engagements listés, ci-dessous, concernent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent pas en complément de ceux-ci.

en milliers d' Euros	31/12/2018	31/12/2019	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	5 918	5 749	169	5 580	
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	19 542	18 698	12 002	6 696	
Nantissements des loyers commerciaux	16 655	16 655	660	15 995	
Gage espèces	2 699	2 699			2 699

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT et BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	18/11/2013	17/11/2020	Remboursement	1 000	100%
BIZET 24	BASNO, VENUS et CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	01/08/2014	11/06/2022	Remboursement	10 851 000	100%

Les nantissements de titres sont donnés à hauteur du capital restant dû sur les emprunts concernés.

Autres engagements

Les contrats d'emprunts stipulent l'engagement pour les sociétés emprunteuses de respecter un certain nombre de ratios :

		Ratios	
		DSCR	LTV
ECELLE RIVOLI	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	> 105%	≤ 60%
SCI BIZET 24	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK		≤ 65 % (1)

(1) il est ajouté une marge additionnelle de 0,20% au taux fixe annuelle de 2,828 % quand le LTV > 60%

ICR = Ratio de couverture des intérêts

DSCR = Ratio de couverture des intérêts et des amortissement de l'emprunt

LTV = Ratio de l'emprunt par rapport à la valeur de l'immeuble

L'absence de respect des ratios, ci-dessus, entraîne généralement une obligation de remboursement partiel anticipé.

Enfin, 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.

7.2.2. Engagements reçus

Néant

La Caution de M. Alain DUMENIL sur l'emprunt souscrit par une filiale du Groupe (la société CEDRIANE) pour financer l'acquisition d'un immeuble, au profit de la DEUTSCHE PFANDBRIFBANK étant devenue caduc avec le complet remboursement de l'emprunt sur l'exercice.

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

L'hypothèque suivante a été prise à titre conservatoire par le Trésor Public. Elle 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 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.

en milliers d' Euros	31/12/2019	31/12/2018
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	12 425	12 425

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d' Euros	total au 31/12/19	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	12 425	0	0	12 425

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est porté caution, avec renonciation au bénéfice de division et de discussion, au profit de M. BERGOUGNIAN du paiement des obligations émises par la société CEDRIANE.

Dans le cadre du protocole mettant fin aux litiges opposant notamment les sociétés SOGEB et BRUXYS à M. BERGOUGNIAN (associé minoritaire de la société SOGEB), lui ont été remises 871 obligations d'une valeur de 3 728 K€. Au 31 décembre 2019, après quatre amortissements annuels l'emprunt obligataire, le capital restant dû, garanti par la caution ressort à 304 K€.

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 explicités en notes 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2019.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

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

L'évaluation des immeubles du Groupe est une des préoccupations majeures de la Direction. Toute son attention est particulièrement centrée sur la valorisation à la juste valeur de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat. Ces évaluations sont menées avec une grande rigueur. Le Groupe reste également très vigilant à l'évolution macroéconomique internationale et nationale ainsi qu'à la fiscalité toujours mouvante de l'immobilier d'entreprises, qui est toujours l'un des actifs les plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs.

Contexte économique ¹

L'économie française a montré fin 2019 quelques signes de ralentissement. Au quatrième trimestre, le produit intérieur brut français s'est contracté de 0,1%, selon les dernières estimations de l'INSEE. Sur l'ensemble de l'année 2019, la croissance s'établit ainsi à 1,2% contre 1,7% en 2018.

La consommation des ménages s'est maintenue malgré un léger ralentissement en fin d'année. Une décélération sans doute liée au mouvement de grève contre la réforme des retraites, comme le montre le net recul de la consommation de services de transport recule nettement. Les secteurs des biens et celui des services résistent mieux à la conjoncture. Malgré tout, sur l'ensemble de l'année, la consommation des ménages continue son accélération en 2019 (+1,2 % après +0,9 % en 2018).

En moyenne, la production est moins dynamique qu'en 2018 (+1,6 % après +2,0 %). Dans le détail, la production manufacturière fléchit en 2019 (-0,2 % après +0,6 %) tandis que la production de services ralentit légèrement (+2,2 % après +2,5 %).

En matière d'investissement en revanche, le ralentissement observé dans les derniers mois de l'année (+0,3 % seulement) ne gâche pas une année 2019 exceptionnelle (+3,6%).

La contribution des échanges extérieurs à la croissance du PIB est négative sur l'année (-0,2%). Les importations ont cependant augmenté de 2,3% (contre 1,2% en 2018) et la croissance des exportations a décéléré à 1,8%, contre 3,5% l'année dernière.

