

**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 14 JUIN 2023**

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

# 1. SITUATION DE LA SOCIETE ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

(articles L.225-100, L.225-100-1, L.22-10-35, L.233-6 et L.233-26 du Code de commerce)

## 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)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Patrimoine immobilier (y compris stocks)	117,1	117,1	0,0
Capitaux propres part du Groupe	153,5	148,1	5,4
Excédent net de trésorerie	25,1	19,9	5,2
Actif Net Réévalué par action (en euros) <sup>(2)</sup>	1,04	1,01	0,03

(1) Aucun instrument dilutif n'existe au sein du Groupe.

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 dans la location immobilière en France et en Belgique.

En 2022, le chiffre d'affaires de votre Groupe s'élève à 3 738 K€ (dont 3 259 K€ de loyers, 479 K€ de charges refacturées) contre 3 871 K€ (dont 3 375 K€ de revenus locatifs et 495 K€ de charges locatives refacturées) en 2021 soit une baisse de 133 K€, soit 3,4 % par rapport à l'exercice 2021. Les principales évolutions sont les suivantes :

Les ventes de l'immeuble de Rivoli en juin 2021 et de lots de 5 quai Malaquais ont entraîné une baisse des loyers de respectivement 339 K€ et 49 K€.

Les loyers de l'immeuble de Rivoli sont en baisse de 402 K€ par rapport à l'exercice 2020. Cela s'explique par la vente du bien mi-juin 2021.

Les loyers de l'immeuble sis 15 rue de la Banque sont en hausse de 67 K€ en raison de l'incidence des départs et prise de surfaces plus importantes par le locataire Anjac sur l'exercice 2021 (+46 K€) et de l'indexation des loyers (+22 K€).

Les loyers de l'immeuble 55 rue Pierre Charron augmente de 197 K€, en raison de l'arrivée de locataires au 1<sup>er</sup> avril 2021 qui sont à présent en année pleine (+153 K€) et de l'indexation des loyers (+44 K€).

Les charges locatives refacturées ont diminué de 17 K€ par rapport à l'exercice précédent, mais progressé de 57 K€ à périmètre constant basé sur le 31 décembre 2022.

Au niveau des secteurs opérationnels, le chiffre d'affaires des bureaux représente 68,5 % (2 560 K€) du chiffre d'affaires en 2022 contre 67,7 % (2 362 K€) du chiffre d'affaires hors cessions en 2021.

Les autres secteurs habituels (commerce et résidentiel) représentent quant à eux en 2022 respectivement 20,4 % (764 K€) et 11,1 % (417 K€) du chiffre d'affaires global hors biens cédés.

Au niveau géographique, les immeubles sis à Paris intra-muros génèrent 96,9 % du chiffre d'affaires récurrent.

## **TRAVAUX**

Des travaux de rénovation sur le bien sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8<sup>ème</sup> ont été réalisés au cours de l'exercice 2022 pour un montant de 25 K€ sur la partie immeuble de placement.

## **ACQUISITIONS – CESSIONS**

La Société a cédé des lots détenus dans l'immeuble d'habitation sis au 5 Quai Malaquais-75006 PARIS pour un montant de 9,2 M€, le 25 février 2022.

Le 30 Juin 2022, la Société a acquis les 4 172 parts sociales appartenant à la Société F I P P dans la société VENUS.

## **RESTRUCTURATION**

Dans un souci de rationalisation, le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a décidé la dissolution anticipée, sans liquidation de patrimoine des sociétés suivantes, filiales à 100 % :

- ECHELLE RIVOLI SCI ;
- STE VELO SASU ;
- ATREE SARL à associé unique.

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

### **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Aucun mandat d'administrateur n'est arrivé à expiration lors de l'assemblée du 16 juin 2022.

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Aucun mandat de commissaire aux comptes n'est arrivé à expiration à l'issue de l'assemblée qui a statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et qui s'est tenue le 16 juin 2022.

### **DISTRIBUTION**

L'Assemblée Générale ordinaire annuelle et extraordinaire du 16 juin 2022 a décidé d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à savoir le bénéfice de 8 404 453,23 euros, en totalité au compte « report à nouveau ».

## 2. COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

### 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 TRENUBEL, détenue à 100 % par ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 3,3 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 et ses annexes sis 3 quai Malaquais à Paris,

Les participations dans vos filiales s'élèvent à 231,2 M€ (dont la société Vénus pour 226,3 M€) en valeur nette au 31 décembre 2022.

