

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

Opinion

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

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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 consolidés 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Valorisation des immeubles de placement

Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe ACANTHE pour un montant total de 144 millions d'euros.

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

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

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

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

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

Nous avons par ailleurs contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs et reprises dans les rapports d'évaluation, en effectuant des tests de sondage par remontée aux informations figurant dans certains contrats de bail pour valider :

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

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

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2020 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations dont nous disposons sur les immeubles et le marché immobilier.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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 20 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 consolidés

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Rapport au comité des comptes

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

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 30 avril 2021

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 FRANÇOIS SHOUKRY

François SHOUKRY

Benjamin HADDAD

A collage of diamond-shaped images showing various architectural details of a building. The images include: a corner of a multi-story building with balconies; an ornate interior mirror with a decorative frame; a classical statue of a woman holding a torch; a detailed view of a building's facade with columns and a balcony; a close-up of a classical archway; a view of a building facade with a balcony and a street lamp; a close-up of a classical statue of a woman; a detailed view of a building's facade with a balcony; a close-up of a classical archway; and a view of a building facade with a balcony and a street lamp.



Sommaire

Bilan Consolidé	3
État du Résultat Net	4
État du Résultat Global	5
Tableau de variation des Capitaux Propres	6
Tableau de variation de Trésorerie	7
Annexe aux comptes consolidés	9

1. BILAN CONSOLIDE

(En milliers d'euros)	2020	2019
Actif		
Immeubles de placement	143 667	163 244
Immobilisations en cours	0	0
Actifs corporels	8 236	9 335
Écart d'acquisition	0	0
Actifs incorporels	0	0
Actifs financiers	13 311	14 089
Total actifs non courants	165 214	186 668
Stocks d'immeubles	0	0
Clients et comptes rattachés	4 898	4 527
Autres créances	7 429	8 704
Autres actifs courants	70	147
Actifs financiers courants	706	706
Trésorerie et équivalents de trésorerie	11 080	1 966
Actifs destinés à la vente	0	0
Total actifs courants	24 184	16 050
Total actif	189 397	202 718
Passif		
Capital	19 991	19 991
Réserves	123 190	110 811
Résultat net consolidé	(3 746)	12 690
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	139 436	143 492
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	8 690	8 280
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	64	410
Total des Capitaux Propres	148 190	152 182
Passifs financiers non courants	16 699	24 849
Provisions pour risques et charges	4 616	4 652
Impôts différés passifs	0	0
Total des dettes non courantes	21 315	29 501
Passifs financiers courants	14 108	13 043
Dépôts et Cautionnements	1 263	1 643
Fournisseurs	2 446	1 988
Dettes fiscales et sociales	1 479	1 523
Autres dettes	411	2 642
Autres passifs courants	185	196
Total des dettes courantes	19 892	21 035
Total dettes	41 207	50 536
Total passif	189 397	202 718

2. ÉTAT DU RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	Note	2020	2019
Loyers		3 967	4 602
Charges locatives refacturées		508	883
Produit de remise en état des locaux		360	0
Charges locatives globales		(1 127)	(1 173)
Revenus nets de nos immeubles		3 708	4 312
Revenus des autres activités		0	0
Frais de personnel		(774)	(880)
Autres frais généraux		(1 659)	(2 133)
Autres produits et autres charges		(82)	(106)
Variation de valeur des immeubles de placement		(3 303)	13 755
Dotation aux amortissements des immeubles de placement		0	0
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		0	0
Dotations aux amortissements et provisions		(1 190)	(1 213)
Reprises aux amortissements et provisions		47	53
Résultat opérationnel avant cession		(3 253)	13 789
Résultat de cession d'immeubles de placement		471	0
Résultat de cession des filiales cédées		0	0
Résultat opérationnel		(2 781)	13 789
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		20	62
- Coût de l'endettement financier brut		(878)	669
Coût de l'endettement financier net		(857)	(607)
Autres produits et charges financiers		(29)	(69)
Résultat avant impôts		(3 667)	13 113
Impôt sur les résultats		(14)	(13)
Résultat net d'impôt des activités cédées		0	0
Résultat net de l'exercice		(3 681)	13 100
Attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		64	410
- Propriétaires du groupe		(3 746)	12 690
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)		(0,03)	0,09
Résultat dilué par action (en euros)		(0,03)	(0,09)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		(0,03)	0,09
Résultat dilué par action (en euros)		(0,03)	0,09

3. ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL

(En milliers d'euros)	2020	2019
Résultat net de l'exercice	(3 681)	13 100
Autres éléments du résultat global		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	0	0
Impôts afférent aux éléments reclassables	0	0
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net	0	0
Réévaluations des immobilisations	(299)	139
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(11)	25
Impôts afférent aux éléments non reclassables	0	0
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	(310)	164
Résultat global total de l'exercice	(3 992)	13 264
Attribuable aux :		
- Propriétaires du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	(4 056)	12 854
- Participations ne donnant pas le contrôle	64	410

4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/2018	19 991	83 426	0	28 254	131 671	8 280	139 951
Dividendes				(1 334)	(1 334)	0	(1 334)
Application IFRS 16				301	301	0	301
Résultat net de l'exercice				12 690	12 690	410	13 100
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				165	165	0	165
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				12 854	12 854	410	13 264
Variation de périmètre				0	0	0	0
Capitaux propres au 31/12/2019	19 991	83 426	0	40 075	143 492	8 690	152 182
Dividendes				0	0	0	0
Résultat net de l'exercice				(3 745)	(3 745)	64	(3 681)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(310)	(310)	0	(310)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(4 055)	(4 055)	64	(3 991)
Variation de périmètre				0	0	0	0
Capitaux propres au 31/12/2020	19 991	83 426	0	36 019	139 436	8 754	148 190

5. TABLEAU DE VARIATION DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)		2020	2019
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(3 681)	13 100
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie		88	0
Amortissements et provisions		1 143	859
Variation de juste valeur sur les immeubles		3 303	(13 755)
Autres retraitements IFRS		76	884
Plus values/moins values de cession		(471)	0
Incidence des variations de périmètre		0	0
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		458	1 088
Coût de l'endettement net		878	669
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	1 336	1 757
Impôts versés	B	0	0
Variation du BFR liée à l'activité	C	(685)	1 969
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	0	0
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	651	3 726
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(107)	(3 161)
Cessions d'immobilisations		17 000	30
Acquisitions d'immobilisations financières		(390)	(0)
Remboursement d'immobilisations financières		20	1 263
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		0	0
Variation des prêts et des avances consentis		0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement		0	0
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(16 523)	(1868)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital		0	0
- Versées par les actionnaires de la société mère		0	0
- Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		0	0
Dividendes versés		0	(1 334)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		0	0
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		0	0
Remboursements d'emprunts		(7 180)	(4 163)
Intérêts nets versés		(878)	(669)
Incidence des variations de périmètre		0	0
Autres flux liés aux opérations de financement		(5)	(5)
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		0	0
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(8 063)	(6 171)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	9 110	(4 314)

(En milliers d'euros)		2020	2019
Variation de trésorerie nette		9 110	(4 314)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 966	6 277
Découverts bancaires		(3)	
VMP		0	0
Total trésorerie d'ouverture		1 963	6 277
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		11 080	1 966
Découverts bancaires		(7)	(3)
VMP		0	0
Total trésorerie de clôture		11 073	1 963

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

SOMMAIRE

NOTE 1. Faits caractéristiques de l'exercice.....	11
1.1. Affectation du résultat	11
1.2. Pandémie de Covid-19.....	11
NOTE 2. Principes et méthodes comptables	12
2.1. Principes de préparation des États Financiers	12
2.2. Recours à des estimations	12
2.3. Méthodes de consolidation.....	13
2.4. Immeubles de placement	13
2.5. Actifs corporels et incorporels.....	15
2.6. Contrats de location	16
2.7. Dépréciation d'actifs.....	17
2.8. Actifs financiers	17
2.9. Passifs financiers.....	19
2.10. Provisions.....	19
2.11. Impôt sur les résultats	19
2.12. Avantages au personnel	19
2.13. Résultat par action	20
2.14. Revenus des immeubles	21
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement.....	21
2.16. Secteurs opérationnels.....	21
NOTE 3. Périmètre de consolidation	22
3.1. Liste des sociétés consolidées	22
3.2. Évolution du périmètre	22
3.3. Organigramme.....	23
NOTE 4. Notes annexes : bilan	25
4.1. Actifs non courants non financiers.....	25
4.2. Actifs financiers	27
4.3. Capitaux propres	30
4.4. Provision pour risques et charges	31
4.5. Passifs financiers.....	32
4.6. Échéancier des dettes.....	33

NOTE 5. Notes annexes : compte de résultat.....	34
5.1. Revenus nets des immeubles	34
5.2. Résultat opérationnel	35
5.3. Résultat net	36
5.4. Vérification de la charge d'impôt	36
NOTE 6. Secteurs opérationnels	36
NOTE 7. Engagements hors bilan	41
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	41
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	41
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	42
NOTE 8. Exposition aux risques	43
NOTE 9. Autres informations.....	43
9.1. Actif net réévalué	43
9.2. Situation fiscale	47
9.3. Litiges et passifs éventuels	47
9.4. Parties liées.....	52
9.5. Effectifs	54
9.6. Rémunérations	54
9.7. Provision d'indemnités de départ à la retraite.....	54
9.8. Résultat par action.....	55
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2020	55
9.10. Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux Comptes au 31 décembre 2020.....	56
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2020	56

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Informations générales

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

Les sociétés FINPLAT, FONCIERE DU ROCHER, ont bénéficiées d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de leurs sociétés mères respectives, à savoir ACANTHE DEVELOPPEMENT et BASNO.

