

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**  
**Société Européenne au capital de 19 991 141 euros**  
**Siège social : 55, rue Pierre Charron - 75008 Paris**  
**735 620 205 RCS PARIS**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE EN DATE DU 10 JUIN 2021**

**Exposé sommaire de la situation de la Société au cours de l'exercice**

## 1.1. SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (article L.225-100-1 du Code de commerce)

### LES INFORMATIONS CLEFS

En millions d'Euros (sauf précision contraire)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Patrimoine immobilier (y compris stocks)	143,7	163,2	(19,5)
Capitaux propres part du Groupe	139,4	143,5	(4,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11,08	1,97	9,1
Excédent / Insuffisance nette de trésorerie <sup>(1) (2)</sup>	(19,7)	(36,0)	16,3
Actif Net Réévalué par action (en euros) <sup>(3)</sup>	0,95	0,98	(0,03)
<i>(1) L'impact de la dette IFRS 16 est de - 21,4 M€ en 2020 contre -21,9 M€ en 2019</i>			
<i>(2) Y compris l'emprunt bancaire sur immeuble</i>			
<i>(3) Aucun instrument dilutif n'existe au sein du Groupe</i>			

Les informations sectorielles sont présentées ci-dessous et dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

### ACTIVITE LOCATIVE

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

En 2020, le chiffre d'affaires de votre Groupe s'élève à 4 835 K€ (dont 3 967 K€ de revenus locatifs, 508 K€ de charges locatives refacturées, et 360 K€ de remise en état des locaux) contre 5 485 K€ (dont 4 602 K€ de revenus locatifs et 883 K€ de charges locatives refacturées) en 2019 soit une baisse de 650 K€, soit 12 % par rapport à l'exercice 2019. Les principales évolutions sont les suivantes :

Les loyers de l'immeuble de Rivoli sont en baisse de 45 K€ par rapport à l'exercice 2019. Cela s'explique par le départ d'un locataire (-56 K€) et par l'effet d'indexation des loyers (+11 K€).

Les loyers de l'immeuble sis 15 rue de la Banque ont progressé de 43 K€ en raison de la fin d'incidence des départs et arrivées sur l'exercice 2019 (+22 K€) et de l'indexation des loyers (+11 K€).

L'immeuble rue Bizet voit sa part de loyer baisser de 266 K€ suite à la cession du bien.

Les loyers de l'immeuble 55 rue Pierre Charron baissent de 382 K€, avec d'une part un impact négatif pour 406 K€ sur le locataire Ekimetrics, ce dernier ayant donné congés pour fin juin 2020, la franchise de loyer étalée sur la durée de 9 ans est donc réintégrée sur la durée restante de location ; d'autre part, une indexation des loyers de 24 K€. Enfin une indemnité de remise en état des locaux a été facturée à Ekimetrics pour 360 K€.

Le loyer de l'immeuble Quai Malaquais a progressé de 15 K€ sous l'effet de l'indexation.

Les charges locatives refacturées ont baissé de 375 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau des secteurs opérationnels, le chiffre d'affaires des bureaux représente 67,3 % (3 254 K€) du chiffre d'affaires en 2020 contre 65,5 % (3 592 K€) du chiffre d'affaires en 2019.

Les autres secteurs habituels : commerce et résidentiel représentent quant à eux respectivement 15,5 % (751 K€) et 17,2 % (831 K€) du chiffre d'affaires global.

À titre de comparaison, les autres secteurs (commerce et résidentiel), respectivement 21,7 % (1 191 K€) et 12,8 % (701 K€) du chiffre d'affaires global en 2019.

Au niveau géographique, les immeubles sis à Paris intra-muros génèrent 97,2 % du chiffre d'affaires.

## **TRAVAUX**

Des travaux de rénovation sur le bien sis 184 rue de Rivoli à Paris 1<sup>er</sup> ont été réalisés au cours de l'exercice 2020 pour un montant de 86 K€.

## **ACQUISITIONS - CESSIONS**

Le groupe a cédé l'immeuble de bureau sis 24 rue Bizet à Paris 16<sup>e</sup> en septembre 2020 pour 17 M€, 0,15 M€ de frais liés à la commission de transaction restant à la charge du vendeur. Le résultat de cession consolidé est de 0,47 M€ sur l'exercice. Le solde de l'emprunt (5,6 M€) contracté auprès de la Münchener Hypothekenbank a été remboursé lors de la vente.

Le financement de votre patrimoine immobilier valorisé au 31 décembre 2020 à 143,7 M€ avait été réalisé essentiellement au travers d'emprunts bancaires à moyen et long terme.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales ont poursuivi leurs efforts en vue de se désendetter auprès de leurs établissements bancaires au cours de l'année 2020.

