

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Exco Paris ACE

5, avenue Franklin Roosevelt

75008 Paris

S.A.S. au capital de 1 660 000 €

380 623 868 RCS Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de 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

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 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.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes annuels sont les suivants :

- Deux attestations établies par le cabinet Deloitte & Associés,
- Un rapport de transformation établi par le cabinet Deloitte & Associés.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Valorisation des titres de participations

Risques identifiés

Les titres de participation et créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour respectivement 228 millions d'euros et 64 millions d'euros en valeurs brutes, représentent les deux postes les plus significatifs de l'actif. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales, et vérifier leur concordance au montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Vérifier que le ou les experts indépendants ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n°2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT par l'assemblée générale du 30 septembre 2007 pour Deloitte & Associés et par celle du 29 juin 2012 pour Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2020, Deloitte & Associés était dans la 14^{ème} année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 9^{ème} année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité des comptes

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

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 30 avril 2021

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

 FRANÇOIS SHOUKRY

François SHOUKRY

Deloitte & Associés

 

Benjamin HADDAD

COMPTES ANNUELS 2020



ACANTHE DEVELOPPEMENT

Sommaire

Bilan Actif	3
Bilan Passif	4
Compte de Résultat	5
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2020	7

1. BILAN ACTIF	Exercice N31/12/2020			Exercice N-131/12/2019	Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
Actif immobilisé						
Capital souscrit non appelé (I)						
Immobilisations incorporelles						
• Frais d'établissement						
• Frais de développement						
• Concessions, brevets et droits similaires	3 650	3 650				
• Fonds commercial (1)	5 319 567	4 574 664	744 903	955 212	(210 309)	(22,02 %)
• Autres immobilisations incorporelles						
• Avances et acomptes						
Immobilisations corporelles						
• Terrains	2 354 400		2 354 400	2 354 400		
• Constructions	2 020 650	722 217	1 298 433	1 810 742	(512 309)	(28,29 %)
• Installations techniques, matériel et outillage						
• Autres immobilisations corporelles	67 994	59 776	8 218	3 130	5 088	162,55 %
• Immobilisations en cours						
• Avances et acomptes						
Immobilisations financières (2)						
• Participations mises en équivalence						
• Autres participations	228 140 793	3 742 276	224 398 517	224 622 768	(224 251)	(0,10 %)
• Créances rattachées à des participations	63 696 118	1 162 714	62 533 404	61 955 575	577 829	0,93 %
• Autres titres immobilisés						
• Prêts						
• Autres immobilisations financières	13 354		13 354	13 354		
Total II	301 616 525	10 265 296	291 351 229	291 715 181	(363 952)	(0,12 %)
Actif circulant						
Stocks et en cours						
• Matières premières, approvisionnements						
• En-cours de production de biens						
• En-cours de production de services						
• Produits intermédiaires et finis						
• Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances (3)						
• Clients et comptes rattachés	3 025 942	21 760	3 004 182	3 751 311	(747 129)	(19,92 %)
• Autres créances	2 979 491	41 740	2 937 751	3 725 957	(788 206)	(21,15 %)
• Capital souscrit – appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	11 561 858		11 561 858	2 917 307	8 644 551	296,32 %
Comptes de Régularisation						
Charges constatées d'avance (3)	786 209		786 209	850 294	(64 085)	(7,54 %)
Total III	18 353 500	63 500	18 290 000	11 244 869	7 045 131	62,65 %
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						

Primes de remboursement des obligations (V)						
Écarts de conversion actif (VI)						
Total Général (I+II+III+IV+V+VI)	319 970 025	10 328 796	309 641 229	302 960 050	6 681 180	2,21 %

(1) Dont droit au bail 744 903 €. (2) Dont à moins d'un an 64 531 617 €. (3) Dont à plus d'un an.

