

Rapport
annuel
2021



ACANTHE DEVELOPPEMENT



Sommaire

Rapport d'activité

Profil	2
Le mot du Président	3
Direction & organisation	4
La politique sociale et environnementale	5
Le patrimoine	6
Liste des immeubles du Groupe	9
Données financières	10

Rapport financier

Rapport de gestion du Conseil d'Administration	16
Comptes Annuels 2021	61
Comptes Consolidés 2021	85
Rapports des Commissaires aux Comptes	142

Profil



ACANTHE DÉVELOPPEMENT est une société européenne et foncière éligible au statut SIIC, dont la valeur du patrimoine est située à plus de 95 % dans les quartiers privilégiés de Paris.

La stratégie d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT est basée sur la gestion rigoureuse d'actifs d'exception et la recherche des meilleures signatures garantissant la valorisation de son portefeuille et sécurisant le rendement du patrimoine.

ACANTHE DÉVELOPPEMENT est cotée au compartiment C de NYSE Euronext Paris et fait partie de l'indice IEIF SIIC.

Patrimoine



84,5 %

EN VALEUR CONSTITUÉS
DE BUREAUX
ET DE COMMERCES
AU 31/12/2021

148,1

MILLIONS D'EUROS
DE FONDS PROPRES
ATTRIBUABLES
AUX PROPRIÉTAIRES

9 462 m²

DE SURFACE TOTALE
AU 31/12/2021

95 %

EN VALEUR DANS LE QUARTIER
CENTRAL DES AFFAIRES
ET CENTRE HISTORIQUE DE PARIS

117,1

MILLIONS D'EUROS
AU 31/12/2021
(IMMEUBLES + PARKING)

5

IMMEUBLES
AU
31/12/2021



Le mot du Président

Après une année 2020 dominée par une crise sanitaire mondiale sans précédent et la plus forte récession depuis la seconde guerre mondiale, 2021 a été à l'inverse une année de reprise, avec une croissance du PIB en France de 7 %, la plus forte que la France ait connu depuis 1969, qui n'efface toutefois que partiellement le recul de 8 % enregistré l'année précédente.

Cette reprise a été largement financée à crédit par un recours massif à la dette publique, portée par des taux négatifs et une politique monétaire particulièrement accommodante.

Cette abondance de liquidités a soutenu la valorisation des actifs, réels et financiers, et laisse aujourd'hui poindre une reprise de l'inflation, qui est devenue significative dans la seconde partie de l'année 2021, avec un rythme annuel de 3,6 % en 2021, inconnu depuis de nombreuses années.

Dans ce contexte, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a reculé de 8 % sur un an, à un niveau légèrement inférieur à la moyenne des dix dernières années. Ce recul reste toutefois modéré au vu du contexte sanitaire et de la baisse notable de la demande de bureaux enregistrée en 2020, qui a créé un certain attentisme des investisseurs, d'autant que la fin de l'année a été marquée par une accélération des transactions.

Comme toujours dans un marché plus difficile, le segment « prime » résiste beaucoup mieux : le taux de capitalisation pour des bureaux dans Paris QCA termine l'année à 2,70 % tandis que la demande locative dans ce secteur reste préservée : le taux de vacance immédiat, qui reste stable à 7,4 % en Île-de-France, recule ainsi de 3,6 % à 3,1 % à Paris QCA tandis que les loyers dépassent dans ce secteur leur plus haut historique à 930 €/m²/an.

Pour 2022, il est acquis que l'année sera marquée par les bouleversements induits par la guerre en Ukraine, dont les effets économiques et géopolitiques devraient être massifs. Le renforcement des pressions inflationnistes préexistantes est une certitude mais il reste à en mesurer l'ampleur et la portée. Ce nouveau facteur d'instabilité et d'incertitude a pris le pas sur la crise du Covid qui paraît se résorber, sauf en Asie.