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'élèvent, 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 de filiales.

1.2. PANDEMIE DE COVID-19

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.

Du point de vue de son fonctionnement, la société a réagi assez rapidement au danger du Covid-19. Des informations sur les gestes barrière ont été placardées dans les bureaux, du gel hydroalcoolique a été distribué et une communication a été faite par mail aux salariés. Dès l'annonce du confinement, le télétravail a été mis en place pour ceux des collaborateurs qui étaient en mesure de fonctionner ainsi. Les autres salariés ont pu bénéficier du dispositif d'activité partielle. Les bureaux ont été fermés du 17 mars au 1^{er} juillet 2020, et seule une personne était chargée de relever et diffuser le courrier.

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme. Cette information donnée lors de l'arrêté des comptes 2019 est confirmée par la variation de la valorisation du patrimoine effectuée par les experts au 31 décembre 2020, qui s'établit à -2,16 %. Les seules variations importantes en pourcentage, concernent Le bien situé à Bruxelles (-14,9 %) et l'acquisition fin 2019 rue quai Malaquais (-16,8 %), dont la baisse de valeur à dire d'expert était représentée au 3/5^{ème} du montant des droits d'acquisitions, le patrimoine devant être exprimé Hors droits.

Le taux de vacance à Paris est en augmentation s'établissant à 4,3 %¹ malgré un quatrième trimestre 2020 en net redressement concernant les placements de surface. Toutefois l'étude note une stabilité des loyers voire une légère augmentation des loyers prime sur Paris, moyennant un accompagnement de la part du propriétaire (+0,5 %). Concernant les acquisitions, Le QCA a connu une année 2020 historique. Le positionnement des biens du Groupe ACANTHE, majoritairement au sein de la capitale Française laisse à penser que le choix d'investissement initial était le bon pour résister à un événement exceptionnel que constitue la Pandémie de Covid-19.

Les OAT à 10 ans – qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers – sont également descendus à des niveaux inconnus, avec des taux négatifs (-0,34 % fin décembre). Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront bien après la fin du Covid-19 permettent d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

¹ <https://www.jll.fr/espace-presse/chiffres-marche-immobilier-bureaux-2020>

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

Concernant son activité locative, comme de nombreux propriétaires-bailleurs, la société a reçu quelques demandes de suspension temporaire ou d'étalement des paiements de loyers pour les locaux commerciaux au nom de la situation exceptionnelle, face à la fermeture des activités « non essentielles ». En effet, la situation exceptionnelle, si elle est retenue, n'exonère que les dommages et intérêts liés à un retard de paiement de loyer et non le paiement du loyer, qui reste dû. Seuls deux locataires ont manifesté leur intention ferme de voir leurs loyers revus à la baisse pour la période de confinement et post-confinement. Les efforts demandés aux foncières par le ministre de l'Economie, Mr Le Maire, ne concernent que les loyers dus par les très petites entreprises en difficulté, ce qui n'est le cas d'aucun des locataires de la société.

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

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

NOTE 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 28 avril 2021 par le Conseil d'administration.

2.1. PRINCIPES DE PREPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT au 31 décembre 2020 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.acanthedeveloppement.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

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

Les comptes consolidés sont établis selon les mêmes principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2019, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2020, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 16 : « Contrats de location » amendement,

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1^{er} janvier 2020.

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

2.2. RECOURS A DES ESTIMATIONS

Pour établir ses comptes le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacance, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, et,
- de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacance, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc.

Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.

- les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la méthode des Unités de Crédit Projetées tels que requis par la norme IAS 19 selon un modèle développé par le Groupe,
- l'estimation des pertes de crédit attendues (cf. ci-dessus),
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, ainsi que de l'expérience du Groupe. Ces provisions reflètent la meilleure estimation des risques encourus par le Groupe dans ces litiges.

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

2.3. METHODES DE CONSOLIDATION

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

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

Toutes les sociétés du Groupe étant établies dans la zone Euro, leur intégration ne génère donc aucun écart de conversion.

Les comptes consolidés couvrent l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes annuels à la date du 31 décembre.

2.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2020 entre dans la catégorie « immeubles de placement », Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur,
- soit au coût selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le Groupe ayant une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité sécurisée, et ayant un potentiel de revalorisation, a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1^{er} janvier 2006. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur est définie comme le « prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation » (IFRS 13 § 15). Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2020, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (GALTIER EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES et JONES LANG LASALLE) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2020, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder et de la situation locative des immeubles, et du contexte de la Covid-19.

L'évaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants :

- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
- les normes d'évaluation de la « *Royal Institution of Chartered Surveyors* » (*Red book*),
- le Rapport COB de février 2000 (rapport BARTHES DE RUYTHER).

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée ci-dessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale est déterminée en prenant en compte les travaux restant à réaliser, la commercialité à céder, la situation locative des locaux et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu des conditions de marché actuelles. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la situation locative, notamment le taux d'occupation, la date de renouvellement des baux, et le niveau de charges relatif aux éventuelles clauses dérogatoires au droit commun :

- taxe foncière,
- assurance de l'immeuble,
- grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion.

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles dans le cadre des hypothèses retenues pour la mission, les cabinets d'expertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou l'usage des locaux.

Ces approches sont basées sur deux méthodes principales (méthode par le revenu et méthode par comparaison directe), dont les déclinaisons ou variations permettent de valoriser la plupart des immeubles.

Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches ont été plus particulièrement utilisées pour la valorisation des immeubles : une méthode par capitalisation du revenu et une méthode par comparaison directe.

Les méthodes par le revenu :

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant, ou, un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Les taux de rendement retenus dépendent de plusieurs paramètres :

- le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10),
- la situation géographique du bien,
- sa nature et son état d'entretien,
- sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité

- la qualité du locataire,
- les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible,
- le risque de vacance des locaux.

Les méthodes par le revenu peuvent connaître des applications très diverses. Certaines méthodes se fondent sur des revenus nets ou projetés que l'on actualise sur une période future.

Les méthodes par comparaison directe :

Une analyse des transactions sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation...) et ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise est effectuée.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multicritères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissement qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur(en milliers d'euros)	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Variation de - 0,25 du taux de capitalisation	Variation de - 10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	34 248	Méthode par comparaison	Habitation : 2,5 % à 2,7 %			3 440
Bureaux / Commerces	3	109 419	Méthode par capitalisation		De 3,14 à 5,48	7 489	

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

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

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

2.5. ACTIFS CORPORELS ET INCORPORELS

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

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

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

2.6. CONTRATS DE LOCATION

2.6.1. Contrats de location financement

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

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

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

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

2.6.2. Contrats de location simple

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire depuis janvier 2019. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

Un exercice d'identification des biens pris en location d'une valeur supérieure à 5 K€ a été mené, seule une location d'une durée fixe de douze années a été identifiée.

2.6.3. Contrats de location chez le bailleur

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

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

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

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

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

2.6.4. Contrats de location chez le preneur

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

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

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

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

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

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent.

2.7. DEPRECIATION D'ACTIFS

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

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

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

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

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

2.8. ACTIFS FINANCIERS

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

2.8.1. Classification

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

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

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

2.8.2. Mode d'évaluation

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

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

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

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

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

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

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

2.8.3. Comptabilisations ultérieures

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

2.8.4. Dépréciation d'actifs financiers

Le modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues

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

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

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

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

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

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe en raison de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable,

définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur).

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

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

2.8.5. Actions propres

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

2.9. PASSIFS FINANCIERS

Les passifs financiers non dérivés ou non désignés comme étant à la juste valeur par le compte de résultat, ou non détenus à des fins de transaction sont évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Les frais de souscription d'emprunts viennent en déduction des montants empruntés lors de la comptabilisation du passif financier, ils constituent ensuite une charge d'intérêt au fur et à mesure des remboursements.

2.10. PROVISIONS

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

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

2.11. IMPOT SUR LES RESULTATS

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

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

2.12. AVANTAGES AU PERSONNEL

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

Ces calculs intègrent principalement les hypothèses suivantes :

- un taux d'actualisation,
- un taux d'inflation,
- une table de mortalité,

- un taux d'augmentation de salaires, et
- un taux de rotation du personnel.

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

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

2.13. RESULTAT PAR ACTION

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

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

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

2.14. REVENUS DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

2.15. RESULTAT DE CESSIION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

2.16. SECTEURS OPERATIONNELS

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

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

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

- bureau,
- commerce,
- hôtellerie,
- habitation.