Au 31 décembre 2020, l'en-cours de financement est de 9,4 M€ (soit un ratio « *loan to value* » de 6,5 %).

## **1.2. ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ ACANTHE DÉVELOPPEMENT AU COURS DE L'EXERCICE ECOULÉ (article L.225-100-1 du Code de commerce)**

### **DIRECTION GÉNÉRALE**

En date du 12 avril 2019, le Conseil d'administration a décidé, conformément à l'article 24 des statuts, que le Directeur Général Délégué conserverait ses fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général lorsque celui-ci cesse ou est hors d'état d'exercer ses fonctions. En conséquence de quoi, il ne sera pas mis fin aux fonctions de Monsieur Ludovic Dauphin, désigné en qualité de Directeur Général Délégué par le Conseil d'administration en date du 19 octobre 2018, dans l'hypothèse où le Directeur Général viendrait à cesser ses fonctions.

### **DISTRIBUTION**

L'Assemblée Générale ordinaire annuelle et extraordinaire du 10 juin 2020 a décidé d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019, à savoir la perte de (4 465 365,81) euros, en totalité au compte « report à nouveau ».

## 2. COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

### 2.1. COMPTES SOCIAUX

Les actifs incorporels sont principalement constitués par un bail emphytéotique sur un hôtel particulier situé avenue de l'Astronomie à Bruxelles, le tréfonds appartenant à Trénubel, détenue à 100 % par ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 3,65 M€ et comprend un terrain à Bruxelles ainsi que des agencements dans l'hôtel particulier dont la Société possède le bail emphytéotique mentionné ci-dessus, et un appartement sis 3 quai Malaquais à Paris.

Les participations dans vos filiales s'élèvent à 224,4 M€ (dont la société Vénus pour 217,7 M€) en valeur nette au 31 décembre 2020 (valeur brute 228,14 M€ moins des provisions de 3,74 M€) ; les variations significatives, sont la provision complémentaire de 13 K€ sur Baldavine SA et une reprise de 224 K€ sur Bassano Développement.

Les autres créances rattachées à des participations sont constituées essentiellement pour 62,5 M€ nets d'avances faites à vos filiales contre 62,0 M€ en 2019. Ces créances concernent principalement le séquestre des dividendes versés par la société Vénus pour 25,8 M€ et les avances consenties aux filiales SCI Échelle Rivoli pour 13,2 M€, SC Charron pour 18,4 M€, S. A Trénubel 2,6 M€, Cédriane pour 2,6 M€ et S.A. VELO pour 1,16 M€ dépréciées à hauteur de 1,2 M€. Par ailleurs, au cours de l'exercice, les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (3,03 M€) est constitué essentiellement de factures à établir pour 1,44 M€ comprenant des refacturations de frais de siège et de frais de personnel, le client Smalto pour les loyers et redevances de charges pour 0,83 M€, le client ADC SIIC pour 0,16 M€, le client F I P P pour 0,34 M€ et le client Editions de l'Herne pour 0,18 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 2,94 M€ au 31 décembre 2020 contre 3,7 M€ au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2020, ce poste est principalement constitué de créances de TVA pour 0,8 M€, créance de 0,29 M€ à l'égard du notaire lors de l'acquisition du 3 quai Malaquais à Paris 1<sup>er</sup> en 2019, et d'un séquestre lié au litige avec un actionnaire minoritaire d'une ancienne filiale (France Immobilier Group) pour 1,7 M€ (cf. note 6.2 de l'annexe des comptes annuels au 31 décembre 2020).

Le montant des disponibilités s'élève à 11,6 M€ contre 2,9 M€ au 31 décembre 2019.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2020 s'élève à 56,8 M€. Sa variation par rapport au 31 décembre 2019 résulte du résultat déficitaire de l'exercice 2020 s'élevant à - 5,12 M€.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 5,58 M€ contre 6,31 M€ à la précédente clôture.

Le mouvement sur les provisions comprend essentiellement les charges futures en lien avec la prise du bail sur l'immeuble de la rue de Bassano à Paris à hauteur de -0,73 M€. Les litiges ou provisions pour risque sont largement explicités dans l'annexe aux comptes annuels au § 6.1.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 241,6 M€ (dont 230,1 M€ auprès de la SNC VENUS) contre 228,6 M€ au 31 décembre 2019. La variation concerne principalement les flux liés aux avances ou remboursement des avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » est constitué de 3,78 M€ de dettes fournisseurs (dont 3,56 M€ au profit du propriétaire du 2, rue de Bassano à Paris 16<sup>ème</sup>) et 1,09 M€ de factures non parvenues.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » d'un montant de 0,59 M€ est constitué principalement d'une dette de TVA (0,48 M€) et de dettes sociales (0,1 M€).