¹ Le Figaro 31 janvier 2020

Le marché immobilier²

Un contexte économique résistant et des taux financiers très bas ont poussé les investisseurs, qu'ils soient particuliers ou institutionnels, à diversifier leurs placements et à augmenter leurs allocations en immobilier. Ainsi le marché a connu une très forte accélération, notamment sur la seconde partie de l'année, ce qui lui permet de franchir pour la première fois le seuil des 40 milliards d'euros en France.

Cette année, le marché des Bureaux concentre un peu plus de 60% des montants investis, part légèrement plus faible que les années antérieures. En Île-de-France, les montants engagés en Bureaux s'élèvent à 21,9 milliards d'euros, soit une hausse de 8% par rapport à 2018. Le marché a notamment été porté par l'attrait des investisseurs internationaux pour le territoire francilien, avec notamment les investisseurs sud-coréens qui ont investi pour plus de 4 milliards d'euros cette année. Face au manque d'offre dans Paris, les investisseurs ont élargi leur périmètre de recherche. Ainsi c'est le secteur du Croissant Ouest qui a drainé le plus d'investissement cette année, avec environ 5,6 milliards d'euros. Les secteurs de La Défense et des 1^{ère} et 2^{ème} Couronnes affichent également des croissances positives. Les Régions n'ont pas à rougir : les volumes engagés avoisinent à nouveau les 3,5 milliards d'euros, grâce notamment à un marché lyonnais en très grande forme.

Si les Bureaux ont enregistré à nouveau une très bonne année, ce sont aussi les autres classes d'actifs qui ont largement profité de la très bonne dynamique du secteur immobilier. Ainsi le marché du Commerce affiche une croissance de 37% avec plus de 6 milliards d'euros engagés. Quasiment la moitié des volumes concernent des commerces en pied d'immeuble dans les centres-villes. On note par exemple la vente emblématique du flagship Nike sur les Champs Élysées pour plus de 600 millions d'euros ou encore le portefeuille Leonardo, avenue Montaigne, pour 250 millions d'euros. Les commerces de périphéries et les centres commerciaux ont également réussi à tirer leur épingle du jeu, avec les portefeuilles phares vendus par Casino pour 500 et 465 millions d'euros ou encore la vente du centre commercial Italie2 dans le 13^{ème} arrondissement parisien à 433 millions d'euros.

Dans cet excellent contexte, il n'est pas surprenant de voir les taux «prime» poursuivre leur compression. Ainsi le taux «prime» Bureaux dans Paris QCA passe en-dessous de la barre des 3,00%. En Commerce, les taux sont globalement stables, avec des compressions encore possibles pour des actifs qui offrent un fort potentiel de réversion.

Le marché locatif de bureaux³

Avec 2 316 500 m² de volume placé en 2019, le marché locatif des bureaux franciliens finit l'année en retrait de 10% par rapport à 2018 mais se maintient proche de sa moyenne décennale (2 336 200m²). Ce repli touche toutes les surfaces, en particulier le créneau des grandes surfaces (supérieures à 5 000m²) qui s'établissent à 872.700m² (-14%) avec 72 transactions contre 83 en 2018.

Le T4 2019 a cependant limité cette baisse grâce à plusieurs grandes transactions. Les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000m²) connaissent également un coup de frein avec une baisse de 7% sur l'année 2019. Toutefois, avec près de 1 444 000m², elles se maintiennent légèrement au-dessus de leur moyenne décennale.

De manière générale, le repli constaté en Île-de-France se répercute sur la majorité des secteurs géographiques. On note tout de même de belles progressions, notamment celles de la 1^{ère} Couronne Nord (+79% sur un an), et des Boucles Sud (+48%) et Nord (+24%).

Faute d'offre disponible, le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris affiche une baisse de 13% sur un an de la demande placée. Il reste tout de même proche de sa moyenne décennale et représente 18% du volume global des transactions sur l'année 2019.

² BNP Paribas Real Estate – At a glance “Investissement en France” 4T 2019

³ BNP Paribas Real Estate – At a glance “Les bureaux en Ile-de-France” 4T 2019

Au 1^{er} janvier 2020, l'offre à un an atteint 4,2 millions de m² disponibles (+4% sur un an). La part des locaux neufs et restructurés augmente à nouveau et atteint 28% de l'offre à un an. L'offre de bureaux en cours de construction continue d'ailleurs sa progression et culmine à 1,6 million de m² fin 2019.