Cette reprise de l'inflation pourrait avoir un impact sur le marché immobilier, à travers une probable hausse de taux, mais aussi des coûts de construction et leur effet éventuels sur les loyers.

L'année s'ouvre donc une fois encore sur une période de forte incertitude avec des risques (inflation, hausse de taux notamment) dont l'ampleur reste néanmoins à déterminer, mais aussi des facteurs de résilience, l'immobilier, particulièrement le segment « prime », pouvant continuer à bénéficier à plein de son statut de valeur refuge.

Dans ce contexte, le Groupe valide une fois de plus la pertinence de sa stratégie orientée sur les immeubles prime et le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien. La société a pu profiter d'une belle opportunité pour céder dans des conditions avantageuses l'immeuble situé au 184 rue de Rivoli, en réalisant une fois encore une très belle plus-value et confirmant une fois de plus sa capacité de créer de la valeur pour ses actionnaires.

Il ne s'interdit pas d'autres arbitrages au gré des opportunités.

L'année 2021 se traduit par un bénéfice consolidé de 8,3 M€, dont 8,9 M€ de plus-value de cession de l'immeuble rue Rivoli, 3,5 M€ dus à la variation positive de la juste valeur des immeubles, soit une hausse de 3,1 % de la valorisation du patrimoine témoignant une fois encore de la pertinence des investissements réalisés par le Groupe. La santé financière du Groupe reste solide et lui permet de traverser sereinement cette période difficile : la trésorerie au 31 décembre 2021 était de 19,9 M€, et le Groupe est complètement désendetté.

ALAIN DUMÉNIL

Président du Conseil d'Administration
et Directeur Général

Direction & organisation

Le Conseil d'Administration s'est réuni 11 fois en 2021. Au-delà de ses pouvoirs légaux, il a pour mission l'étude des opérations de croissance externe et la définition de la stratégie du groupe et de la politique financière.

Le calendrier et l'ordre du jour de ses réunions sont programmés à l'avance afin de permettre aux Administrateurs de disposer pour chacun d'une information exhaustive.

LA DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

est menée par un engagement restreint pour une plus grande efficacité.

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général Alain DUMÉNIL

Directeur Général Délégué
Ludovic DAUPHIN

Directeur Administratif et Financier
Florence SOUCÉMARIANADIN

COMMISSAIRES AUX COMPTES POUR L'ANNÉE 2021

TITULAIRES

DELOITTE & ASSOCIÉS
6 Place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense

EXCO PARIS ACE
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

SUPPLÉANT

B.E.A.S
6 Place de la Pyramide
92908 Paris-la-Défense

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil est composé de quatre membres, dont l'un est indépendant.

MEMBRES

Alain DUMÉNIL
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

Jean FOURNIER
Administrateur indépendant

Valérie DUMÉNIL
Administrateur

Laurence DUMÉNIL
Administrateur

CABINET D'EXPERTS

Jones Lang LaSalle Expertises SAS,
40-42 rue La Boétie,
75008 Paris.

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées à la date du 31 décembre 2021 principalement par le cabinet JONES LANG LASALLE.

Ces expertises 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.

La politique sociale et environnementale

IMPACT ENVIRONNEMENTAL MAÎTRISÉ ET RESPECT DES NORMES OPTIMISÉ

De manière générale, le groupe s'efforce à maîtriser les consommations d'eau et d'énergie par le biais d'une gestion attentive. Dans les cas particuliers de restructuration immobilière, ACANTHE DÉVELOPPEMENT assume pleinement son rôle de maître d'ouvrage.

Dans ce cadre, elle veille au respect et à l'application des normes en vigueur en matière de construction, de sécurité et de protection de la santé des travailleurs. La vérification est confiée à des experts indépendants afin d'en garantir le contrôle objectif et le respect strict.

Sur le plan social, les collaborateurs, cadres et employés (hors personnel d'immeuble), assurent les activités d'analyse et financement des acquisitions, de valorisation du portefeuille et de gestion financière. La gestion des immeubles et la commercialisation sont confiées à des cabinets externes spécialisés.

**SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL,
AUCUNE DES ACTIVITÉS D'ACANTHE DÉVELOPPEMENT
N'A D'IMPACT RÉPUTÉ NUISIBLE.**



Le patrimoine

PARIS 2^{ÈME}

15, rue de la Banque

- 2 545 m² de bureaux
- 9 parkings
- Bel immeuble près de la Bourse, situé au cœur d'un quartier d'affaires important, dans un secteur bien desservi par les transports en commun



PARIS 6^{ÈME}

3-5, quai Malaquais

- 692 m² de logements
- + parkings (rue de Seine)
- Immeuble du XVII^{ème} siècle situé au cœur du quartier St Germain, donnant sur les quais de Seine



PARIS 8^{ÈME}

55, rue Pierre Charron

- 2 970 m² de bureaux et commerces
- Superbe immeuble Haussmannien, à deux pas des Champs-Élysées, comprenant un hall exceptionnel de 70 m² et de très beaux volumes en étages
- Parking public au pied de l'immeuble



Le patrimoine

BRUXELLES

Hôtel Vaxelaire
9, avenue de l'Astronomie

- 3 255 m² de bureaux
- 9 parkings
- Superbe Hôtel Particulier avec jardinet édifié en 1916, classé, restructuré en bureaux en 1990, situé à Saint-Josse-ten-Noode, soit au cœur de Bruxelles.



Liste des immeubles du Groupe

Adresse		Nature du Bien	Surface expertises
Paris			
15, rue de la Banque	Paris 2 ^{ème}	Immeuble de bureaux	2 545 m ²
3-5, quai Malaquais	Paris 6 ^{ème}	Appartements	692 m ²
55, rue Pierre Charron	Paris 8 ^{ème}	Immeuble de bureaux	2 970 m ²
18-20 rue de Berri	Paris 8 ^{ème}	Parkings	
Total Paris			6 207 m²
Province et étranger			
9, avenue de l'Astronomie	Bruxelles	Hôtel Particulier	3 255 m ²
Total province et étranger			3 255 m²
Total ACANTHE			9 462 m²

Données financières

La solidité du patrimoine d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT vient de sa concentration dans le Quartier Central des Affaires de Paris.

L'absence de dette est un gage de pérennité.

FOCUS SUR LA VALEUR DU PATRIMOINE

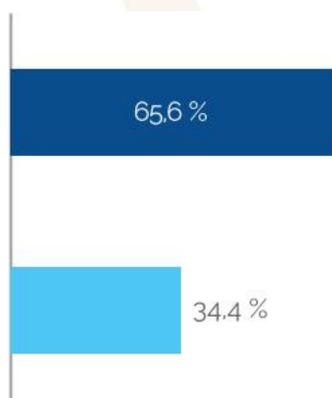
117,1 M€

VALEUR DU PATRIMOINE (IMMEUBLES + PARKING) AU 31/12/2021

9 462 m²

ÉTENDUE DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

RÉPARTITION DU PATRIMOINE en mètres carrés



RÉPARTITION DU PATRIMOINE en valeur



Paris

Étranger

Données financières

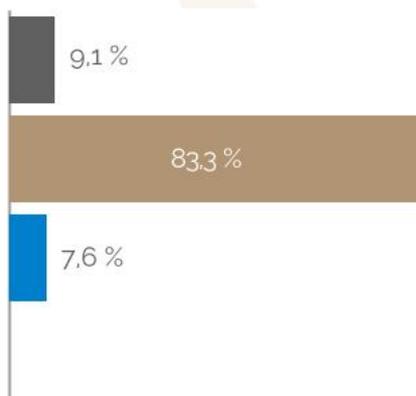
FOCUS SUR LA RENTABILITÉ DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