2. BILAN PASSIF	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2020	31/12/2019	Euros	%
Capitaux propres				
Capital (Dont versé : 19 991 141)	19 991 141	19 991 141		
Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 436 500	44 436 500		
Écarts de réévaluation				
Réserves				
• Réserve légale	1 999 114	1 999 114		
• Réserves statutaires ou contractuelles				
• Réserves réglementées				
• Autres réserves				
Report à nouveau	(4 465 366)		(4 465 366)	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	(5 119 720)	(4 465 366)	(654 354)	14,65 %
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total I	56 841 669	61 961 389	(5 119 720)	(8,26 %)
Autres fonds propres				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Total II				
Provisions				
Provisions pour risques	442 749	442 742	7	0,00 %
Provisions pour charges	5 133 333	5 866 667	(733 334)	(12,50 %)
Total III	5 576 082	6 309 409	(733 327)	(11,62 %)
Dettes ⁽¹⁾				
Dettes financières				
• Emprunts obligataires convertibles				
• Autres emprunts obligataires				
• Emprunts auprès d'établissements de crédit				
• Concours bancaires courants	7 890	3 517	4 373	124,34 %
• Emprunts et dettes financières diverses	241 580 815	228 607 790	12 973 025	5,67 %
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 329	6 329		
Dettes d'exploitation				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 877 753	2 815 608	2 062 145	73,24 %
• Dettes fiscales et sociales	590 648	759 694	(169 046)	(22,25 %)
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	160 043	2 496 314	(2 336 271)	(93,59 %)
Comptes de Régularisation				
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾				
Total IV	247 223 478	234 689 252	12 534 226	5,34 %
Écarts de conversion passif (V)				
Total Général (I+II+III+IV+V)	309 641 229	302 960 049	6 681 180	2,21 %
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an :	5 642 663	6 081 462		

3. COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020			Exercice N-1 31/12/2019	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation ⁽¹⁾						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	2 541 892		2 541 892	2 683 935	(142 044)	(5,29 %)
Chiffre d'affaires net	2 541 892		2 541 892	2 683 935	(142 043)	(5,29 %)
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			739 482	1 109 642	(370 160)	(33,36 %)
Autres produits			2	83 151	(83 149)	(100,00 %)
Total des Produits d'exploitation (I)			3 281 376	3 876 728	(595 352)	(15,36 %)
Charges d'exploitation ⁽²⁾						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			4 592 029	4 930 002	(337 973)	(6,86 %)
Impôts, taxes et versements assimilés			280 130	266 246	13 884	5,21 %
Salaires et traitements			223 972	471 991	(248 019)	(52,55 %)
Charges sociales			108 009	237 755	(129 747)	(54,57 %)
Dotations aux amortissements et dépréciations						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			265 231	240 523	24 708	10,27 %
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			461 501		461 501	
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				41 740	(41 740)	(100,00 %)
Dotations aux provisions						
Autres charges			49 785	134 439	(84 653)	(62,97 %)
Total des Charges d'exploitation (II)			5 980 657	6 322 696	(342 039)	(5,41 %)
1. Résultat d'exploitation (I-II)			(2 699 281)	(2 445 969)	(253 312)	10,36 %
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			117 167	127 972	(10 805)	(8,44 %)
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.</i>						
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.</i>						

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2020	31/12/2019	Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations ⁽¹⁾		85 277	(85 277)	(100,00 %)
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽¹⁾				
Autres intérêts et produits assimilés ⁽¹⁾	1 750 200	361 029	1 389 171	384,78 %
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	1 119 390	115 758	1 003 632	867,01 %
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	2 869 590	562 064	2 307 525	410,54 %
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	242 584	175 875	66 709	37,93 %
Intérêts et charges assimilées ⁽²⁾	4 930 278	2 255 865	2 674 412	118,55 %
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		22 850	(22 850)	(100,00 %)
Total VI	5 172 862	2 454 591	2 718 271	110,74 %
2. Résultat financier (V-VI)	(2 303 273)	(1 892 527)	(410 746)	21,70 %
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	(5 119 720)	(4 466 467)	(653 253)	14,63 %
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital		30 000	(30 000)	(100,00 %)
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII		30 000	(30 000)	(100,00 %)
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		28 900	(28 900)	(100,00 %)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII		28 900	(28 900)	(100,00 %)
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		1 100	(1 100)	(100,00 %)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	6 150 966	4 468 792	1 682 173	37,64 %
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	11 270 686	8 934 159	2 336 527	26,15 %
Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)	(5 119 720)	(4 465 366)	(654 354)	14,65 %
* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier: Redevance de crédit bail immobilier				
(1) Dont produits concernant les entreprises liées :	1 750 200	445 535		
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées :	4 850 574	2 253 642		