Le taux de vacance poursuit sa baisse pour s'établir à 5,0% en Île-de-France fin 2019. La capitale affiche toujours un taux historiquement bas (2,2%). Cette faible disponibilité provoque une forte hausse des loyers moyens dans Paris. Les loyers «Prime» suivent également cette tendance, ainsi en 2019, celui du QCA atteint 880 €/m²/an.

- **Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2019⁴ :**

Le marché résidentiel parisien atteint des sommets et il en va de même pour le marché haut de gamme. Le nombre de ventes au-dessus de 2,5 M€ est en progression: des biens d'exception ne souffrant d'aucun défaut (rénovation soignée, avec des prestations de grande qualité, vue et adresse de prestige) se vendent aussi largement au-dessus des prix moyens constatés.

Le marché des biens résidentiels haut de gamme bénéficie d'un retour marqué des acquéreurs non-résidents, étrangers, mais aussi Français revenant dans la capitale.

S'il est probablement trop tôt pour confirmer l'effet du Brexit (d'autant que déplacer des postes de travail ne veut pas dire déplacer des salariés), la très bonne dynamique du résidentiel haut de gamme parisien contraste nettement avec un marché londonien plutôt orienté à la baisse.

Le marché résidentiel haut de gamme est un segment immobilier à part, dont les ressorts économiques se rapprochent de ceux du luxe. À l'instar des grands crus ou des œuvres d'art, le résidentiel haut de gamme a continué de bénéficier d'un déséquilibre structurel entre une offre par nature limitée et une demande qui a continué de croître avec la progression de la population mondiale à hauts revenus et Paris est un terrain de jeu ouvert mondialement.

Les perspectives 2020⁵

Face au Covid-19, « les conséquences immédiates sur l'activité des entreprises et les comportements individuels sont indéniables » souligne JLL dans une étude sur « Covid-19, les implications pour les marchés immobiliers mondiaux ».

Pour ce qui concerne l'investissement, le conseil note que les acteurs « feront preuve de prudence dans cet environnement incertain. L'activité du marché devrait diminuer au 1^{er} semestre 2020, notamment en raison de la difficulté à matérialiser concrètement les transactions dans un contexte de confinement ou à lancer de nouvelles opérations. Les actifs de commerce et le secteur hôtelier seront les plus affectés alors qu'un mouvement de report vers les actifs défensifs est prévisible. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer. L'immobilier continue d'offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

- **Le Patrimoine du Groupe :**

Le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 71%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 90% pour le seul patrimoine parisien.

En 2019, le Groupe a acquis un bien à usage d'habitation de 143 m² au 3 quai Malaquais à Paris pour 2 886 K€.

Les expertises au 31 décembre 2019 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.