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

NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

			31 décembre 2020			31 décembre 2019		
Forme	Société		% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère								
SE	ACANTHE DÉVELOPPEMENTT							
Société en intégration globale								
SARL	ATREE	(1)	97,34 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SA	BALDAVINE		100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SC	BASNO	(1)	97,34 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SCI	BIZET 24	(1)	97,34 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SAS	CEDRIANE	(1)	97,34 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SC	CHARRON	(1)	97,34 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SCI	ECELLE RIVOLI		100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SCI	FONCIÈRE du 17 rue François 1 ^{er}	(1)	97,34 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SCI	FONCIÈRE DU ROCHER	(1)	97,34 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SC	HOTEL AMELOT		100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SCI	LA PLANCHE BRULEE		100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	97,34 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
EURL	SURBAK	(1)	97,34 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SA	TRENUBEL		100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SAS	VELO		100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SNC	VENUS	(1)	97,34 %	97,34 %	I G	97,34 %	97,34 %	I G
Sociétés sorties du périmètre de consolidation								
SA	FINPLAT				TUP	100 %	100 %	I G
SCI	FONCIÈRE DU ROCHER				TUP	97,34 %	100 %	I G

IG = Consolidation par intégration globale.

TUP = Transmission Universelle de Patrimoine.

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

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 16 sociétés intégrées globalement dont 7 sociétés civiles.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

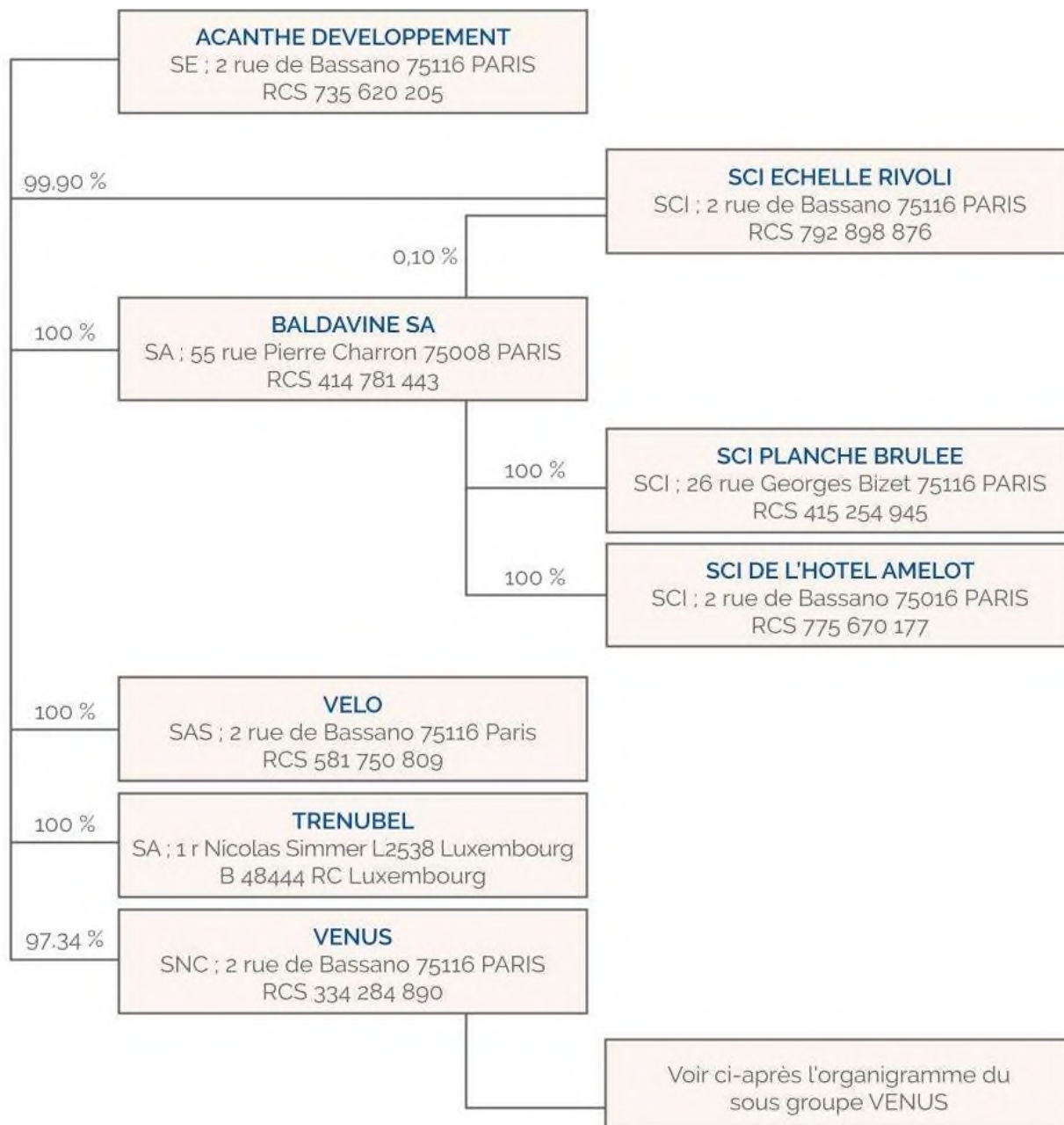
Par ailleurs, ACANTHE DÉVELOPPEMENT détient une participation de 15,01 % du capital de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT, SAS sise au 2, rue de Bassano, Paris 16^e RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

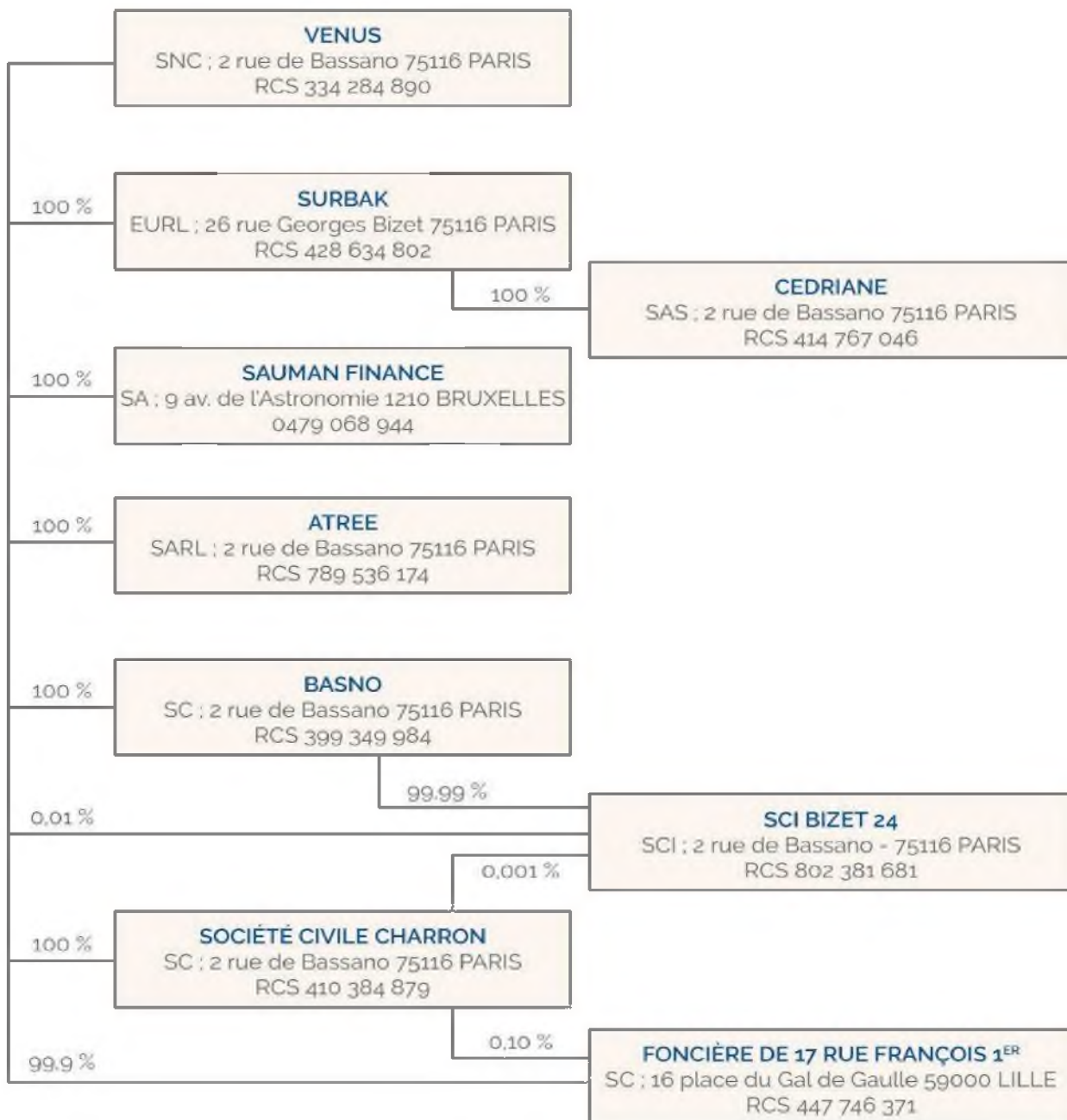
3.2. ÉVOLUTION DU PERIMETRE

Les sociétés FINPLAT, FONCIÈRE DU ROCHER ont bénéficié d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP). Ces dissolutions ont eu lieu par confusion de patrimoine dans ACANTHE DEVELOPPEMENT pour la société FINPLAT, et au sein de BASNO pour FONCIÈRE DU ROCHE. Les TUP étaient effectives respectivement en date du 31 décembre et 25 décembre 2020.