Les sociétés VELO et ECHELLE RIVOLI ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en octobre 2022.

La participation dans VENUS est passée à 100% au 30 juin 2022, par le rachat de la partie minoritaire à F I P P, représentant 2,66 % des titres VENUS. Ceci expliquant la hausse de la valeur brute des titres de participation pour un montant de 8,6 M€.

Les autres créances rattachées à des participations sont constituées essentiellement pour 44,4 M€ nets d'avances en compte courant faites à vos filiales contre 46,6 M€ en 2021. Les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (1,6 M€) est constitué principalement de factures à établir pour 1,2 M€ comprenant des refacturations de frais de siège et de frais de personnel pour 1,05 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 10,82 M€ au 31 décembre 2022 contre 14,84 M€ au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2022, ce poste est principalement constitué d'un placement de trésorerie chez l'actionnaire RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 10,61 M€ et de créances de TVA pour 0,13 M€.

Le montant des disponibilités s'élève à 13,98 M€ contre 18,56 M€ au 31 décembre 2021.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2022 s'élève à 67,0 M€. La variation par rapport au 31 décembre 2021 résulte du bénéfice de l'exercice 2021 s'élevant à +1,8 M€.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 248,1 M€ (dont 247,9 M€ auprès de la SNC VENUS) contre 243,9 M€ au 31 décembre 2021. 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 » s'élève à 0,88 M€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » d'un montant de 0,5 M€ est constitué principalement de TVA (0,3 M€) et de dettes sociales (0,18 M€).

Le poste « Autres dettes » d'un montant de 0,01 M€ est constitué de dettes sur litiges.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de +1,8 M€ contre un bénéfice de +8,4 M€ pour l'exercice précédent ; il est notamment constitué :

- d'un chiffre d'affaires de 2,08 M€, comprenant les produits de sous-location du siège de la rue Pierre Charron (Paris 8<sup>ème</sup>) pour 0,95 M€, les loyers et charges locatives de l'immeuble sis à Bruxelles pour 0,15 M€, et enfin les produits de refacturation de frais de structure et de personnel pour 0,97 M€ ;

- de charges d'exploitation qui s'élèvent à 4,57 M€ (dont une partie est refacturée, cf. paragraphe précédent). Celles-ci comprennent essentiellement les loyers et charges locatives du siège social pour 1,18 M€, les honoraires pour 0,97 M€, les taxes pour 0,25 M€, les salaires et charges sociales pour 0,51 M€, et les dotations aux amortissements pour 0,99 M€;
- d'une quote-part de résultat de pertes transférée par les filiales pour un montant de 0,70 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 -2,09 M€, un résultat lié aux dotations et reprises sur titres, et un résultat lié aux Transmissions Universelles de Patrimoine pour -0,04 M€, comprenant les malis de TUP et un profit sur compte courant ;
- d'un produit exceptionnel de 7,43 M€ correspondant au résultat de cession de lots de copropriété dans l'immeuble sis 5 quai Malaquais ;
- d'une charge exceptionnelle de 1,66 M€ correspondant à un paiement dans le cadre du litige avec Mr Barthes, un ancien actionnaire de FIG (cf note 6 des comptes annuels).

## 2.2. COMPTES CONSOLIDES

### BILAN CONSOLIDE

La valeur des immeubles de placement et immeubles occupés par le Groupe au 31 décembre 2022, correspondant à la juste valeur de ces immeubles, et ressort à 117,1 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 4,9 M€.

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 25,1 M€ au 31 décembre 2022.

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

Les fonds propres au 31 décembre 2022 s'élèvent à 153,47 M€ hors intérêts minoritaires, contre 148,1 M€ hors intérêts minoritaires au 31 décembre 2021. Il n'existe plus d'intérêts minoritaires au 31 décembre 2022 suite au rachat des 2,66% de participation dans la société VENUS et précédemment détenus par la société F I P P.

La variation (+5,4 M€) des fonds propres par rapport au 31 décembre 2021 s'explique principalement ainsi :

- un impact de la variation de périmètre pour 0,35 M€ ;
- les produits comptabilisés directement en capitaux propres (ajustement de la juste valeur de titres de filiales, Juste valeur des locaux propres - IAS 16 - occupés par le Groupe et écart actuariel sur la provision de départ à la retraite) pour +0,15 M€ ;
- le résultat consolidé « Groupe » de l'exercice qui est un bénéfice de +4,9 M€.