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020

SOMMAIRE

NOTE 1. Événements principaux de l'exercice	10
1.1. Affectation du résultat	10
1.2. Dissolution de la filiale FINPLAT	10
1.3. Pandémie Covid	10
NOTE 2. Principes, règles et méthodes comptables.....	10
2.1. Généralités	10
2.2. Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	11
2.3. Date de clôture	11
2.4. Régime S.I.I.C.	11
NOTE 3. Méthodes d'évaluation	12
3.1. Immobilisations incorporelles	12
3.2. Immobilisations corporelles	12
3.3. Immobilisations financières.....	12
3.4. Créances	12
3.5. Valeurs mobilières de placement	13
3.6. Chiffre d'affaires	13
3.7. Provision pour Risques & Charges.....	13
3.8. Résultat par action.....	13
NOTE 4. Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations	13
4.1. Immobilisations	13
Immobilisations corporelles	14
Immobilisations financières.....	14
4.2. État des créances (brutes avant dépréciations)	14
4.3. Valeurs mobilières de placement	15
4.4. Capitaux propres	15
4.5. État des dettes.....	17
4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir (en milliers d'euros).....	18
4.7. Provisions.....	18
4.8. Charges constatées d'avance	18
4.9. Entreprises liées.....	19
4.10. Notes sur le compte de résultat	19

4.10.1. Evolution du chiffre d'affaires	19
4.10.2. Le résultat financier	20
4.10.3. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	20
4.10.4. Le résultat financier	20
4.10.5. Le résultat exceptionnel	20
NOTE 5. Engagements hors bilan	22
5.1. Engagements donnés	22
5.2. Engagements reçus.....	22
5.3. Locations facturées par les fournisseurs	22
NOTE 6. Litiges.....	23
6.1. Autres litiges : France Immobilier Group (FIG).....	23
NOTE 7. Autres Informations.....	27
NOTE 8. Événements postérieurs à la clôture.....	27

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19 991 141 €, dont le siège social est situé à Paris 16^{ème}, 2 rue de Bassano, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

NOTE 1. ÉVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

1.1. AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale du 10 juin 2020, a affecté la perte de l'exercice 2019 de 4 465 366 € en report à nouveau.

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élevaient, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, à 5 259 198,22 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 5 531 509,85 euros, composé de 5 446 232,62 euros de résultat de location et de 85 277,23 euros de dividendes SIIC reçus d filiales.

L'obligation de distribution du régime SIIC est donc reportée sur les exercices ultérieurs.

1.2. DISSOLUTION DE LA FILIALE FINPLAT

En date du 30 décembre 2020, il a été procédé à la dissolution de la Société FINPLAT, sans activité, (RCS Luxembourg B46611) domiciliée au Luxembourg, qui était filiale à 100 % d'ACANTHE DEVELOPPEMENT. Cette dissolution a un eu impact négatif global de 10 K€ dans les comptes d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

1.3. PANDEMIE COVID

La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société, et de manière modérée, sur la valorisation des actifs qu'elle détient. Toutefois eu égard à la poursuite de la pandémie du fait de l'absence de couverture vaccinale satisfaisante, les effets peuvent encore se faire sentir sur les comptes à l'avenir. Néanmoins, la société constate la bonne résistance de la valeurs de ses actifs détenus, en particulier, au travers de ses filiales.

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 hydro-alcoolique 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 ont été fermés totalement du 17 mars au 1^{er} juillet 2020, et seule une personne était chargée de relever et diffuser le courrier. Il en a été de même en novembre 2020.

Actuellement, le télétravail est la règle et le présentiel l'exception.

NOTE 2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1. GENERALITES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes annuels de la société sont établis en conformément aux dispositions du code de commerce, et aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général, tels que décrits dans le règlement ANC n°2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

La société a également retenu les préconisations de l'Autorité des Normes Comptables dans le cadre des arrêtés de comptes ouverts à partir du 1^{er} janvier 2020 dans le cadre de la pandémie liée au Covid-19.

En particulier, la société a établi ses comptes selon le principe de continuité d'exploitation.

2.2. BASES D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. DATE DE CLOTURE

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

2.4. RÉGIME S.I.I.C.

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

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

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

NOTE 3. METHODES D'EVALUATION

3.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

3.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées suivantes :

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

3.3. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

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

3.4. CREANCES

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

3.5. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

3.6. CHIFFRE D'AFFAIRES

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

3.7. PROVISION POUR RISQUES & CHARGES

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

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

3.8. RESULTAT PAR ACTION

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

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 147 125 260.