3.3. ORGANIGRAMME

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





NOTE 4. NOTES ANNEXES : BILAN

4.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2020 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2020 des immeubles de placement s'élève à 143 767 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2019	Entrées (nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) ⁽¹⁾	Cessions	Variation de juste valeur ⁽²⁾	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2020
Immeubles de placement (IAS 40)	163 244		86	(16 360)	(3 202)		143 767

(1) Les dépenses immobilisées concernent des travaux sur l'immeubles rue de Rivoli pour 86 K€.

(2) L'intégralité du patrimoine a eu une évolution défavorable. Rue Charron à Paris 8ème pour -1,03 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2° pour -0,1 M€, l'immeuble du quai Malaquais pour -0,7 M€, l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1er pour -0,4 M€, l'immeuble de la l'Astronomie à Bruxelles pour -1 M€.

Au 31 décembre 2019 :

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

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2018	Entrées (nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) ⁽¹⁾	Cessions	Variation de juste valeur ⁽²⁾	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2019
Immeubles de placement (IAS 40)	146 336	2 886	328		13 694		163 244

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

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

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

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de réévaluation	Virement de poste à poste	Valeur brute 31/12/2020
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	55
Constructions droit d'utilisation	10 380	60	-	-	-	-	10 440
Actifs corporels	165	21	-	-	-	-	187
Total	10 600	81	-	-	-	-	10 682

Le poste « Constructions - droit d'utilisation » concernent la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris 16°. Les acquisitions concernant ce poste sont les augmentations indiciaires de loyer actualisées.

L'accroissement des « Actifs corporels » correspond à l'acquisition de matériel informatique et de mobilier.

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2018	Application IFRS 16	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de réévaluation	Virement de poste à poste	Valeur brute 31/12/2019
Terrains	-	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	-	55
Constructions droit d'utilisation	-	10 059	321	-	-	-	-	10 380
Actifs corporels	239	-	8	(82)	-	-	-	165
Total	294	10 059	329	(82)	-	-	-	10 600

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

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

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

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Écart de réévaluation	Virement de poste à poste	31/12/2020
Constructions & Agencements	2	8	-	-	-	-	10
Constructions droit d'utilisation	1 118	1 157	-	-	-	-	2 275
Actifs corporels	144	17	-	-	-	-	161
Total	1 265	1 182	-	-	-	-	2 446

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

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	31/12/2018	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Écart de réévaluation	Virement de poste à poste	31/12/2019
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	2	2
Constructions droit d'utilisation	-	1 118	-	-	-	-	1 118
Actifs corporels	189	9	-	(53)	-	(2)	144
Total	189	1 127	-	(53)	-	-	1 265

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

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2019	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2020
Immobilisations incorporelles	0					0
Total	0	0	0	0	0	0

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2018	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2019
Immobilisations incorporelles	0					0
Total	0	0	0	0	0	0

4.2. ACTIFS FINANCIERS

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

Actifs financiers (en milliers d'euros)	Classement	31/12/2020	31/12/2019	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	8 350	8 829	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	4 961	5 260	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	4 898	4 527	N/A
Autres créances	Coût amorti	7 429	8 704	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	70	147	N/A
Actifs financiers courants	Coût amorti	706	706	3
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	—	—	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	11 080	1 966	N/A
Total des actifs financiers		37 494	30 139	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La valeur des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur. Toutefois, lors de l'identification d'indices de pertes de valeur (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2020 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)						Échéance		
	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2020	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis ⁽¹⁾	2 699	390	-	-	3 089	3 089	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽²⁾	5 260	-	299	-	4 961	-	4 961	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽³⁾	22	-	6	-	16	16	-	-
Créance IFRS16 ⁽⁴⁾	6 096	-	869	-	5 227	-	3 444	1 783
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	12	-	-	-	-	18	-	-
Total	14 089	396	1 174	-	13 311	3 123	8 405	1 783

(1) La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage est la contre-valeur de la « garantie à première demande » consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16°, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.

Un second gage en espèce de 390 K€ à été effectué au profit de la Münchener Hypothekenbank afin de garantir les intérêts pour la période du 18 novembre au 17 mai 2021, période de prolongement du contrat de prêt initial.

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 961 K€ qui se sont dépréciés de 299 K€ (contre une appréciation de 139 K€ l'exercice précédent) selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.

(3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

(4) Les créances IFRS 16 correspondent à la part actualisée des actifs en contrat de location financement, pour lesquels le preneur supporte la quasi-totalité des risques et avantages sur l'actif sous-jacent. Pour le bien sis 2 rue de Bassano, les sous-locataires ont eux aussi un engagement ferme de 12 années au même titre que la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Au 31 décembre 2019 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2019	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis ⁽¹⁾	2 699	-	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽²⁾	5 121	139	-	-	5 260	-	5 260	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽³⁾	22	-	-	-	22	22	-	-
Créance IFRS16 ⁽⁴⁾	-	6 096	-	-	6 096	-	3 422	2674
Prêt	-	-	-	-	0	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	14	-	-	-	-	-	-	-
Total	7 856	6 235	(2)	-	14 089	34	8 682	5 373

(1) La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage est la contre-valeur de la « garantie à première demande » consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^e, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 5 260 K€ qui se sont appréciés de 139 K€ (contre 174 K€ l'exercice précédent) selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.

(3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

(4) Les créances IFRS 16 correspondent à la part actualisée des actifs en contrat de location financement, pour lesquels le preneur supporte la quasi-totalité des risques et avantages sur l'actif sous-jacent. Pour le bien sis 2 rue de Bassano, les sous-locataires ont eux aussi un engagement ferme de 12 années au même titre que la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

(En milliers d'euros)	31/12/2020		31/12/2019	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat	(299)		139	

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 31 décembre 2020.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)				Échéance		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	4 969	71	4 898	4 898	-	-
Autres créances	7 429	-	7 429	2 643	4 786	-

Total	12 398	71	12 327	7 541	4 786	-
--------------	---------------	-----------	---------------	--------------	--------------	----------

Les Clients et comptes rattachés regroupent les comptes clients nets (4 060 K€) et les comptes clients à moins d'un an dans le cadre de la norme IFRS 16 (836 K€).

Les autres créances au 31 décembre 2020, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 1 374 K€ dont 327 K€ de crédits de TVA,
- gestionnaires d'immeubles pour 434 K€,
- des fonds avancés aux notaires pour 422 K€ pour des actes notariés faisant l'objet de factures non parvenues pour un montant de 355 K€,
- créance sur la prévoyance pour remboursement absence maladie : 46 K€,
- étalement des loyers pour 141 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la Note 9.3.3,
- séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la Note 9.3.3 (e).

Au 31 décembre 2019 :

(En milliers d'euros)				Échéance		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	4 588	61	4 527	4 527	-	-
Autres créances	8 704	-	8 704	3 918	4 786	-
Total	13 292	61	13 231	8 445	4 786	-

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

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

- créances de TVA pour 2 505 K€ dont 1 766 K€ de crédits de TVA,
- gestionnaires d'immeubles pour 656 K€,
- des fonds avancés aux notaires pour 134 K€ pour des actes notariés faisant l'objet de factures non parvenues pour un montant de 67 K€,
- créance sur la prévoyance pour remboursement absence maladie : 34 K€,
- étalement des loyers pour 388 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la Note 9.3.3,
- séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la Note 9.3.3 (e).

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

Charge nette enregistrée en résultat (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances	(10)	1
<i>Le signe négatif est une charge.</i>		

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

4.2.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont constitués, au 31 décembre 2020, des obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 676 K€ auxquelles s'ajoutent les intérêts courus pour 30 K€.

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

4.2.4. Évaluation des actifs financiers

La valeur au bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants correspond à leur juste valeur qui est égale à leur valeur comptable. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
SICAV monétaires	-	-
Disponibilités	11 080	1 966
Total des actifs financiers de transaction	11 080	1 966

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

	Variation du BFR ⁽¹⁾	
	31/12/2020	31/12/2019
Variation brute des Actifs Courants	(1 805)	495
Variation des Dettes Courantes	(2 489)	2 465
Variation du BFR	(685)	1 970
<i>(1) Besoin en Fonds de Roulement.</i>		

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2020, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141 €, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Au cours de l'exercice 2020, le capital social n'a connu aucune variation.

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

4.3.1. Description de la structure du capital

La structure du capital est la suivante :

Actionariat	31/12/2020			31/12/2019		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain DUMENIL	945 237	0,64 %	0,64 %	945 237	0,64 %	0,64 %
ARDOR CAPITAL	5 453 032	3,71 %	3,71 %	5 453 032	3,71 %	3,71 %
RODRA INVESTISSEMENT	71 887 619	48,86 %	48,86 %	71 887 619	48,86 %	48,86 %
FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	855 000	0,58 %	0,58 %	855 000	0,58 %	0,58 %

KENTANA	303 165	0,21 %	0,21 %	303 165	0,21 %	0,21 %
COFINFO	2 000 000	1,36 %	1,36 %	2 000 000	1,36 %	1,36 %
Autocontrôle ACANTHE DÉVELOPPEMENT	-	0,00 %	0,00 %	-	0,00 %	0,00 %
Groupe Alain DUMENIL	81 444 053	55,36 %	55,36 %	81 444 053	55,36 %	55,36 %
Public	65 681 207	44,64 %	44,64 %	65 681 207	44,64 %	44,64 %
Total	147 125 260	100,00 %	100,00 %	147 125 260	100,00 %	100,00 %

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

4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrées par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général de l'AMF.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

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

4.3.4. Distributions

Aucune distribution n'a été effectuée sur l'exercice 2020.