3,21 M€
LOYERS

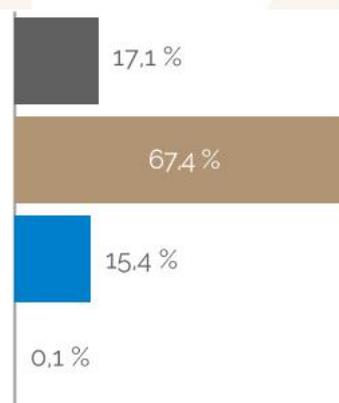
3,67 M€
LOYERS POTENTIELS

87,7 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER EN VALEUR
AU 31/12/2021

NATURE DU PATRIMOINE
en mètres carrés



NATURE DU PATRIMOINE
en valeur



Commerces Bureaux Habitations Divers

FOCUS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE

Capitaux propres, part du groupe	148,1 M€
Actif net réévalué après dilution, par action	1,01 €
Dettes financières nettes ⁽¹⁾	0 M€
Ratio <i>loan to value</i>	0,0 %

⁽¹⁾ Total des passifs financiers a été ramené à zéro à suite de la vente du bien rue de Rivoli à Paris et à la restitution du bail du 2 rue de Bassano à Paris traité en IFRS 16.

FOCUS SUR LES RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat opérationnel avant cession	-0,4 M€
dont variation de valeur des immeubles de placement	+3,4 M€ ⁽¹⁾
Résultat net consolidé attribuable aux propriétaires du groupe	+8,1 M€

⁽¹⁾ Estimation par un cabinet d'expertise, selon les critères de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière. Effectuée au 31 décembre 2021, la valeur de marché représente le prix attendu de la vente d'un immeuble dans un délai de six mois environ.

FOCUS SUR LA RÉMUNÉRATION DES ACTIONNAIRES

Évolution du dividende, ordinaire + complémentaire

2004 :	0,15 € + 0,53 €
2005 :	0,28 € + 0,47 €
2006 :	0,13 € + 0,45 €
2007 :	0,13 € + 0,16 €
2008 :	0,20 € + 0,19 €
2009 :	0,04 €
2010 :	0,15 €
2011 :	0,47 € + 0,60 €
2012 :	0,09 €
2013 :	0,06 €
2014 :	0,03 €
2015 :	0,00 €
2016 :	0,39 €
2017 :	0,40 €
2018 :	0,30 €
2019 :	0,0091 €
2020 :	0 €
2021 :	0 €

Montant cumulé pour la période 2004 - 2021 494,8 M€

DONNÉES BOURSIÈRES AU 31/12/2021

Répartition du capital

Public	44,6 %
+ Groupe Alain Duménil directement et indirectement	55,4 %

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1/ Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel	14
2/ Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé Ce rapport comprend le rapport établi par le Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur le gouvernement d'entreprise (annexe 2 du rapport de gestion)	15
3/ Comptes annuels d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (et leurs annexes)	61
4/ Comptes consolidés d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (et leurs annexes)	85
5/ Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021	142
6/ Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021	148



Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT
Représentée par : Ludovic DAUPHIN
Directeur Général Délégué



Rapport de Gestion 2021

Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire en date du 16 juin 2022

ACANTHE DÉVELOPPEMENT

Société européenne au capital de 19 991 141 euros

Siège social : 55 rue Pierre Charron 75008 PARIS - France 735 620 205 RCS PARIS

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (iv) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, (v) approuver les éléments de rémunération en 2021 du Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, ainsi que

du Directeur Général délégué (vi) approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux pour 2022.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