Le résultat par action est donc de -0,03 €. Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action.

NOTE 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS

4.1. IMMOBILISATIONS

(En milliers d'euros)	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net
	Valeur brute 01/01/20	Augm. Apport	Variation cpte à cpte	Valeur brute 31/12/20	Amort. Au 01/01/20	Augm. Apport	Diminut.	Amort.au 31/12/20	31/12/20
Immobilisations incorporelles									
Logiciel	4	-	-	4	4	-	-	4	-
Droit au bail ⁽¹⁾	5 320	-	-	5 320	4 364	210	-	4 575	745
Immobilisations corporelles									
Terrains	2 354	-	-	2 354	-	-	-	-	2 354
Constructions	1 732	-	-	1 732	-	485	-	485	1 246
AAI construction	289	-	-	289	210	29	-	236	79
Mat. de transport	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mat. bureau infor.	59	9	-	68	56	4	-	60	3
En cours	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations financières									
Titres de participation	228 141	-	-	228 141	3 518	224	-	3 742	224 623
Créances rattachées Part.	64 219	-	523	63 696	2 264	18	1 120	1 162	61 955
Autres immo.fin., Prêts	13	-	-	13	-	-	-	-	13

Total	302 131	9	523	301 617	10 416	969	1 120	10 264	291 353
--------------	----------------	----------	------------	----------------	---------------	------------	--------------	---------------	----------------

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

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

Au 31 décembre 2020, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

Tableau des filiales et participations (en milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux autres que le capital	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
A : filiales 50 % au moins										
SA VELO	1		100,00	624		1 163			(18)	
SA BALDAVINE	131		100,00	4 625	1 718				(14)	
SNC VENUS	224 811		97,34	217 719	217 719	25 784		2 037	3 772	
TRENUBEL	31		99,92			13 201			(36)	
ECELLE RIVOLI	1		99,90	1	1			803	(191)	
TRENUBEL	31		99,92			12 478			(40)	
ECELLE RIVOLI	1		99,90	1	1			862	(116)	
B : filiales moins 50 %										
SAS BASSANO DVT	33 301		15,10	5 172	4 961	2 619		922	(523)	
Total				228 141	224 399	42 767		3 762	2 991	-

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

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a également consenti des avances en comptes courants avec des sous-filiales, la société CEDRIANE pour 2 550 K€, la société SC CHARRON pour 18 372 K€ et la société SAUMAN FINANCE pour 7 K€.

4.2. ÉTAT DES CREANCES (BRUTES AVANT DEPRECIATIONS)

Évolution des créances (en milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Variation
Créances immobilisées			
Créances Rattachées à des Participations	63 696	64 219	(523)
Autres immobilisations financières	13	13	-
Actif circulant			
Clients	3 025	3 773	(747)

Avances et acomptes	0	3	(3)
Autres organismes	45	34	11
État et collectivités	807	1 856	(1 049)
Groupe & Associés	2 127	-	2 127
Débiteurs divers	786	1 874	(1 088)
Charges constatées d'avance		850	(850)
Total	70 501	72 623	(2 122)

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

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

Le poste « État et collectivités » est composé principalement de créances de TVA (804 K€) et d'un produit à recevoir sur le Trésor (2 K€). La variation est due à un remboursement de crédit de TVA sur l'exercice (1 400 K€).

Le poste « Débiteurs divers » est composé d'un séquestre de 1 700 K€ suite au litige opposant la Société à des anciens actionnaires d'une filiale (note 6.2) et de diverses créances (427 K€).

Le poste « charges constatées d'avance » est constitué essentiellement du loyer du siège social du 1^{er} trimestre 2021 pour 730 K€ appelé au mois de décembre 2020.

Échéancier des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances immobilisées				
Créances Rattachées à des Participations	63 696	62 533	-	62 533
Prêts	-	-	-	-
Autres	13	13	-	13
Actif circulant				
Clients	3 026	3 004	3 005	-
Autres organismes	45	45	45	-
État et collectivités	807	807	807	-
Groupe & Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	2 127	2 085	2 085	-
Charges constatées d'avance	786	786	786	-
Total	70 501	69 274	6 728	62 546

4.3. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

La société n'a pas acquis de SICAV au cours de l'exercice.