⁴ CBRE : le marché résidentiel haut de gamme – dernière infographie

⁵ Immoweek 23/03/2020

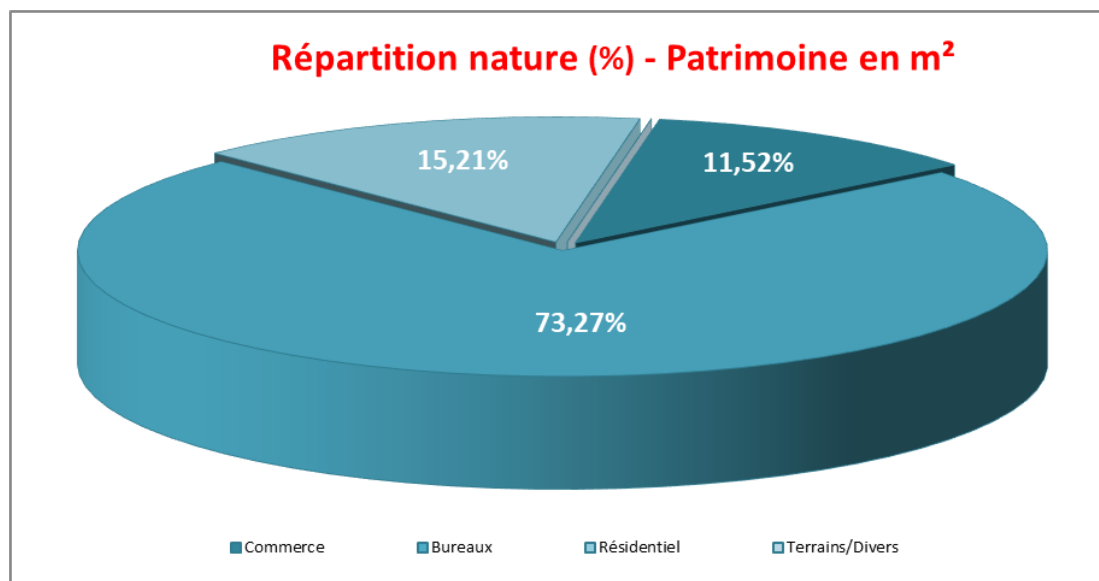
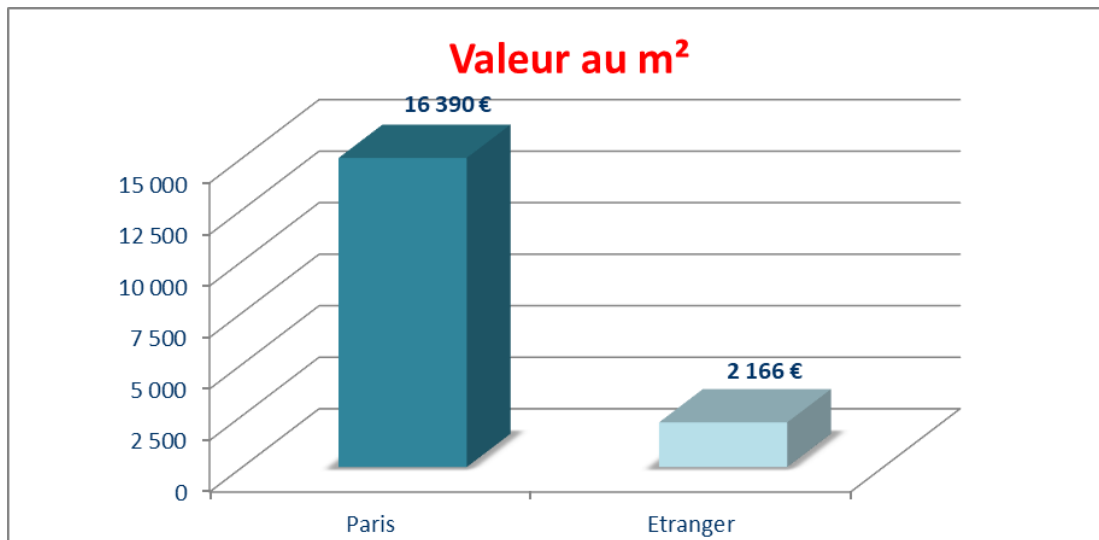
Les biens qui font l'objet de promesses de vente sans conditions suspensives importantes sont évalués quant à eux, au prix net de cession.

Le patrimoine du groupe est estimé à 163 298K€ (immeubles de placement plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 102 247 K€ de bureaux, 25 556 K€ de commerces, 35 372 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 122 K€.

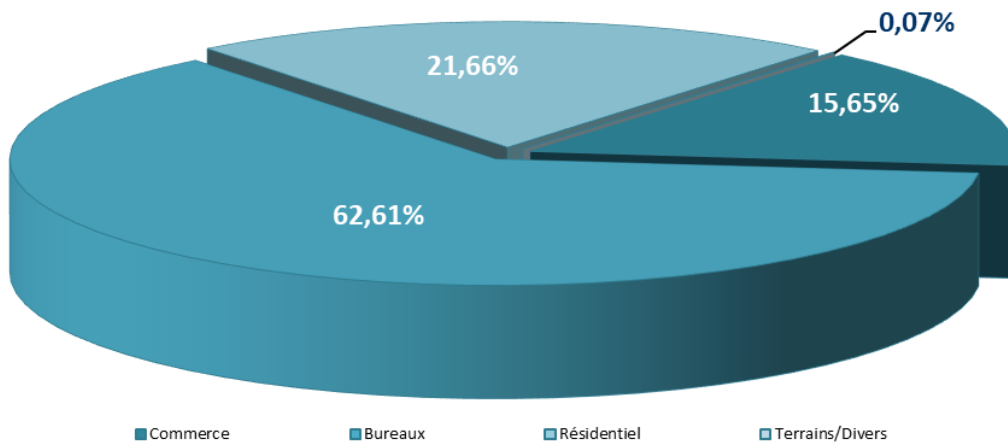
En surfaces, les bureaux représentent 9 370 m², les commerces 1 473 m², et le résidentiel 1 1946 m².

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2019, et à périmètre constant, une augmentation de 9,5 %.