4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle

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

Nom de la filiale ou existent des titres de participation ne donnant pas le contrôle	VENUS
Siège social	2, rue de Bassano 75116 Paris
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	2.66 %
Résultat net attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle (en milliers d'euros)	64
Total des participations ne donnant pas le contrôle (en milliers d'euros)	8 754
Informations complémentaires	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la Note 3.3

4.4. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Provision pour risques fiscaux		0
Provision pour litiges ⁽¹⁾	4 392	4 434
Provision pour charges ⁽²⁾	42	0
Provision d'indemnités de départ à la retraite ⁽³⁾	182	218
Total	4 616	4 652

Les provisions pour risques et charges se composent de :

(1) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions d'un montant total de 4 434 K€. Les provisions sont liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. § 9.3.3) à hauteur de 4 325 K€, à des litiges avec d'anciens salariés à hauteur de 67 K€.

(2) La provision pour charges de 42 K€ correspond à une provision à l'égard d'un organisme social.

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

4.5. PASSIFS FINANCIERS

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

	Variations de la période						
Dettes (en milliers d'euros)	31/12/19	Cash	Variation périmètre	Variation de change	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR
Passifs non courants							
Emprunts et dettes > 1 an auprès des éta. de crédit	5 572	(5 572)					-
Autres emprunts et dettes > 1 an	19 277				95	(2 673)	16 699
Total des passifs financiers non courants	24 849	(5 572)	-	-	535	(2 673)	16 699
Passifs courants							
Emprunts et dettes auprès des éta. de crédit < 1 an	9 985	(634)					27
Autres emprunts et dettes < 1 an	2 964	(975)			8	2 673	4 670
Découverts bancaires	4	3					7
Intérêts courus	90	(90)					53
Total des passifs financiers courants	13 043	(1 696)	-	-	8	2 673	14 108
Total des passifs financiers	37 892	(7 268)	-	-	103	-	30 807
Trésorerie	1 966	9 114					11 080
Endettement net	35 926	(16 482)	-	-	103	-	19 711

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants.

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

(En milliers d'euros)						Décassements restants dus sur emprunts (Capital + intérêts)					
Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Change- ment de Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	À + 5 ans	Total	Juste Valeur
Rue de Rivoli	Munchener Hypotenkenbank	Taux fixe	NA	Mai-2021	4,89 %	116	9 600			9 716	9 716
Sous Total Taux Fixe						116	9 600	-	-	9 716	9 716
Rue de Bassano	Loyer IFRS 16					718	4 157	11 548	5 774	22 197	22 197
Sous Total IFRS 16						718	4 157	11 548	5 774	22 197	22 197
Total Général						834	13 757	11 548	5 774	31 913	31 913

Les passifs financiers détaillés dans le tableau, ci-dessus, ont été évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). En cas d'évaluation à la juste valeur, le montant bilanciel des passifs financiers non courants aurait été peu différent pour les emprunts à taux fixes, eu égard à la faible durée de temps restant à courir jusqu'à leur échéance finale. Le tableau intègre aussi les dettes IFRS 16 pour le 2 rue de Bassano 75116 Paris. L'emprunt auprès de la Munchener Hypothekenbank a été remboursé suite à la vente du bien sis 24 rue de Bizet Paris.

L'exposition au risque de variation des taux d'intérêts variables est inexistante, le seul emprunt à taux variable ayant été intégralement remboursé sur l'exercice.

4.5.2. Juste valeur des passifs financiers

(En milliers d'euros)	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	30 807	-	30 807	30 807	3
Dépôts et cautionnements	1 263	1 263	-	1 263	N/A
Dettes fournisseurs	2 446	2 446	-	2 446	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 479	1 479	-	1 479	N/A
Autres dettes	411	411	-	411	N/A
Autres passifs courants	185	185	-	185	N/A
Total	36 591	5 784	30 807	36 591	

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

4.6. ÉCHEANCIER DES DETTES

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Échéance			
	Total	À un an au plus	De un an à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses ⁽¹⁾	30 807	14 100	11 008	5 699
Dépôts et cautionnements	1 263	1 263	-	-
Dettes fournisseurs	2 446	2 446	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 479	1 479	-	-
Autres dettes	411	411	-	-
Autres passifs courants	185	185	-	-
Total	36 591	19 884	11 008	5 699

(1) Dont dette de loyer IFRS 16 (21 368 K€) et intérêts courus (53 K€).

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

- charges de personnel pour 385 K€,
- prélèvement à la source pour 54 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 952 K€,
- taxes diverses pour 74 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 122 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- avoirs à établir pour 266 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 22 K€.

Au 31 décembre 2019 :

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

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

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

- charges de personnel pour 419 K€,
- prélèvement à la source pour 69 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 1 001 K€,
- taxes diverses pour 30 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 125 K€,
- (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- avoirs à établir pour 229 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.

NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

5.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

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

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	3 967	4 602
Charges locatives refacturées	508	883
Produit de remise en état des locaux	360	
Charges locatives globales	(1 127)	(1 173)
Revenus nets des immeubles	3 708	4 312

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 baisse de 650 K€ soit -11,9 % par rapport à l'exercice 2019.

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation en %
Évolution du chiffre d'affaires à périmètre constant ⁽¹⁾	4 498	4 835	(337)	-7,0%

(1) Sans les loyers du 24 Bizet pour 2020 et 2019, le bien ayant été cédé au 3ème trimestre 2020.

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

- sur l'immeuble situé rue Charron, le congé donné par Ekimetrics à la fin de la période triennale pour juin 2020 a un impact de -46 K€, soit -406 K€ de loyer (reprise d'étalement de la franchise de loyer sur la période restante), et +360 K€ de remise en état des locaux,
- sur l'immeuble situé rue de la Banque, les départs et arrivées ont une incidence de 23 K€,
- sur l'immeuble situé rue de Rivoli, un départ de locataire impacte les loyers de -56 K€,
- Une évolution de -328 K€ des charges refacturées sur les biens à périmètre constant,
- L'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant (c'est-à-dire en retenant uniquement les locataires présents au 31 décembre N-1 et au 31 décembre N) au 31 décembre 2020 est de 72 K€ soit 1,8 %.

5.2. RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités cédées et de l'impôt, conformément à la recommandation CNC 2009-R03.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Frais de personnel	(774)	(880)
Autres frais généraux	(1 659)	(2 133)
Autres produits et autres charges	(82)	(106)
Variation de valeur des immeubles de placement	(3 303)	13 755
Dotations aux amortissements et provisions	(1 190)	(1 213)
Reprises aux amortissements et provisions	47	53
Charges d'Exploitation	(6 961)	9 476
Résultat opérationnel avant cession	(3 253)	13 789
Résultat de cession d'immeubles de placement	471	0
Résultat de cession des filiales cédées	0	0
Résultat Opérationnel	(2 781)	13 789

Le Résultat Opérationnel avant cession ressort à -2 781 K€. Les principales composantes du résultat opérationnel sont :

Le poste « Frais de personnel » diminue de 106 K€. Ce poste enregistre les coûts salariaux directs augmentés des facturations de personnels extérieurs au Groupe et diminués des frais de personnels facturés à des sociétés en dehors du Groupe. Les coûts salariaux directs du groupe sont en baisse. L'évolution favorable provient du départ de personnel sur 2019 et 2020, les refacturations nettes aux sociétés hors du Groupe étant en hausse de 2,4 % (18 K€).

Le poste « Autres frais généraux » s'élève à 1 659 K€ au 31 décembre 2020. Il comprend principalement :

- le montant net des opérations du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^e pour 180 K€ (les loyers payés et reçus étant à présent traités en contrat IFRS 16),
- honoraires des différents intervenants extérieurs (avocats, Commissaires aux Comptes, experts immobiliers, etc.) pour 953 K€,
- assurances pour 21 K€,
- sous-traitance pour 69 K€,
- consommables pour 58 K€,
- documentation 38 K€,
- Annonces et publications pour 83 K€,
- charges d'entretien hors immeubles 88 K€,
- taxes pour 51 K€,
- commissions bancaires pour 44 K€.

Les « Autres produits et autres charges » pour -82 K€ se composent principalement :

- Des jetons de présence	-50 K€
- Autres produits et charges	-42 K€
- Actualisation IFRS 16 en charge	-77 K€
- Produits des activités annexes	87 K€

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de -3 303 K€ en 2020 contre 13 755 K€ en 2019, soit une variation relative négative de -17 058 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la Note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à -1 190 K€ au 31 décembre 2020 et se décomposent ainsi :

- Amortissements et dépréciations d'actif	7 K€
- Amortissement du droit d'usage IFRS 16	1 158 K€
- Amortissements autres immobilisations	15 K€
- Provision clients douteux	10 K€

Les reprises de provisions s'élèvent en 2020 à 47 K€ et concerne principalement la provision retraite.