4.4. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/19	19 991	44 436	1 999			(4 465)	61 961
Affectation résultat					(4 465)	4 465	
Dividendes							
Résultat 2020						(5 120)	(5 120)
Au 31/12/2020	19 991	44 436	1 999	-	(4 465)	(5 120)	56 842

Au cours de l'exercice, comme mentionné dans Au cours de l'exercice, comme mentionné dans les faits caractéristiques de l'exercice, nous relevons les principales variations intervenant sur les postes de capitaux propres avec le résultat de l'exercice qui se solde par une perte de 5 120 K€.

Composition du capital social

Au 31 décembre 2020, le capital social est composé de 147 125 260 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

4.5. ÉTAT DES DETTES

Évolution des dettes (en milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	8	4	4
Emprunts et dettes financières divers	250	245	5
Avances et acomptes reçus	6	6	
Dettes fournisseurs	4 878	2 816	2 062
Dettes fiscales et sociales	591	760	(169)
Comptes courants (dont SNC Venus 228 M€)	241 331	228 362	12 969
Autres dettes	160	2 496	(2 336)
Total	247 223	234 689	12 534

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

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

Le poste « Fournisseurs » est composé des dettes fournisseurs pour 3 787 K€ et des FNP pour 1 091 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 480 K€ et de dettes sociales pour le solde.

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

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé essentiellement des avoirs à établir sur les redevances de charges 2020 pour 150 K€.

Échéancier des dettes (en milliers d'euros)

Dettes	Montant	Échéance à un an au plus	À plus d'1 an et moins de 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	8	8		
Emprunts et dettes financières divers	250		250	
Avances et acomptes reçus	6	6		
Dettes fournisseurs	4 878	4 878		
Dettes fiscales et sociales	591	591		
Comptes courants	241 331		241 331	
Autres dettes	160	160		
Total	247 223	5 643	241 581	-

4.6 DETTES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR (EN MILLIERS D'EUROS)

Créances réalisables	31/12/20	31/12/19	Var.	Dettes	31/12/20	31/12/19	Var.
Financières				Financières			
Intérêts courus/créances c/ct	371	360	11	Intérêts courus/dettes c/cts	2 315	2 254	61
Intérêts courus/dépôts à terme				Intérêts courus/emprunt		-	
				Intérêts courus	8	-	8
D'exploitation				D'exploitation			
Clients	1 443	1 690	(247)	Fournisseurs	1 091	1 409	(318)
Int divers		-		Dettes fiscales et sociales	47	42	5
Autres créances	2	2		RRR à accorder	150	171	(21)
RRR à recevoir		-		Divers charges à payer		17	(17)
Divers Pdts à recevoir	45	34	11				
Total	1861	2 086	(255)	Total	3 610	3 892	(282)

4.7. PROVISIONS

(En milliers d'euros)	Montant au 31/12/2019	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/20
			Utilisée	Non utilisée	
Sur Redressement Fiscal	-				-
Sur Risques	443				443
Sur charges	5 867			733	5 133
Sur Titres de Participation	3 518	224			3 742
Sur Comptes courants	2 264	18		1 119	1 163
Sur VMP	42				42
Sur créances clients	22				22
Total	12 158	243	-	1 853	10 545

- Pour rappel, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a signé un bail pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cet immeuble qui était la propriété des sociétés BASNO et FONCIERE DU ROCHER, filiales du groupe, était pris à bail par ACANTHE DEVELOPPEMENT et par différentes entreprises liées. Il a été cédé en décembre 2015, moyennant la résiliation des baux existants et la prise à bail de la totalité de l'immeuble par ACANTHE DEVELOPPEMENT pendant 12 ans ferme et moyennant un loyer de 2 699 K€ représentant un loyer au m² supérieur au loyer au m² prévu par les baux qui étaient en cours préalablement. Afin de permettre à ses sous-filiales de céder l'Immeuble dans les conditions souhaitées, ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de conclure ledit Bail à la condition d'être indemnisée à hauteur de la charge financière supplémentaire actualisée qu'elle supportera sur la durée du Bail. En effet, dans le cadre du nouveau Bail, le loyer qu'ACANTHE DEVELOPPEMENT paiera au titre des surfaces qu'elle occupe personnellement sera supérieur au loyer précédemment appliqué et d'autre part, les loyers qui seront perçus par elle au titre des sous-locations (conclues avec les anciens locataires de l'immeuble, aux mêmes conditions financières que précédemment) seront inférieurs aux loyers qui seront payés par elle au titre des mêmes surfaces : Une reprise de provision de 1/12^{ème} d'un montant de 733 K€ pour charges pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris a été constatée.