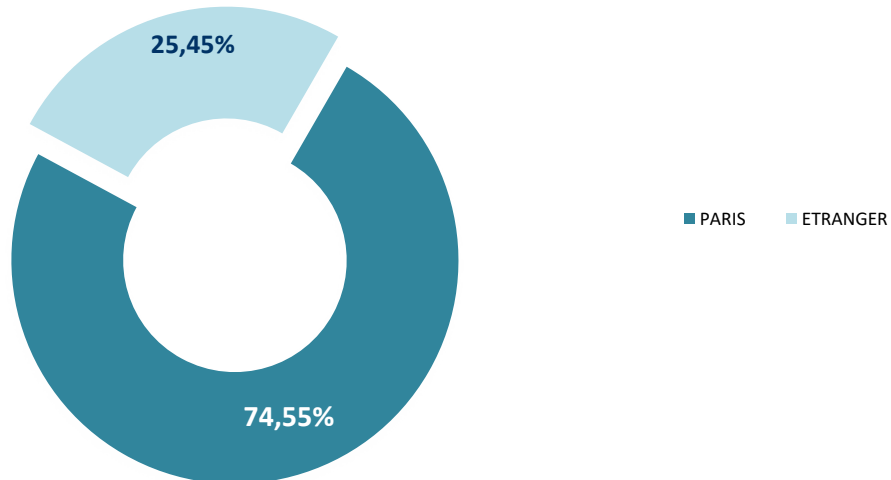
Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :



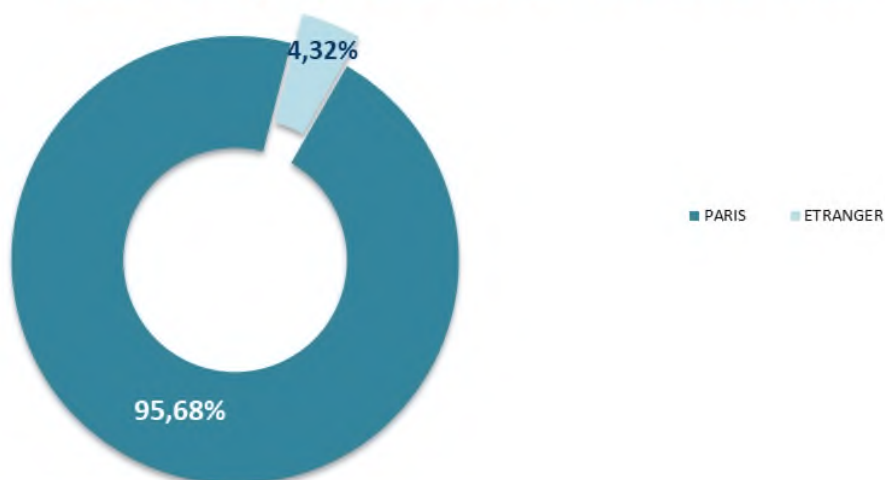
Répartition nature (%) - Patrimoine en Valeur



Répartition géographique (%) - Patrimoine Valeur



Répartition géographique (%) - Patrimoine Valeur



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 143 492 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2019 :

en K€	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés	143 492	131 671
Titres d'autocontrôle :	0	0
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	0	0
Actif Net Réévalué	143 492	131 671
Nombre d'actions	147 125 260	147 125 260
ANR par action en €	0,975	0,895

Aucun instrument dilutif n'existe au 31 décembre de chacun des exercices présentés.

9.2. Situation fiscale

Les déficits fiscaux du Groupe se rapportent à la partie taxable du résultat fiscal (hors SIIC).

en K€	31/12/2019	31/12/2018
Déficits reportables	47201	45 236
Total	47 201	45 236

Les déficits fiscaux seront imputés sur les résultats non soumis au régime des SIIC. Ces derniers seront marginaux compte tenu de l'activité essentiellement immobilière du Groupe. De plus, les mesures de plafonnement d'imputation des déficits antérieurs sur les bénéfices futurs (à 100% jusqu'à 1 M€ et à 50% au-dessus de 1 M€) limitent leur utilisation. Les déficits fiscaux seront donc apurés sur une période longue, en conséquence, aucun impôt différé actif n'est constaté par mesure de prudence.