5.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat opérationnel	(2 781)	13 789
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	20	62
Coût de l'endettement financier brut	(878)	(669)
Coût de l'endettement financier net	(857)	(607)
Autres produits et charges financiers	(29)	(69)
Résultat avant impôts	(3 667)	13 112
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(14)	(13)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	(3 681)	13 100
Propriétaires du groupe	(3 746)	12 690
Participations ne donnant pas le contrôle	64	410

Le « Coût de l'endettement financier brut » comprend les charges d'intérêts des emprunts souscrits, y compris les emprunts obligataires. Les charges d'intérêts des emprunts sont de 636 K€ et ceux des obligations s'établissent à 2 K€ sur l'exercice 2020, et les intérêts des dettes de location (IFRS 16 et retard de paiement) de 240 K€ soit un coût d'endettement financier brut de 878 K€. Les gains sur les instruments de trésorerie et équivalents de trésorerie s'établissent à 20 K€, soit un produit des obligations Smalto de 20 K€.

Les « Autres produits et charges financiers », soit une perte de 29 K€ sont constitués d'intérêts (+7 K€) et intérêts sur compte courant (+21K€).

5.4. VERIFICATION DE LA CHARGE D'IMPOT

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé	(3 681)	13 100
Impôts sur les sociétés	14	12
Résultat avant impôts	(3 667)	13 112
Taux d'imposition français	28 %	31 %
Charge ou produit d'impôt théorique	1 027	(4 065)
Retraitement des sociétés étrangères	(145)	(147)
Autres retraitements et décalages	(697)	113
Résultats non imposés (régime SIIC)	(369)	4 982
Imputation : création de déficits reportables	170	(895)
Charge (-) ou produit (+) d'impôt dans le résultat	(14)	(12)

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

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

NOTE 6. SECTEURS OPERATIONNELS

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier.

Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 31 décembre 2020 une surface totale de 11 7746 m², surface en baisse de 1 042 m² par rapport à l'exercice précédent eu égard à la cession d'un bien à usage de bureaux sis 24 rue de Bizet à Paris. Les surfaces sont réparties de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
En m ²	31/12/2020	31/12/2019	% établi en fonction des m ²	31/12/2020	31/12/2019
Bureaux	8 328 m ²	9 370 m ²	Paris	72%	75 %
Habitations	1 945 m ²	1 945 m ²	Région Parisienne (hors Paris)		
Surfaces commerciales	1 473 m ²	1 473 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Étranger ⁽¹⁾	28%	25 %
Total	11 746 m²	12 788 m²	Total	100 %	100 %

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

Décomposition des actifs		(En milliers d'euros)
Patrimoine immobilier ⁽¹⁾ par secteur géographique		
Paris		137 667
Région Parisienne		
Province		
Étranger		6 000
Actifs immobiliers		143 667
Autres actifs non affectables ⁽²⁾		45 730
Total des actifs		189 397
(1) Détail du patrimoine immobilier :		
Immeuble de placement	143 667	
Immeuble en actif corporel	45	
Immeuble en stock	0	
	143 712	

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

Au 31 décembre 2020

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	83 932	25 166	-	34 501	67	143 667
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	-	-	-	-	45	45
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Passif						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	16 707	16 707
Passifs financiers courants	1 823	2 504	-	5 051	4 722	14 100

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Cessions d'actifs sectoriels en 2020

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	(16 360)	-	-	-	-	(16 360)

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	711	693	2 277	286		3 967
Charges locatives refacturées	120	58	286	45		508
Produit de remise en état des locaux			360	-		360
Charges locatives globales	(220)	(169)	(687)	(51)		(1 127)
Revenus nets des immeubles	611	582	2 236	279	-	3 708
Frais de personnel ⁽¹⁾	(110)	(90)	(574)			(774)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(237)	(193)	(1 221)	(8)		(1 659)
Autres produits et charges	(104)	(80)	50		53	(82)
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 858)	(688)	(757)			(3 303)
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	(3)	(5)	(4)	0	(1 178)	(1 190)
Reprise des autres amortissements et provisions ⁽⁴⁾					47	47
Résultat de cession immeubles de placement				471		471
Résultat de cession des filiales cédées						-
Produits de trésorerie					20	20
Coût de l'endettement financier brut	(189)	(94)	(68)	(287)	(240)	(878)
Autres produits et charges financiers					(29)	(29)
Résultat avant impôt	(1 891)	(569)	(337)	456	(1 326)	(3 667)
Impôts sur les sociétés					(14)	(14)
Résultat net	(1 891)	(569)	(337)	456	(1 341)	(3 681)

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les dotations aux amortissements et provisions non affectables concernent principalement les dotations IFRS16 pour 1 158 K€.

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Étranger	Non affectable	Total
Loyers	3 873	-	-	93	-	3 967
Charges locatives refacturées	468	-	-	40	-	508
Produit de remise en état des locaux	360	-	-	-	-	360
Charges locatives globales	(895)	-	-	(232)	-	(1 127)
Revenus nets des immeubles	3 806	-	-	(98)	-	3 708
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 253)	-	-	(1 050)	-	(3 303)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	137 667	-	-	6 000	-	143 667
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	45	-	-	-	-	45
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Passif						
Passifs financiers non courants	16 699	-	-	-	-	16 699
Passifs financiers courants	14 108	-	-	-	-	14 108

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Cessions d'actifs par zones géographiques en 2020

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Immeubles de placement	(16 360)	-	-	-	-	(16 360)

Au 31 décembre 2019 :

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	102 248	25 556	-	35 372	67	163 243
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	-	-	-	-	52	52
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
Passif						
Passifs financiers non courants	5 572		-		19 278	24 850
Passifs financiers courants	2 113	2 679	-	5 194	3 057	13 043

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	-	-	2 886	-	2 886

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

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

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les dotations aux amortissements et provisions non affectables concernent principalement les dotations IFRS16 pour 1 118 K€.

(4) Les reprises aux provisions non affectables est la reprise de provision dans l'affaire DUTHEIL, qui concernait de la promotion immobilière.

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Étranger	Non affectable	Total
Loyers	4 510	-	-	92	-	4 602
Charges locatives refacturées	846	-	-	37	-	883
Charges locatives globales	(959)	-	-	(214)	-	(1 173)
Revenus nets des immeubles	4 398	-	-	(86)	-	4 313
Variation de valeur des immeubles de placement	13 755	-	-	-	-	13 755

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2019

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	156 193	-	-	7 050	-	163 243
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	52	-	-	-	-	52
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
Passif						
Passifs financiers non courants	24 849	-	-	-	-	24 849
Passifs financiers courants	13 043	-	-	-	-	13 043

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

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Immeubles de placement	2 886	-	-	-	-	2 886

NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDE

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

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

7.2.1. Engagements donnés

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

(En milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	À moins d'1 an	De un à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consenties aux établissements financiers	5 749	-			
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant dû majoré d'un coefficient 1,2	18 698	9 488	9 488		
Nantissements des loyers commerciaux	16 655	11 385	11 385		
Gage espèces	2 699	2 699	2 699		

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
SCI Échelle Rivoli	ACANTHE DEVELOPPEMENT et Baldavine	Munchener Hypothekenbank	18/11/2013	17/05/2021	Remboursement	1 000	100 %

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

Autres engagements

Les contrats d'emprunts stipulent l'engagement pour les sociétés emprunteuses de respecter un certain nombre de ratios :		Ratios	
		ICR	LTV
Échelle Rivoli	Munchener Hypothekenbank	>140 %	≤60 %

ICR = Ratio de couverture des intérêts.

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

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

Enfin, le groupe n'a accordé à des tiers ni ligne de crédit non encore utilisée (lettres de tirages,...) ni engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garantie.

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DU GROUPE

7.3.1. Engagements donnés

L'hypothèque suivante a été prise à titre conservatoire par le Trésor Public. Elle concerne un immeuble qui était la propriété de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) qui est devenu, suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale. Cette hypothèque n'était pas inscrite à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire. Cette opération est liée aux différents litiges avec la société FIG qui sont détaillés dans la note 9.3.1.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles	12 425	12 425

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/20	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	12 425	0	0	12 425

7.3.2. Engagements reçus

Néant.

NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicités en notes 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2020.

NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. ACTIF NET REEVALUE

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

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

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

Contexte économique²

En 2020, la France était la septième puissance économique mondiale, juste derrière le Royaume-Uni et l'Inde. La reprise du pays après la crise économique de 2008 est intervenue plus tard que dans d'autres pays européens et est restée fragile en raison de déséquilibres structurels. En 2020, en raison de la pandémie Covid-19, la France a subi l'une des contractions économiques les plus fortes parmi les pays de l'UE. Selon les estimations du FMI, la croissance du PIB s'est contractée de près de -19 % (en glissement annuel) au deuxième trimestre 2020.

Pendant toute l'année 2020, la production a reculé de -9,8 % alors que l'activité économique a rebondi au troisième trimestre. Selon les prévisions d'octobre 2020 du FMI, la croissance du PIB est estimée à 6 % en 2021 avant de ralentir à 2,9 % en 2022, sous réserve de la reprise économique mondiale post-pandémique.