Les provisions pour risques et charges concernent :

- la provision pour indemnité de départ à la retraite d'un montant de 0,17 M€ ;
- les provisions liées aux litiges avec les minoritaires de la société France Immobilier Group pour 6,1 M€.

Cf. annexes des comptes consolidés point § 9.3.

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

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2022 est de 3 738 K€ (dont 3 259 K€ de loyers, 479 K€ de charges refacturées) contre 3 871 K€ (dont 3 375 K€ de loyers, 495 K€ de charges refacturées) en 2021. 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 2 821 K€ au 31 décembre 2022 contre 2 881 K€ au 31 décembre 2021.

À fin décembre 2022, le résultat opérationnel s'élève à +5 718 K€, contre un bénéfice de +8 516 K€ pour l'exercice 2021. Les principales composantes de cette évolution sont :

- la variation de la juste valeur des immeubles de placement de +1 501 K€ en 2022 (cf. 4.1.1 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2021) contre une hausse de +3 534 K€ en 2021, soit une variation de - 2 033 K€ ;
- les dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges s'élèvent à 2 034 K€ au 31 décembre 2022 contre 410 K€ au 31 décembre 2021, soit une variation de - 1 624 K€, dont 1,777 k€ concernant le litige FIG, (cf. note 5.2 de l'annexe des comptes consolidés) ;
- le poste de « reprises aux autres amortissements et provisions » s'élève à 49 K€ au 31 décembre 2022 contre 147 K€ au 31 décembre 2021, soit une variation de - 98 K€ (cf. note 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

Les cessions d'actifs 2022 ont généré une plus-value consolidée de 7 510 K€, contre une plus-value de 8 938 K€ pour les cessions d'actifs en 2021, soit une variation de -1 428 K€ .

Par ailleurs, le coût de l'endettement financier brut est nul en 2022 contre 369 K€ à fin 2021, baisse imputable à l'absence de prêts et de biens soumis à IFRS 16 suite au remboursement du prêt bancaire par la filiale SC ECHELLE RIVOLI et à la restitution des locaux rue de Bassano en 2021. Les autres produits et charges financières sont stables (+130 K€) et représentent des intérêts sur comptes courants.

L'impôt sur le résultat, ne comprend que l'impôt différé consolidé portant sur la survaleur des biens, et s'élève à 868 K€. Ce montant comprend l'impôt différé lié à la survaleur des biens détenus par les sociétés CEDRIANE et TRENUBEL

Le résultat net consolidé est un gain de 4 908 K€. La part du résultat des propriétaires du Groupe ressort à +4 908 K€ soit l'intégralité du résultat net, depuis le rachat des minoritaires en juin 2022.

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 SOCIETE ET DU GROUPE

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

## 4. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE – ÉVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIETE 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.

#### Contexte économique<sup>1</sup>

Depuis plusieurs trimestres, l'activité mondiale a ralenti et l'inflation s'est généralisée, conduisant les principales banques centrales à resserrer leurs politiques monétaires, tandis que la plupart des gouvernements ont pris des mesures budgétaires visant à limiter les hausses de prix ou à soutenir les revenus. Les cours mondiaux des matières premières et de l'énergie ont globalement reculé au second semestre 2022 mais ils restent élevés, reflétant tout à la fois la baisse des perspectives de croissance d'une part et la persistance de tensions sur l'offre d'autre parts.

Tous les pays ne sont pas exposés de la même façon à ces vents contraires. L'économie chinoise est la seule dont les fluctuations récentes ont été directement liées aux vagues épidémiques de Covid-19. Elle rebondirait modérément au cours des prochains trimestres, sous réserve d'allègement effectif des restrictions sanitaires. Aux États-Unis, l'inflation reflue depuis plusieurs mois mais sa composante sous-jacente reste élevée, en lien avec le dynamisme du marché du travail. L'activité américaine, après avoir résisté au second semestre 2022, pourrait fléchir au premier semestre 2023. Malgré un net rebond en octobre, l'économie britannique resterait quant à elle en récession, sur fond de très forte inflation aggravée par les contraintes d'offre issues du Brexit.

Au sein de la zone euro, malgré les soutiens budgétaires et les effets résiduels de rattrapage post-crise sanitaire, l'activité pourrait fléchir au cours de l'hiver selon, entre autres, le degré d'exposition sectorielle de chaque pays à la crise énergétique européenne. Les écarts d'inflation entre les principaux pays restent importants. Une large partie de ces écarts continue de s'expliquer par des modalités et des calendriers différents de fixation (et de limitation) des prix de l'énergie. D'ici la mi-2023, le glissement annuel des prix pourrait commencer à diminuer dans la plupart des pays, en partie mécaniquement du fait de forts « effets de base », même si le niveau des prix continuerait quant à lui de progresser.