Le poste « Autres dettes » d'un montant de 0,16 M€ est constitué, d'avoirs à établir sur les redevances de charges 2020 de l'immeuble de la rue Bassano à Paris et de l'immeuble de l'avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour 0,15 M€.

Le résultat de l'exercice est une perte de -5,12 M€ contre une perte de -4,47 M€ pour l'exercice précédent ; il est notamment constitué :

- d'un chiffre d'affaires de 2,54 M€, comprenant les produits de sous-location du siège de la rue de Bassano (Paris 16<sup>e</sup>) pour 1,2 M€, les loyers et charges locatives de l'immeuble sis à Bruxelles pour 0,13 M€, et enfin les produits de refacturation de frais de structure et de personnel pour 1,21 M€ ;
- de la reprise de provision pour un montant de 0,73 M€ concernant les charges supplémentaires à la suite de la prise du bail ferme de 12 ans sur l'immeuble de la rue de Bassano à Paris ;
- de charges d'exploitation qui s'élèvent à 5,98 M€ (dont une partie est refacturée, cf. paragraphe précédent). Celles-ci comprennent essentiellement les loyers et charges locatives du siège social pour 3,18 M€, les honoraires pour 0,8 M€, les taxes pour 0,28 M€, les salaires et charges sociales pour 0,33 M€ et les dotations aux amortissements pour 0,26 M€ ;
- des dotations aux provisions sur actif immobilier concernant le bien quai Malaquais pour 0,46 M€ ;
- Des autres charges pour 0,05 M€ dont 0,05 M€ de jetons de présence
- d'une quote-part de résultat d'une perte transférée par la filiale SCI Échelle Rivoli d'un montant de 0,12 M€ ;
- d'un résultat financier de -2,3 M€ qui enregistre notamment des charges nettes financières sur les avances consenties ou reçues des filiales pour -1,96 M€ et des dotations et reprises sur titres et comptes courants de filiales pour -0,25 M€ ;

## 2.2. COMPTES CONSOLIDÉS

### BILAN CONSOLIDÉ

La valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2020, correspondant à la juste valeur de ces immeubles, ressort à 143,7 M€.

Les actifs financiers sont composés principalement :

- de 15 % des titres de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT qui détient en copropriété les murs d'un hôtel 4 étoiles. Ces titres sont estimés à leur juste valeur sur la base de l'actif net réévalué et ressortent à 4,96 M€,
- de la garantie à 1<sup>ère</sup> demande pour la location de l'immeuble situé 2 rue Bassano à Paris 16<sup>e</sup> (2,70 M€),
- d'une créance client IFRS 16 non courante de 5,23 M€,
- d'un dépôt auprès de la Münchener Hypothekenbank, afin de garantir le paiement des intérêts bancaires lié au prolongement jusqu'en mai 2021 de l'emprunt pour le bien sis rue de Rivoli.

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 11,08 M€ au 31 décembre 2019 contre 1,96 M€ au 31 décembre 2019. La variation de ce poste s'explique essentiellement par la vente du bien 24 rue Bizet à Paris 16.

Le détail des autres postes d'actif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés, § 4.2.

Les fonds propres au 31 décembre 2020 s'élèvent à 139,44 M€ hors intérêts minoritaires, contre 143,49 M€ au 31 décembre 2019.

La variation (-4,06 M€) des fonds propres par rapport au 31 décembre 2020 s'explique principalement ainsi :

- les produits comptabilisés directement en capitaux propres (ajustement de la juste valeur de titres de filiales et écart actuariel sur la provision de départ à la retraite) pour -0,3 M€,
- le résultat consolidé « Groupe » de l'exercice qui est une perte de -3,75 M€.

Les provisions pour risques et charges concernent :

- la provision pour indemnité de départ à la retraite d'un montant de 0,18 M€,
- les provisions liées aux litiges avec les minoritaires de la société France Immobilier Group pour 4,32 M€,
- des litiges avec d'anciens salariés pour 0,07 M€,
- Une provision pour charge à l'égard d'un organisme social pour 0,04 M€.

Les litiges qui ont entraîné ces provisions sont explicités dans l'annexe aux comptes consolidés au § 9.3.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 30,8 M€ au 31 décembre 2020 contre 37,9 M€ au 31 décembre 2019. La diminution des dettes financières s'explique essentiellement par le remboursement de l'emprunt (5,6 M€) à la Münchener Hypothekenbank suite à la cession du bien sis 24 rue Bizet Paris 16<sup>e</sup>, le remboursement de l'emprunt « Rivoli » (0,4 M€), et le remboursement de l'emprunt obligataire Cédriane (0,3 M€). Il est à noter que la dette IFRS 16 relative à l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16<sup>e</sup> a diminué uniquement de 0,6M€.

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés § 4.5 et 4.6.