La consommation privée et l'activité d'investissement devraient bénéficier des mesures de relance budgétaire, tandis que le raffermissement de la demande mondiale devrait stimuler les exportations. Cependant, une prolongation de la crise sanitaire jusqu'en 2021 pourrait retarder la reprise économique. Dans sa dernière mise à jour de janvier 2021 des Perspectives de l'économie mondiale, le FMI a révisé ses projections de croissance du PIB de la France à 5,5 % en 2021 et 4,1 % en 2022 (soit une différence par rapport aux projections des PEM d'octobre 2020 de -0,5 % et +1,2 %, respectivement).

Le marché immobilier de l'investissement³

Au 4^{ème} trimestre 2020, les investissements en immobilier d'entreprise ont représenté un total de 10 milliards d'euros en France, portant le volume global annuel à 28,2 milliards d'euros, soit une diminution de 35 % par rapport à 2019.

Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme. Dans un contexte sanitaire et économique encore très incertain, il est difficile de prévoir l'évolution sur les années à venir. Cependant, il est peu probable que le marché retrouve un très fort dynamisme dès 2021. L'activité actuelle laisse présager une année 2021 stable ou en légère hausse comparativement à l'année inattendue que nous venons de vivre.

² Trade Solutions BNP Paribas 2 avril 2021.

³ BNP Paribas Real Estate - At a glance "Investissement en France" 4T 2020.

Suite à la crise sanitaire qui a touché tous les secteurs économiques, l'ensemble des classes d'actifs affichent des résultats en baisse comparativement à l'année 2019.

En Bureau, 18,6 milliards d'euros ont été investis en France en 2020, soit une baisse de 29 % par rapport à l'an dernier. En Île-de-France, le marché a bénéficié de 4 transactions supérieures à 400 millions d'euros, soit environ 2,4 milliards d'euros, dont la vente du futur siège d'ENGIE à La Garenne-Colombes pour environ 1 milliard d'euros ou encore l'acquisition par Allianz de l'opération Citylights située à Boulogne-Billancourt. Cependant, ces opérations de très grande envergure ont été rares par rapport à 2019 qui en avait comptabilisées 9 pour un total de plus de 7 milliards d'euros.

Avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en Commerce affichent une baisse de 37 % par rapport à 2019. Même si le marché a bénéficié de la vente du portefeuille Crossroads pour plus d'1 milliard d'euros, le fort retrait du nombre de transactions a fait drastiquement chuter les montants investis : 152 transactions se sont signées en 2020 contre plus de 220 en 2019. Au cours du dernier trimestre 2020, deux transactions significatives se sont actées dans le 8ème arrondissement parisien : la vente des boutiques Prada et Loro Piana, acquises par Invesco pour 288 millions d'euros, ainsi que l'acquisition par BMO du 71/73 avenue des Champs Élysées.

Avec un marché locatif fortement impacté par la crise et qui fait face à quelques incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs « Core », offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Les transactions signées cette année nous permettent d'afficher un taux de rendement « prime » de 3,15 % pour les Commerces en pied d'immeuble dans Paris. Ainsi le taux « prime » sur cette classe d'actif s'est décompressé de 65 pdb en un an. A contrario, sur les actifs tertiaires et logistiques, les taux « prime » ont continué de se contracter, avec une baisse de 10 pdb enregistrée en un an.

Dans le secteur de Paris QCA, le taux « prime » en Bureaux s'élève à présent à 2,70 %. En Logistique, il est passé en dessous de la barre des 4,00 %, grâce à une opération signée en Régions.

Avec un OAT négatif qui devrait se maintenir autour de 0 dans les mois à venir, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours avantageuse ; les taux « prime » devraient donc se maintenir, voire se compresser encore davantage.

Le marché locatif de bureaux⁴

Avec 1,3 million de m² placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année 2020 en retrait de 45 % sur un an.

Le créneau des grandes surfaces (>5 000 m²) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (400 000 m²).

Malgré l'enregistrement de deux transactions exceptionnelles cette année (Total sur *The Link* à La Défense pour 126 000 m² et Engie sur son futur Eco-Campus à la Garenne Colombes, 83 000 m²), le repli est marqué : -55 % sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019).

Le retrait est légèrement moins prononcé sur le créneau des petites et moyennes surfaces (<5 000 m²) : -39 % sur un an.

Face à la raréfaction des transactions, l'offre à un an augmente mécaniquement (+22 % sur un an) et atteint 5,1 millions de m² au 1^{er} janvier 2021. La part des locaux neufs et restructurés poursuit sa hausse et représente près de 30 % de l'offre disponible.

L'offre future augmente légèrement au T4 2020 avec notamment 1,8 million de m² en chantier. La situation déséquilibrée en Île-de-France se maintient avec une concentration des chantiers sur certains secteurs : la 1^{ère} Couronne Nord (24 %), la Péri-Défense (17 %) et La Défense (15 %).

⁴ BNP Paribas Real Estate - At a glance "Les bureaux en Ile-de-France" 4T 2020.

A la fin du 4^{ème} trimestre 2020, le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France continue sa progression et s'affiche à 6,8 %. Là encore, les secteurs géographiques se distinguent, révélant une évolution des taux de vacance à deux vitesses. Ainsi, la Péri-Défense atteint 18 % de vacance alors que Paris QCA, malgré une hausse, reste à un niveau faible (3,8 %), inférieur à sa moyenne décennale (4,1 %).

Cette hausse de la vacance aura certainement un impact sur les valeurs locatives. La correction des loyers touchera en premier lieu les actifs qui ne répondent que partiellement à la révolution des usages, amorcée par les utilisateurs. A l'inverse, le segment « prime » est pour le moment, peu affecté par la crise sanitaire. En 2020, Paris QCA affiche ainsi un loyer prime de 900 €/m²/an.

Le marché résidentiel immobilier⁵

À la suite du confinement décidé pour lutter contre l'épidémie de Covid-19, le marché immobilier a été presque à l'arrêt durant près de deux mois.

Le marché du logement avait connu une année 2019 exceptionnelle et s'était caractérisé par une évolution assez hétérogène des prix pour lesquels d'importantes disparités géographiques étaient observées.

Jusqu'à mi-mars (avant la crise sanitaire), les volumes de ventes étaient très dynamiques (1 068 000 à fin février 2020) et en hausse pour la cinquième année consécutive, l'offre se raréfiait tandis que la demande restait importante et les prix avaient même légèrement accéléré à +4 % sur 12 mois.

Compte tenu du caractère totalement inédit de la crise actuelle qui provient d'un événement « exogène » au système économique, les conséquences économiques et le profil de la poursuite de la reprise d'activité dans les prochains mois sont difficiles à anticiper avec précision. L'impact sur le marché du logement dépendra de l'évolution de l'épidémie qui perturbera encore vraisemblablement l'économie durant de nombreux mois.

Sauf résurgence importante du virus, le scénario qui semble se dessiner pour le marché immobilier est un scénario en « U asymétrique », avec un redémarrage progressif de l'activité qui est observé.

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

Les perspectives 2020⁶

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

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

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

Le patrimoine du Groupe

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

⁵ Galivel & Associés - Etudes - Note de conjoncture FNAIM Juillet 2020 - Le marché résidentiel au sortir du confinement.

⁶ www.decision-achats.fr/Thematique/category-management-1229/Breves/Marche-immobilier-entreprise-Bilan-2020-Perspectives-2021-357494.html