À TITRE ORDINAIRE

- ▶ Rapport du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2021 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- ▶ Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- ▶ Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, sur les comptes consolidés et sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de commerce ;
- ▶ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- ▶ Rapport spécial des Commissaires aux Comptes en application de l'article L.225-42, alinéa 3, du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- ▶ Approbation des comptes consolidés ;
- ▶ Affectation du résultat ;
- ▶ Distribution de dividendes ;
- ▶ Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ;
- ▶ Ratification d'une convention visée à l'article L.225-38 du Code de commerce en application de l'article L.225-42 alinéa 3 du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la rémunération des mandataires sociaux versés au cours ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ce en application de l'article L.22-10-34 I du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à Monsieur Alain Duménil, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, ce en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature, versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à Monsieur Ludovic Dauphin, Directeur Général Délégué, ce en application de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux, au titre de l'exercice 2022, conformément à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération du Président Directeur Général, au titre de l'exercice 2022, conformément à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Approbation de la politique de rémunération du Directeur Général Délégué, au titre de l'exercice 2022, conformément à l'article L.22-10-8 II du Code de commerce ;
- ▶ Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'opérer sur les actions ordinaires de la Société.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

- ▶ Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- ▶ Pouvoirs en vue des formalités.

PLAN DU RAPPORT

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-1, L.22-10-35 et L.233-26 du Code de commerce)	20
1.1. Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100-1 du Code de commerce)	20
1.2. Évolution de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100-1 du Code de commerce)	21
2. Comptes Sociaux et Consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021	21
2.1. Comptes Sociaux	21
2.2. Comptes Consolidés	23
2.3. Facteurs de risques	24
2.4. Dispositif et description des procédures de contrôle interne	29
3. Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)	31
4. Prises de participation et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de commerce)	32
5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de commerce)	32
6. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe	32
7. Situation et valeur du patrimoine – Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe	33
8. Approbation des comptes – Affectation du résultat – Quitus aux Administrateurs	35
9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (articles L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	37
10. Déclaration de performance extra-financière (article L.22-10-36 du Code de commerce)	37
11. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de commerce)	38
12. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de commerce)	38
13. Bases de conversion des valeurs mobilières donnant accès au capital (articles R.228-90 et R.228-91 du Code de commerce)	38
14. Situation des mandats des Administrateurs	39
15. Situation des mandats des Commissaires aux comptes	39
16. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	39
17. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	40
18. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce	40
19. Programmes de rachat d'actions	40
20. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	41

21. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de commerce (désormais L225-197-1 à L225-197-3 et L22-10-59) et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de commerce (désormais L.225-177 à L.225-186, L22-10-56 et L22-10-57 du Code de commerce)	41
22. Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code monétaire et financier)	41
23. Tableau des résultats des 5 derniers exercices	42
24. Pouvoirs en vue des formalités	42

ANNEXES 1 – Patrimoine	43
-------------------------------	-----------

ANNEXES 2 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021	44
---	-----------

1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises	44
2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration	45
2.1. Conseil d'Administration	45
2.2. Comité de Direction	46
2.3. Comité des Comptes	47
2.4. Autres Comités	48
2.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes	48
3. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.22-10-11 du Code de commerce)	48
4. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général	49
5. Limitations des pouvoirs du Directeur Général	50
6. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-37-4 du Code de commerce)	50
7. Politique des rémunérations et avantages de toute nature, accordés aux mandataires sociaux	51
8. Informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux (article L.22-10-9 du Code de commerce)	54
9. Conventions et engagements réglementés	59
10. Tableau récapitulatif et rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce)	59

ANNEXES 3 – Tableau des résultats des 5 derniers exercices	60
---	-----------

1. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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

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

LES INFORMATIONS CLEFS

En millions d'Euros (sauf précision contraire)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Patrimoine immobilier (y compris stocks)	117,1	143,7	(26,6)
Capitaux propres part du Groupe	148,1	139,4	8,7
Excédent / Insuffisance nette de trésorerie ⁽¹⁾	19,9	(19,7)	39,6
Actif Net Réévalué par action (en euros) ⁽²⁾	1,01	0,95	0,06

(1) L'impact de la dette IFRS 16 était de - 21,4 M€ en 2020, il n'y a plus de dette en 2021.

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

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

ACTIVITÉ LOCATIVE

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la location immobilière en France et Belgique.