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2020 est de 4 835 K€ (dont 3 967 K€ de loyers, 508 K€ de charges refacturées, et 360 K€ de produit de remise en état des locaux ) contre 5 485 K€ (dont 4 602 K€ de loyers et 883 K€ de charges refacturées). L'explication du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1.1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à 3 708 K€ au 31 décembre 2020 contre 4 312 K€ au 31 décembre 2019.

À fin décembre 2020, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement s'élève à - 3 253 K€ (perte) contre un bénéfice de 13 789 K€ pour l'exercice 2019. Les principales composantes de cette évolution sont :

- la baisse du revenu net des immeubles évoquée ci-dessus, pour -604 K€ ;
- la variation de la juste valeur des immeubles de placement de -3 203 K€ en 2020 (cf. 4.1.1 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2020) contre une augmentation de 13 755 K€ en 2019, soit une variation négative de -16 958 K€ ;

- les dotations de provisions pour risques et charges s'élèvent à 1 190 K€ au 31 décembre 2020 contre 1 213 K€ au 31 décembre 2019, soit une variation positive de 23 K€ (cf. note 5.2 de l'annexe des comptes consolidés) ;

- le poste de « reprises aux autres amortissements et provisions » s'élève à 47 K€ au 31 décembre 2020 contre 53 K€ au 31 décembre 2019, soit une variation positive de 6 K€ (cf. note 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

Par ailleurs, le coût de l'endettement financier s'établit à 878 K€ en 2020 contre 669 K€ à fin 2019. 163 K€ de hausse des charges liées à l'endettement financier sont imputables au remboursement par anticipation de l'emprunt contracté auprès de la Münchener Hypothekenbank suite à la vente du bien rue de Bizet à Paris.

Le résultat net consolidé est une perte de -3 681 K€. La part du résultat des propriétaires du Groupe ressort à -3 746 K€ et la part du résultat des participations ne donnant pas le contrôle à +64 K€.

Les litiges significatifs de toutes natures sont explicités et analysés dans la note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

### 3. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

Au 1<sup>er</sup> avril 2021, sur décision du Conseil d'Administration du 29 mars 2021, et en application des dispositions de l'article L 225-36 du code de commerce, le siège social de votre Société a été transféré du 2, rue de Bassano 75116 Paris au 55, rue Pierre Charron 75008 Paris.

Ce transfert du siège social a été motivé par l'économie de loyers en résultant à moyen terme.

Conformément aux dispositions de l'article 225-36, nous vous en soumettons la ratification.

### 4. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

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

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

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

#### LES PERSPECTIVES 2021<sup>1</sup>

Les perspectives pour 2021 restent incertaines : les liquidités disponibles à l'investissement immobilier sont bien présentes et le maintien des taux obligataires en territoire négatif accroît la capacité d'attraction de l'immobilier d'entreprise grâce à une prime de risque restée intacte. Le marché locatif et les changements structurels vont quand même impacter certaines classes d'actifs (bureaux et commerces principalement)..

Les résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 se sont révélés encourageants sur la capacité du marché à résister à un environnement économique chahuté pour encore quelques mois/trimestres. Mais la question aujourd'hui est d'identifier les opportunités à acquérir, alors que les investisseurs finalisent leurs stratégies d'investissement, qui sont plus diversifiées en termes de classe d'actifs, avec un intérêt croissant pour la logistique et le résidentiel, et tournée vers des actifs value-add dont le prix peut être revu selon la localisation.

Le début 2021 est assez calme mais les acteurs de l'immobilier restent confiants sur un volume de transactions de 26-29 milliards d'euros, projection qui ne pourra se réaliser que si des immeubles ou des opérations de développement sont mises sur le marché.

---

<sup>1</sup> [www.decision-achats.fr/Thematique/category-management-1229/Breves/Marche-immobilier-entreprise-Bilan-2020-Perspectives-2021-357494.html](http://www.decision-achats.fr/Thematique/category-management-1229/Breves/Marche-immobilier-entreprise-Bilan-2020-Perspectives-2021-357494.html)

## LE PATRIMOINE DU GROUPE

Le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 53 %. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 67 % pour le seul patrimoine parisien.

Les expertises au 31 décembre 2020 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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 143 712 K€ (immeubles de placement plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 83 932 K€ de bureaux, 25 166 K€ de commerces, 34 501 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 122 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 8 328 m<sup>2</sup>, les commerces 1 473 m<sup>2</sup>, et le résidentiel 1 946 m<sup>2</sup>.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2020, et à périmètre constant, une augmentation de 2,2 %.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 139 436 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2020 :

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Capitaux propres consolidés	139 436	143 492
Titres d'autocontrôle :	0	0
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	0	0
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>139 436</b>	<b>143 492</b>
Nombre d'actions	147 125 259	147 125 260
<b>ANR par action (en euros)</b>	<b>0,948</b>	<b>0,975</b>