9.3. Litiges et passifs éventuels

9.3.1. Litiges immobiliers

La société GERY DUTHEIL devait livrer le chantier 30 rue Claude Terrasse en juillet 2008, reporté en octobre 2008. Compte tenu des retards, la société VELO a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison, la société VELO a cessé de régler les situations de GERY DUTHEIL. C'est dans ces conditions que la société VELO a été assignée par GERY DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglées directement par la société VELO aux sous-traitants et que 392 K€ ont été consignés par la société VELO auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Par jugement du 12 septembre 2014, le tribunal a prononcé la résiliation du contrat de marché aux torts de la Société VELO au 31 mars 2009. Le Tribunal a retenu que le montant de la créance de la Société DUTHEIL au titre des situations s'élève à la somme de 631 K€ TTC au lieu de 788 K€ demandée par la Société DUTHEIL. La Société VELO a été condamnée au paiement de cette somme, outre les intérêts au taux légal à compter de la date du 19 janvier 2009. Le Tribunal a ordonné la déconsignation des 392 K€ au profit de notre Société.

Un appel a été interjeté.

Par décision du 11 janvier 2017, la cour d'appel a confirmé le jugement du 12 septembre 2014. Toutefois, la déconsignation de la somme de 392 K€ doit être effectuée désormais entre les mains du liquidateur judiciaire, Me COURTOUX et non de la société VELO.

La société VELO a formé un pourvoi en cassation. Par arrêt du 29 mars 2018, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi et a condamné la société VELO à la somme de 3 K€ d'article 700 CPC.

Le 10 mai 2019, le liquidateur de la société Dutheil, Me Courtoux, a délivré à la société Vélo un commandement de payer la somme de 421 K€. A ce jour, aucune autre voie d'exécution n'a été réalisée.

9.3.2. Litiges 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 Développement cédée le 19 mars 2010) avait apporté à la SNC Vénus 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 Vénus,

- 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 Vénus) 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 Développement à payer, solidairement avec les sociétés FIG et Vénus, en indemnisation de leur préjudice subi en raison de la privation de leurs droits d'actionnaires les sommes de 129 552 € à Monsieur Barthès 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 Développement et Vénus 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. Barthès 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 Vénus) à la société Acanthe Développement.

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 Développement.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée. Les plaidoiries avaient été fixées au 27 mai 2019, dans l'attente du résultat de la médiation préalablement ordonnée par

la Cour d'appel de Paris par une ordonnance du 6 décembre 2017 désignant Monsieur Yves Lelièvre en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les opposait.

Cette médiation ayant échoué, l'audience de plaidoirie a eu lieu le 21 janvier 2020 et l'arrêt sera prononcé le 28 avril 2020.

Par ailleurs, 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 Duménil, Président du Conseil d'administration de la société Acanthe Développement, à payer 2 851 615 € à M. Barthès et 429 703 € à Monsieur Noyer.

Les plaidoiries avaient été fixées au 27 mai 2019, dans l'attente du résultat de la médiation préalablement ordonnée par la Cour d'appel de Paris par une ordonnance du 6 février 2018 désignant Monsieur Yves Lelièvre en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les opposait.

Cette médiation ayant échoué, l'audience de plaidoirie a finalement eu lieu le 27 mai 2019 et l'arrêt a été prononcé le 24 septembre 2019.

La Cour d'appel de Paris a ainsi, notamment :

- Déclaré irrecevables les demandes formées par les sociétés Axyme ès qualités, France immobilier groupe et Alliance designers tendant à l'infirmité du jugement du 28 septembre 2009 ayant annulé en toutes ses résolutions l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 24 février 2004 de la société France immobilier group et tous les actes s'y rapportant, ainsi que tous les actes subséquents ;
- Déclaré irrecevables les demandes formées par M. Noyer tendant à la confirmation du jugement du 28 septembre 2009 en ce qu'il a dit qu'il n'a jamais perdu sa qualité d'actionnaire de la société France immobilier group ;
- Infirmité le jugement du 28 septembre 2009, sauf en ce qu'il a débouté les sociétés France immobilier group et Alliance designers de leur demande de mise hors de cause de la société Alliance designers ;
- Débouté MM. François Barthès et Frédéric Noyer de leur demande d'annulation de l'assemblée générale mixte du 24 février 2004 ;
- Annulé les 8^{ème}, 9^{ème}, 10^{ème} et 11^{ème} résolutions adoptées lors de l'assemblée générale mixte du 24 février 2004 et les actes subséquents ;
- Dit que la société Alliance designers et M. Alain Dumenil sont redevables *in solidum* à l'égard de M. François Barthès de la somme de 129 552 euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel et de celle de 30 000 euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral ;
- Fixé les créances de M. François Barthès au passif de la société Alliance designers à la somme de 129 552 euros et à celle de 30 000 euros et condamné M. Alain Dumenil à payer à M. François Barthès la somme de 129 552 euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel et celle de 30 000 euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral.