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

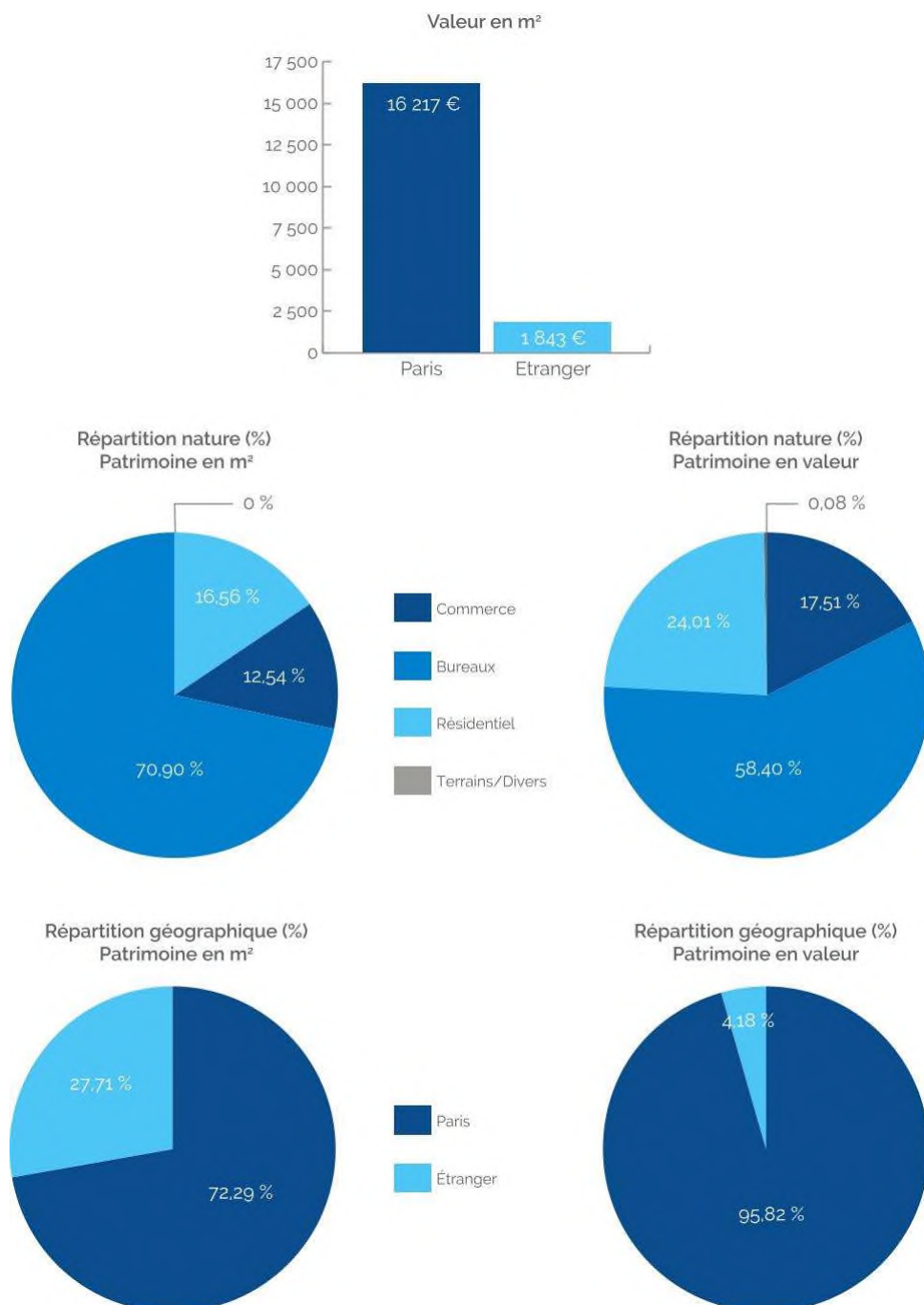
Les biens qui font l'objet de promesses de vente sans conditions suspensives importantes sont évalués quant à eux, au prix net de cession.

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

En surfaces, les bureaux représentent 8 328 m², les commerces 1 473 m², et le résidentiel 1 946 m².

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

Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 139 436 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2020 :

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

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

9.2. SITUATION FISCALE

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

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Déficits reportables	45 595	47 201
Total	45 595	47 201

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

9.3. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

9.3.1. Litiges immobiliers

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

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

Un appel a été interjeté.

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

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

Le 10 mai 2019, le liquidateur de la société Dutheil, Me Courtoux, a délivré à la société Vélo un commandement de payer la somme de 421 K€.

Par assignation du 13 janvier 2021, le liquidateur de la société Dutheil a assigné la société Vélo en liquidation judiciaire compte tenu du non règlement de la condamnation. La prochaine audience a lieu le 5 mai 2021. Des pourparlers sont en cours avec le liquidateur pour qu'il se désiste de cette procédure moyennant le versement par la société Vélo d'une partie de sa dette rapidement

9.3.2. Litiges FIG

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée.

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 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 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.

A noter également qu'un autre arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 a cassé un arrêt de la cour d'appel de Paris du 20 février 2014 qui avait condamné notamment Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'administration de la société ACANTHE 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. Barthès et Ceuzin, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95 496 parts sociales de la SNC Vénus représentant une valeur de plus de 138 millions d'euros, appartenant à ACANTHE DÉVELOPPEMENT, entre les mains d'un Huissier de justice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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, Vénus et Tampico ont été assignées par le liquidateur de la société France Immobilier Group (FIG), la SCP Becheret Senechal Gorrias en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2^e et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de Vénus ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

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

Il demande également la condamnation de Vénus à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^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 Vénus en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95 496 parts sociales de la société Vénus une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^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 Vénus, et par Messieurs Mamez et Bensimon d'une proposition de paiement d'une somme de 3 825 172 euros à titre d'indemnité forfaitaire, globale et définitive.

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

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

Le Ministère Public et Monsieur Barthès ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire.

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

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

Monsieur Barthès, la société Financière Médicis, la société Sozan Holding, et la société Portugal Luxembourg ont interjeté appel de ces jugements du 18 octobre 2016.

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

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

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

Les sociétés Financière Médicis, Portugal Luxembourg et Sozan Holding ont été condamnées in solidum à payer 2 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs Duménil et Bensimon chacun, et 1 000 € au titre de l'article 700 CPC aux sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Vénus, Tampico et Cadanor chacune. Monsieur François Barthès a quant à lui été condamné à payer 1 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs Duménil, Engler et Bensimon ainsi qu'à la société Cadanor chacun.

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

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

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

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

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

Ce recours a donné lieu au jugement du 2 juin 2020. Par ce jugement, le juge a confirmé l'ordonnance du 21 novembre précitée, et a déclaré recevable mais mal fondé le recours du ministère public. Le juge entend privilégier l'intérêt des créanciers.

Le Ministère public a une nouvelle fois, exercé un recours contre ce jugement du 2 juin 2020.

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.

9.4. PARTIES LIEES

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) La société mère :

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Partie liée Désignation	Partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Honoraires de management versé à :	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT		(200)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	389	161

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

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

Les opérations, ci-dessus, n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

b) Les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant.

c) Les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT (dont 3 462 K€ d'intérêts de comptes courants, 801 K€ de salaires) a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) Les entreprises associées : Néant.

e) Les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : Néant.

f) Les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère :

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(154)	144
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(161)	151
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(31)	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	(22)	22
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	307	142
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	571	292
Avance de trésorerie	FIPP	Administrateurs communs	2	
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	(32)	(26)
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	(29)	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	749	932
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(185)	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	68	30
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	705	20
Mise à disposition de personnel	FRANCESCO SMALTO INTERNATIONAL	Dirigeants / Administrateurs communs	144	50
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	19	5
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	36	36
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(5)	
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE		163	69
Mise à disposition de personnel	FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	11	5
Loyers et charges locatives	FONCIÈRE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		10
Mise à disposition de personnel	FONCIÈRE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	30	68
Dépôt de garantie	FONCIÈRE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	(2)	
Titres de participation ⁽³⁾	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4 960	(299)
Dividendes	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs		
Mise à disposition de personnel	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Dirigeants / Administrateurs communs	25	15
Mise à disposition de personnel	BRIHAM	Dirigeants / Administrateurs communs	7	

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

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

(3) Juste valeur des Titres BASSANO DÉVELOPPEMENT ; le produit est enregistré en autres éléments du résultat global.

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

g) Les autres parties liées : Néant.

9.5. EFFECTIFS

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

Catégorie	31/12/2020	31/12/2019
Cadres	8	9
Employés	10	11
Total de l'effectif	18	20

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

9.6. REMUNERATIONS

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

Les rémunérations brutes et avantages (hors jetons de présence) de toute nature des Administrateurs et membres du Comité de Direction comptabilisées par le groupe se sont élevées à 296 K€ :

- a) Avantages à court terme 296 K€ (Ce montant comprend les salaires, cotisations et avantages non pécuniaires en cours d'activité).
- b) Avantages postérieurs à l'emploi (Ce montant comprend les indemnités ou prestations servies à la cessation de l'activité ou postérieurement à celle-ci) : Néant.
- c) Autres avantages à long terme : Néant.
- d) Les indemnités de fin de contrat : Néant.
- e) Les paiements en actions : Néant.

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

Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT) s'élèvent à 19 K€ au titre des fonctions de direction de filiales.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les Administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 50 K€ (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents Administrateurs :

Monsieur Jean FOURNIER :	8 K€
Mademoiselle Laurence DUMENIL :	42 K€

9.7. PROVISION D'INDEMNITES DE DEPART A LA RETRAITE

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

- taux de progression des salaires : 1 % par an,
- taux d'actualisation : 0,45 % (Taux Moyen de rendement des Obligations des sociétés privées 1^{er} semestre 2020 +0,25 %),
- le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1^{er} janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années, corrigé d'éventuelles anomalies statistiques. Par ailleurs, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories socio-professionnelles (non cadres, et cadres),

L'espérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2012-2016 établie par l'INSEE.

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

Le montant de la provision, au 31 décembre 2020, s'élève à 182 K€ contre 218 K€ au 31 décembre 2019.

Seuls -47 K de la variation sont enregistrés au compte de résultat les 11 K€ étant passés en OCI.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	218	201
Variations		
Dotation ou reprise de la période	(47)	42
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	11	(25)
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	182	218

9.8. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,0255 € au 31 décembre 2020 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 147 125 260).

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

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2020 (en milliers d'euros)	(3 681)
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	147 125 260
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	(0,0255)

9.9. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DECEMBRE 2020

Locations facturées aux locataires du Groupe

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance de un an à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	7 765	2 986	4 241	425

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

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2020.

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

Locations facturées par les fournisseurs du Groupe

La société ACANTHE 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.

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)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance de un an à 5 ans	Échéance 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, ce bail est traité selon la norme IFRS16.

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

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

9.10. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DECEMBRE 2020

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

Sociétés	DELOITTE	EXCO	Total
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	60	40	100
Autres Sociétés	66		66
Total	126	40	166

9.11. FAITS CARACTERISTIQUES INTERVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2020

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.

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

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

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