- Une provision pour dépréciation a été constatée pour 13 K€ sur les titres BALDAVINE et pour 211 K€ sur les titres BASSANO DEVELOPPEMENT,

- Une dotation aux provisions pour dépréciation des comptes courants a été constatés pour un montant total de 18 K€ sur la filiale VELO et une reprise de provision de 1,1 M€ sur la filiale FINPLAT à la suite de sa dissolution.

4.8. CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 786 K€ au 31 décembre 2020. Il s'agit principalement du loyer du 1^{er} trimestre 2021 du siège social (730 K€), le solde étant principalement des charges d'abonnements et d'assurances.

4.9. ENTREPRISES LIEES

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/20	31/12/19	Var.	Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/20	31/12/19	Var.
Participations	228 141	228 141	-	Honoraires	(200)	(200)	-
Prov sur Titres de Part.	(3 742)	(3 518)	(224)	Autres charges financières	(2 507)	-	(2 507)
				Charges d'intérêts /cptes courants	(2 336)	(2 254)	(82)
				Refacturation de personnel	(380)	(490)	110
				Locations immobilières			
Créances rattachées à des Part.	63 325	63 859	(534)	Charges refacturables			
Int. s/créances rattac, à des part.	371	360	11	Quote-part perte compta filiales	(117)	(128)	11
Prov s/ Comptes courants	(1 163)	(2 264)	1 101	Quote-part bénéfice compta filiales			
Provision pour Risques	(345)	(345)	-	Reprise de Prov pour Risques	1 119	-	1 119
Compte courant créditeur	(239 016)	(226 109)	(12 908)	Prov pour risques		(113)	113
Intérêts sur comptes courants	(2 315)	(2 254)	(61)	Reprise de Prov Titres de Part	-	51	(51)
				Refacturation de frais de pers	150	125	25
Factures à établir	1 443	1 690	(247)	Revenus des comptes courants	372	360	12
Clients	1 553	2 054	(501)	Produits de participation	-	85	(85)
Dépôts reçus	(250)	(245)	(4)	Autres produits financiers	1 378		1 378
Dépôts versés	-	-	-	Frais de siège refacturés	1 059	1 214	(155)
Factures non parvenues	(456)	(588)	133	Loyers taxables et non taxables	1 062	1 045	17
Avoir à recevoir	-	-	-	Charges refacturable	269	297	(28)
Avoir à établir	(182)	(171)	(12)	Provision s/comptes courants	(18)	(26)	8
Créditeurs divers	(2)	-	(2)	Provision s/titres de partic	(224)	(37)	(187)
Débiteurs divers	13	13	-	Refacturation TR	(2)	(2)	
Total	47 375	60 623	(13 249)	Total	(375)	(72)	(302)

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

4.10. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.10.1. Evolution du chiffre d'affaires

Produits	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019	Variation
Produits de locations	1 064	1 047	17
Produits liés aux charges refacturables	269	297	(28)
Produits des activités annexes	1 209	1 341	(132)
Chiffres d'affaires	2 542	2 684	(142)

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

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

Les produits des activités annexes sont de 1 209 K€ contre 1 341 K€ en 2019.

Une reprise d'un montant de 733 K€ de la provision pour charges supplémentaires de location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris a été constatée (cf. note 4.7).

4.10.2. Le résultat financier

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 5 981 K€ contre 6 323 K€ l'an passé.

Elles sont constituées principalement :

- des Autres achats et charges externes pour 4 592 K€ dont 2 875 K€ de charges de loyers, 380 K€ de personnel extérieur et 816 K€ d'honoraires,
- d'impôts et taxes pour 280 K€,
- de salaires et charges sociales pour 332 K€,
- de dotations aux amortissements des immobilisations et de dotations aux provisions pour 727 K€ (dont 462 K€ de provision sur l'immeuble Quai Malaquais).

4.10.3. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Les pertes issues des sociétés transparentes transférés s'élèvent à 117 K€.