A ce jour, aucune déclaration de pourvoi en cassation n'a été reçue à l'encontre de cet arrêt.

b/ Séquestres :

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

Par ordonnance du 16 septembre 2010 prononcée à la demande de MM Barthès 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 Développement 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 Développement 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 Développement.

Consécutivement à l'arrêt du 27 février 2014 précité statuant sur les appels des jugements du 14 janvier 2011, la société Acanthe Développement 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 Développement de l'ensemble de ses prétentions, estimant qu'elle avait formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 27 février 2014 de sorte que la procédure n'était pas définitive.

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

c/ Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de France Immobilier Group (FIG) :

Le 2 mai 2012, les sociétés Acanthe Développement, Vénus 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 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 demande par conséquent à Vénus 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 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^{ème} et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par Acanthe Développement à FIG des 95 496 parts sociales de la société Vénus en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95 496 parts sociales de la société Vénus une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{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 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.

Le 6 février 2015, le Tribunal de commerce de Paris a sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014 précité.

La Cour de cassation ayant cassé et annulé en toutes ses dispositions cet arrêt le 26 avril 2017, ainsi qu'indiqué ci-dessus, la selarl Axyme, agissant es-qualité de nouveau mandataire liquidateur de FIG, a sollicité la réinscription de l'instance au rôle du Tribunal de commerce par des conclusions régularisées le 25 avril 2019. Par des conclusions signifiées le 19 décembre 2019, Vénus a notamment opposé la péremption d'instance au liquidateur de FIG, outre l'absence de fondement à ses demandes.

Aucune réponse n'a été apportée à ces écritures et aucune date d'audience de plaidoirie n'a pour l'instant été fixée.

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 Développement, Tampico et Vénus, 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 Développement 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 Développement, Tampico et Vénus 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 Barthès ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire.

Les sociétés Financière Médicis, Sozan Holding et Portugal Luxembourg ont fait un recours.

Par des jugements en date du 18 octobre 2016, le Tribunal a déclaré Monsieur Barthès, la société Financière Médicis, 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 Barthès, la société Financière Médicis, 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 Développement, Vénus et Cadanor, Messieurs Duménil, 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 Duménil 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 Barthès, la société Financière Médicis, la société Sozan Holding et la société Portugal Luxembourg irrecevables en leur recours.

Les sociétés Financière Médicis, Portugal Luxembourg et Sozan Holding ont été condamnées in solidum à payer 2 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs Duménil et Bensimon chacun, et 1 000 € au titre de l'article 700 CPC aux sociétés Acanthe Développement, Vénus, Tampico et Cadanor chacune. Monsieur François Barthès a quant à lui été condamné à payer 1 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs Duménil, 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 numéraires 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 délibéré est fixé au 31 mars 2020. Cependant, compte tenu du contexte actuel, il est repoussé à une date ultérieure non fixée à ce jour.

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

9.4. Parties liées

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec ARDOR CAPITAL, société contrôlée indirectement par Monsieur Alain DUMENIL.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

en K€	Partie liée	Partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Désignation	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT		-200
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	228	141

(1) un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette

(2) 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.

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 3 475 K€ d'intérêts de comptes courants, 811 K€ de salaires) 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 :

En K€	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-	175
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-12	148
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-31	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	-	19
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	140	141
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	309	285
Avance de trésorerie	FIPP	Administrateurs communs	2	6
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-41	-35
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	1 839	947
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-181	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	22	19
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	685	20
Mise à disposition de personnel	FRANCESCO SMALTO INTERNATIONAL	Dirigeants / Administrateurs communs	89	60
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	15	18
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun		35
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	-5	
Loyers et charges locatives	Ed. de L HERNE		80	70
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	6	5
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		12
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	71	59
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 260	139
Dividendes	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs		85
Mise à disposition de personnel	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Dirigeants / Administrateurs communs	7	6
Mise à disposition de personnel	BRIHAM	Dirigeants / Administrateurs communs	4	1

(1) un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette

(2) un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge

(3) juste valeur des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT; le produit est enregistré en autres éléments du résultat global

Les opérations ci-dessus, n'ont entraîné ni la comptabilisation de dépréciation des créances, ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

g) les autres parties liées.