En France, selon la première estimation des comptes nationaux trimestriels, publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) mardi 31 janvier 2023, la croissance économique a atteint 2,6 % en 2022. Le produit intérieur brut (PIB) a en effet reculé, en termes réels, de 0,2 % au premier trimestre, avant de progresser respectivement de 0,5, 0,2 et 0,1 % au cours des trois trimestres suivants.

La croissance économique est ainsi moins forte qu'initialement attendu. La Banque de France prévoyait, ainsi, en décembre 2021, une augmentation du PIB réel de l'ordre de 3,6 % pour l'année 2022. La différence s'explique principalement, d'une part, par les tensions géopolitiques et en particulier l'invasion de l'Ukraine par la Russie en février 2022, et, d'autre part, par la persistance d'une forte inflation qui ampute le pouvoir d'achat des ménages.

Selon la Banque de France, la hausse des prix de l'énergie a ainsi coûté près de 1,5 point de croissance à l'économie française.

#### Le marché immobilier de l'investissement bureaux <sup>1</sup>

En 2022, 28,1 milliards € ont été investis en immobilier d'entreprise en France. Le marché de l'investissement de 2022 s'est inscrit en continuité de l'année 2021 (+1,4%), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4%).

Les rythmes d'investissement ont néanmoins été atypiques. En effet, après des volumes d'investissement importants au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestre, seuls 6,3 Mds € ont été investis au 4<sup>ème</sup> trimestre, soit -43% par rapport à la moyenne décennale du 4<sup>ème</sup> trimestre. La remontée des taux

---

1. INSEE- Refroidissement – Note de conjoncture décembre 2022

d'intérêt, ayant resserré les conditions de financement, a fortement participé au freinage de l'investissement au dernier trimestre.

La part du bureau dans l'investissement général a atteint sa plus faible proportion de la décennie à 49,6%. Cette proportion n'a cessé de reculer depuis le pic de 2017 à 71,2% de l'investissement général. Dans le détail, ce recul est principalement expliqué par la raréfaction des transactions supérieures à 200 M€.

Géographiquement, l'investissement bureaux reste, sans surprise, centralisé en Ile-de-France. Mais la tendance est à la baisse pour l'ensemble des zones de marché.

Les acteurs de l'investissement, à fin 2022, sont en attente d'une réévaluation du prix des actifs immobiliers. Cette réévaluation, dans les faits en cours dans les négociations depuis le début du second semestre 2022, fait anticiper pour les investisseurs une réduction moyenne des prix de cession supérieure à 10 %. A fin 2022 ont ainsi été observés des rendements de transactions prime à 30 points de base à ce qu'ils auraient été à fin 2021.

Cette situation inédite, où les opérations d'investissement sont prises en effet ciseaux, entre conditions de financement, augmentation des coûts de construction et décompression des taux, aura néanmoins des effets différenciés selon les types d'investisseurs. Ainsi, les acteurs à stratégie patrimoniale, recourant principalement en fonds propres et/ou ayant peu de recours à l'endettement devraient pouvoir profiter de la baisse des prix immobiliers.

Concernant les taux de rendement, la forte progression de l'OAT 10 ans France, qui culmine à fin 2022 à 3,10 %, comprime la prime de risques des actifs immobiliers, poursuivant ainsi la dynamique observée lors des trimestres précédents.

L'ensemble des taux de rendement « prime » augmentent à fin 2022. Ainsi, en bureaux, une progression de 30 points de base est actée, atteignant les 3,0 %. La prime de risque atteint ainsi au 4ème trimestre les territoires négatifs avec un spread de - 10 points de base.

Le marché locatif de bureaux <sup>2</sup>

Avec 2 108 300 m<sup>2</sup> placés, le marché termine l'année en hausse (+10 % sur un an) et proche de sa moyenne décennale (-5 %).

Le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) a été très dynamique avec 708 900 m<sup>2</sup> de volumes placés pour 61 transactions (contre 56 en 2021), grâce notamment aux opérations supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>.

Les petites et moyennes surfaces enregistrent toujours une belle dynamique et sont en ligne avec leur moyenne décennale.