4.10.4. Le résultat financier

Le résultat financier de l'exercice est une perte de 2 303 K€ et se décompose de la manière suivante :

- des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de +372 K€,
- des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de -2 335 K€,
- de la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour -18 K€,
- de la provision pour dépréciation sur titres BALDAVINE pour -13 K€,
- de la provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour -211 K€,
- des produits et charges liés à la dissolution de FINPLAT pour un net de -10 K€,
- et les autres produits et charges financières qui représentent en net pour -88 K€.

Au 31 décembre 2019, le résultat financier était une perte de 1 893 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

- des dividendes reçus pour +85 K€ de la société BASSANO DEVELOPPEMENT résultant de son obligation de distribution de résultat SIIC,
- des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de +360 K€,
- des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de -2 254 K€,
- de la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour -17 K€,
- de la provision pour dépréciation du compte courant FINPLAT pour -9 K€,
- de la provision pour dépréciation sur titres BALDAVINE pour -37 K€,
- de la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour +51 K€,
- de la provision pour risques et charges sur les titres VELO pour -113 K€,
- et les autres produits et charges financières qui représentent en net pour +41 K€.

4.10.5. Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est nul.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 5 120 K€.

NOTE 5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1. ENGAGEMENTS DONNES

Comme suite à la vente du bien sis rue Bizet à Paris par la SCI Bizet 24 en 2020, La société ACANTHE DEVELOPPEMENT n'a plus de caution auprès des banques qui ont financé des immeubles détenus par ses filiales.

Nantissements, garanties et sûretés

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

5.2. ENGAGEMENTS REÇUS

Néant.

5.3. LOCATIONS FACTUREES PAR LES FOURNISSEURS

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

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

(En milliers d'euros)	Échéance			
	Total	À un an au plus	De un an à 5 ans	À plus de 5 ans
Loyers à verser	20 209	2 887	11 548	5 774

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

Le Groupe n'utilise pas toute la surface de cet immeuble. Des baux de sous-locations ont été conclus.

Le Groupe a cependant décidé de quitter ces locaux devenus excessivement onéreux, avec un taux d'utilisation physique faible et des sous locataires connaissant des difficultés de paiement, en particulier dans leurs activités touchées par la pandémie actuelle.

NOTE 6. LITIGES

6.1. AUTRES LITIGES : FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG)

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

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

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

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

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

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

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

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

Par un arrêt du 7 juillet 2020, la cour d'appel a confirmé le jugement de première instance du 14 janvier 2011 et a débouté Barthes de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. Les apports ne sont donc pas annulés. Toutefois, la cour a fait droit à la demande de Barthes lequel se prévaut d'un préjudice résultant de la perte de chance de recouvrer avec certitude, d'anciennes créances exécutoires de 2008 et de 2009. La cour d'appel reconnaît ce préjudice et lui accorde 1 575 K€. A ce titre, elle fixe la créance au passif de Tampico et condamne ACANTHE à lui verser cette somme de 1 575 K€ ainsi que 15 K€ d'article 700 du CPC. Pour Noyer, la cour d'appel le déboute également de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. La cour lui octroie la somme de 50 K€ à titre de dommages et intérêts. A ce titre, elle fixe la créance de 50 K€ au passif de Tampico et de FIG, et condamne

Acanthe à lui verser cette somme ainsi que 10 K€ d'article 700 du CPC. Les sociétés Acanthe et Venus ont formé un pourvoi en cassation. La procédure est en cours.

Cependant, une difficulté d'interprétation oppose les parties, au sujet de la condamnation de la société ACANTHE au paiement de dommages et intérêts. Barthes soutient que la condamnation crée une créance s'additionnant à sa créance déclarée de 3 097 135,21 euros et de 54 044,31 euros arrêtées au 6 janvier 2011 alors que la société ACANTHE considère que s'agissant d'une perte de chance, cette somme vient désintéresser Monsieur Barthes à hauteur de 50 % des sommes qui n'a pas perçues.

Une requête en interprétation de l'arrêt du 7 juillet 2020 a donc été déposée pour que la cour d'appel interprète sa décision. L'affaire sera examinée à l'audience du 4 mai 2021.

En parallèle, M. Barthes a cru bon d'assigner la société ACANTHE en liquidation judiciaire compte tenu de l'absence de règlement de cette condamnation de 1 575 K€, contestée. La prochaine audience a lieu le 6 avril 2021.

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

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

b) Séquestres

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

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

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

Par ailleurs, la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a délivré une assignation en mainlevée des séquestres de Barthes. La procédure est en cours.