Néant

9.5. Effectifs

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

Catégorie	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	9	10
Employés	11	14
Total de l'effectif	20	24

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

9.6. Rémunérations

Toutes les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont disponibles dans le rapport de gestion.

Les rémunérations brutes et avantages (hors jetons de présence) de toute nature des administrateurs et membres du Comité de direction comptabilisées par le groupe se sont élevées à 535 K€ :

- a) Avantages à court terme 545 K€ (Ce montant comprend les salaires, cotisations et avantages non pécuniaires en cours d'activité),
- b) Avantages postérieurs à l'emploi 10 K€ (Ce montant comprend les indemnités ou prestations servies à la cessation de l'activité ou postérieurement à celle-ci),
- c) Autres avantages à long terme Néant
- d) Les indemnités de fin de contrat Néant
- e) Les paiements en actions Néant

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT) s'élèvent à 18 K€ au titre des fonctions de direction de filiales.

Par ailleurs, 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). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents administrateurs :

Madame Valérie GIMOND DUMENIL :	45 K€
Monsieur Jean FOURNIER :	10 K€
Mademoiselle Laurence DUMENIL :	45 K€

9.7. Provision d'indemnités de départ à la retraite

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

- Taux de progression des salaires : 1% par an,
- Taux d'actualisation : 0,87 % (Taux Moyen de rendement des Obligations des sociétés privées 1^{er} semestre 2019 + 0,25%),
- Le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1^{er} janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années, corrigé 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.

Enfin, il est retenu l'hypothèse selon laquelle la moitié des départs à la retraite se font à l'initiative de l'employeur, l'autre moitié à la demande du salarié.

Le montant de la provision, au 31 décembre 2019, s'élève à 218 K€ contre 201 K€ au 31 décembre 2018.

Seuls 42 K de la variation sont enregistrés au compte de résultat les - 25 K€ étant passés en OCI.

en milliers d'€uros	31/12/2019	31/12/2018
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-201	-348
<u>Variations</u>		
Dotation ou reprise de la périodes	-42	2
Ecarts actuariels (Autres éléments du résultat global)	25	145
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-218	-201

9.8. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,0863 € au 31 décembre 2019 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 147 125 260).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet, il n'existe pas d'instrument dilutif.

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2019 (en K€)	12 690
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	147 125 260
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0,0863 €

9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2019

Locations facturées aux locataires du Groupe

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés 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 percevoir	14 211	4 334	8 146	1 731

Le tableau regroupe des échéances prévisionnelles d'encaissement des loyers fondées sur la continuation des baux jusqu'à leur terme toutefois s'agissant de baux commerciaux, leur interruption par le preneur au terme de chaque période triennale est possible.

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2019.

La description générale des modes de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.14.

Locations facturées par les fournisseurs du Groupe

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.

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, ce bail est traité selon la norme IFRS16.

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.

La description générale des modes de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.14.

9.10. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2019

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes des sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

Sociétés	DELOITTE	EXCO	IERC	TFA - GRANT THORNTON	Total
ACANTHE DEVELOPPEMENT	96	52			148
Autres Sociétés	55		7	6	68
Totaux	151	52	7	6	216

9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2019

La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société et sur la valorisation des actifs qu'elle détient.

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.

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme.

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs feront preuve de prudence dans cet environnement incertain. L'activité du marché devrait diminuer au 1^{er} semestre 2020, notamment en raison de la difficulté à matérialiser concrètement les transactions dans un contexte de confinement ou à lancer de nouvelles opérations. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

La possible remontée des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les taux d'intérêt étaient à fin 2019 à un plancher à peine supérieur à 1%. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont également descendus à des niveaux inconnus. Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront bien après la fin du Covid-19 permettent d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir les mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Concernant son activité locative, comme de nombreux propriétaires-bailleurs, la société a reçu quelques demandes de suspension temporaire ou d'étalement des paiements de loyers au nom de la situation exceptionnelle. Ces demandes semblent cependant être des demandes de pure forme. En effet, la situation exceptionnelle, si elle est retenue, n'exonère que les dommages et intérêts liés à un retard de paiement de loyer et non le paiement du loyer, qui reste dû. Les efforts demandés aux foncières par le ministre de l'Economie, Mr Le Maire, ne concernent que les loyers dûs par les très petites entreprises en difficulté, ce qui n'est le cas d'aucun des locataires de la société.

De plus, les charges locatives refacturées aux locataires ne sont pas concernées et restent dues.

La société porte cependant un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise.

.....