Paris continue de surperformer en représentant 47% de la demande placée en 2022, avec une dynamique forte, autant sur le QCA que dans le reste de la capitale. Sans surprise, La Défense et Neuilly/Levallois bénéficient également de cet attrait des utilisateurs pour la centralité.

Les valeurs "prime" sont toujours orientées à la hausse, notamment dans Paris avec un nouveau loyer record de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. Les loyers dans le neuf et dans les secteurs les plus recherchés sont également en hausse.

1. BNP Paribas Real Estate- At a glance "Investissement en France" 4T 2022.

2. BNP Paribas Real Estate- At a glance " Les bureaux en Ile-de-France" 4T 2022.

3. Barnes- Global Property Handbook- Tendances et Perspectives 2022.

4. Daniel Feau- Actualités- Bilan de l'année 2022 et Perspectives.



Le marché résidentiel immobilier haut de gamme <sup>3 4</sup>

Le marché des biens de luxe ne connaît pas du tout la morosité observée sur les transactions parisiennes en deçà de 1 million d'euros qui peuvent être affectées par le contexte économique, financier ou géopolitique.

En d'autres termes, le segment du luxe n'a souffert ni des conséquences du conflit en Ukraine, ni de l'augmentation des taux, ni des secousses observées sur le marché des actions.

Lors des crises précédentes, on a toujours observé cette dichotomie entre le haut de gamme et le marché dans son ensemble. Le marché du luxe immobilier est clairement très résilient et progresse au rythme des autres actifs de luxe comme notamment l'art.

Les attentes sont différentes selon l'origine de la clientèle : les acheteurs français raisonnent selon la proximité des écoles, des transports et de la qualité de vie des quartiers qu'ils ont sélectionnés, c'est-à-dire selon des critères pratiques. Tandis que les acheteurs étrangers, à moins de parfaitement connaître Paris, sont plus sensibles au prestige de l'adresse. La clientèle étrangère est en effet réapparue depuis fin 2021.

La rareté des biens fait de ces investissements des investissements refuges. De plus, compte tenu de la forte demande sur le marché parisien, les biens luxueux à Paris sont très liquides. Ils offrent donc aux potentiels investisseurs un atout majeur leur permettant de facilement récupérer le montant investi.

Pour l'année à venir, la confiance règne car on ne voit pas que les constantes de ce marché du haut-de-gamme puissent changer ; Paris garde un pouvoir d'attraction puissant pour les français et les étrangers, l'offre de produits de qualité demeure ténue et les acquéreurs sur ce segment de prix sont peu sensibles à l'évolution des taux.

Les perspectives 2023<sup>1</sup>

L'activité économique devrait connaître un nouveau ralentissement au cours de l'année 2023. Le PIB réel continuerait, certes, à progresser, mais moins rapidement. La Banque de France prévoit ainsi une croissance économique de 0,3 % pour l'ensemble de l'année (scénario central). Les projections de l'OCDE et du FMI sont proches, avec des prévisions respectivement de 0,6 % et 0,7 %. La prévision la plus optimiste est celle du gouvernement. Celui-ci tablait, en effet, dans la Loi de finances pour 2023, sur une croissance de 1 %.

De nombreuses incertitudes entourent ces prévisions, si bien qu'il est préférable de raisonner en termes d'intervalles de confiance. La Banque de France prévoit, ainsi que la croissance sera comprise entre - 0,3% et + 0,8 % : le risque de récession, s'il devrait être évité, ne peut donc être totalement exclu à l'heure actuelle.

## **LE PATRIMOINE DU GROUPE**

Le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 62 %. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 91 % pour le seul patrimoine parisien.

Les expertises au 31 décembre 2022 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 et basculés en actif disponible à la vente.

Le patrimoine du groupe est estimé à 117 148 K€ (immeubles de placement plus les parties occupées par le Groupe et les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 68 089 K€ de bureaux, 20 100 K€ de commerces, 18 405 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent les bureaux occupés par le Groupe 10 446 K€ et les parkings pour 108 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 7 401 m<sup>2</sup>, les commerces 863 m<sup>2</sup>, le résidentiel 627 m<sup>2</sup>, et 483 m<sup>2</sup> de bureaux occupés par le Groupe.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2022, et à périmètre constant, une augmentation de la valeur de 1,6 %.

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Capitaux propres consolidés	153 473	148 061
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>153 473</b>	<b>148 061</b>
Nombre d'actions	147 125 259	147 125 259
<b>ANR par action (en euros)</b>	<b>1,0431</b>	<b>1,008</b>

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