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

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG), la SCP BECHERET SENECHAL GORRIAS en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2^e et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de VENUS ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

Le liquidateur de FIG demande par conséquent à VENUS de restituer la propriété de l'immeuble du 15 rue de la Banque - 75002 Paris et des titres de participation, le tout sous astreinte de 10 000 euros par jour.

Il demande également la condamnation de VENUS à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^e 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 VENUS en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95 496 parts sociales de la société VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^e, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009. Ces demandes ont été contestées.

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. La procédure se poursuit mais aucune date d'audience n'est fixée à ce jour.

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 VENUS, et par Messieurs MAMEZ et BENSIMON d'une proposition de paiement d'une somme de 3 825 172 euros à titre d'indemnité forfaitaire, globale et définitive.

Les frais de justice qui seront inclus en partie dans le montant de la proposition, n'ont pas été définitivement arrêtés, mais ACANTHE 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 VENUS d'une somme totale de 4 325 172 € permettant, après paiement des frais de procédure et du montant provisionnel des honoraires du séquestre, d'affecter le solde restant, à une répartition immédiate au profit des créanciers admis hors une créance séquestrée et à titre de séquestre dans l'attente de l'issue définitive de la procédure portant sur l'identité du titulaire de ladite créance séquestrée, dans le respect de l'égalité des créanciers entre eux.

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

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

Le 29 mars 2018, la cour d'appel de Paris a confirmé les jugements du 18 octobre 2016 ayant déclaré Monsieur BARTHES, la société FINANCIÈRE MÉDICIS, la société SOZAN Holding et la société Portugal Luxembourg irrecevables en leur recours. M. Barthes a formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt du 29 mars 2018 mais celui-ci a été rejeté par un arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 2020.

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 DUMENIL et BENSIMON chacun, et 1 000 € au titre de l'article 700 CPC aux sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, VENUS, TAMPICO et CADANOR chacune. Monsieur François BARTHES a quant à lui été condamné à payer 1 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs DUMENIL, ENGLER et BENSIMON ainsi qu'à la société CADANOR chacun.

Le tribunal de commerce qui avait décidé de rouvrir les débats s'agissant du recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 déclaré recevable, avait prononcé le 13 décembre 2016 un sursis à

statuer en attendant l'arrêt de la cour d'appel sur la recevabilité de Monsieur Barthes et des sociétés du Groupe SOZAN.

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

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

Par arrêt du 2 mars 2021, la cour d'appel a jugé que le recours du Ministère public était caduque rendant exécutoire l'ordonnance du 21 novembre 2019 et le jugement du 2 juin 2020 lesquels autorisent le liquidateur à signer les protocoles et avenants.)

En parallèle, il convient de préciser que le liquidateur, Me Courtoux avait interjeté appel du jugement du 28 mai 2019 pour éviter un recours de Barthes sur l'avenant. Par décision de la cour d'appel du 2 mars 2021, la cour d'appel a estimé en substance que le liquidateur devait ressaisir le juge commissaire pour faire valider les protocoles incluant notamment les contributions de chaque personne physique dirigeante.

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

NOTE 7. AUTRES INFORMATIONS

La société emploie deux salariés au 31 décembre 2020.

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

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 50 K€ (brut).

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

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

(En milliers d'euros) Libellés	Au 31/12/19	Déficits de l'année	Imputation sur l'année	Au 31/12/20
Déficits ordinaires	27 375	-	534	26 841
Moins-values à LT	-	-	-	-
Total	27 375	-	-	26 841

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

(En milliers d'euros) Produits	2020	IFA	IS à 33,33 %	IS à 16,50 %	Total
Résultat d'exploitation	(2 699)				(2 699)
Opérations en commun	(117)				(117)
Résultat financier	(2 303)				(2 303)
Résultat exceptionnel	-				-
IS	-				-
Total	(5 120)	-	-	-	(5 120)

L'activité de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT lors de l'exercice 2020 est affectable en partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et l'autre partie de son résultat est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

NOTE 8. ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

ACANTHE DEVELOPPEMENT a notifié son intention de quitter les locaux du 2 rue de Bassano au gestionnaire de l'immeuble. Dans ce cadre, le compte bloqué au titre de la garantie à première demande, a été débloqué

au profit du bailleur, venant ainsi s'imputer sur la dette de loyer, ramenant celle-ci à un trimestre de loyer échu.