En 2021, le chiffre d'affaires de votre Groupe s'élève à 3 871 K€ (dont 3 375 K€ de loyers, 495 K€ de charges refacturées) contre 4 835 K€ (dont 3 967 K€ de revenus locatifs, 508 K€ de charges locatives refacturées, et 360 K€ de remise en état des locaux) en 2020 soit une baisse de 964 K€, soit 21,5 % par rapport à l'exercice 2020. Les principales évolutions sont les suivantes :

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

Les loyers de l'immeuble sis 15 rue de la Banque sont en baisse de 23 K€ en raison de l'incidence des départs et arrivées sur l'exercice 2021 (-25 K€) et de l'indexation des loyers (+3 K€).

Les loyers de l'immeuble 55 rue Pierre Charron augmente de 115 K€, en raison de l'arrivée de locataires au 1^{er} avril 2021 (+110 K€) et de l'indexation des loyers (+5 K€).

Le loyer de l'immeuble Quai Malaquais a progressé de 3 K€ sous l'effet de l'indexation.

Les charges locatives refacturées ont progressé de 13 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Pour mémoire, un chiffre d'affaires de 286 K€ avait été constaté en 2020 pour l'immeuble du 24 rue Bizet à Paris, cédé cette même année.

Enfin une indemnité non récurrente de remise en état des locaux avait été facturée pour 360 K€ en 2020.

Au niveau des secteurs opérationnels, le chiffre d'affaires des bureaux représente 67,7 % (2 362 K€) du chiffre d'affaires en 2021 contre 64,9 % (2 923 K€) du chiffre d'affaires hors cessions en 2020.

Les autres secteurs habituels (commerce et résidentiel) représentent quant à eux en 2021 respectivement 18,9 % (658 K€) et 13,4 % (469 K€) du chiffre d'affaires global hors biens cédés.

Au niveau géographique, les immeubles sis à Paris intra-muros génèrent 96,8 % du chiffre d'affaires récurrent.

TRAVAUX

Des travaux de rénovation sur le bien sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} ont été réalisés au cours de l'exercice 2021 pour un montant de 321 K€ sur la partie immeuble de placement et pour 291 K€ sur la partie immeuble occupée par le propriétaire éligible à IAS 16. Des travaux pour un montant de 93 K€ ont été financés sur le 15 rue de la banque Paris 2^{ème}.

ACQUISITIONS – CESSIONS

Le groupe a cédé l'immeuble de bureaux et d'habitation sis 184 rue de Rivoli Paris 1^{er}, pour 42 M€. Un résultat net de cession consolidé de 8,9 M€ a été constaté sur l'exercice. Le solde de l'emprunt (9,5 M€) contracté auprès de la Münchener Hypothekenbank a été remboursé lors de la vente.

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT et ses filiales ont poursuivi leurs efforts en vue de se désendetter auprès de leurs établissements bancaires au cours de l'année 2021, et ne disposent plus d'emprunts bancaires à la fin de l'exercice comptable.

RESTRUCTURATION

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

- SCI BIZET 24 ;
- BASNO ;
- FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{ER} ;
- BALDAVINE ;
- SCI DE HOTEL AMELOT ;
- SCI LA PLANCHE BRULEE.

1.2. ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ ACANTHE DÉVELOPPEMENT AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

(article L.225-100-1 du Code de commerce)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2021 a renouvelé dans ses fonctions d'Administrateur indépendant, Monsieur Jean Fournier pour une période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2026.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2021 a renouvelé les mandats de la société Deloitte &

Associés, et de la société BEAS, respectivement en qualité de Commissaires aux Comptes titulaires et suppléant, pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2026

DISTRIBUTION

L'Assemblée Générale ordinaire annuelle et extraordinaire du 10 juin 2021 a décidé d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020, à savoir la perte de (5 119 720,35) euros, en totalité au compte « report à nouveau ».

2. COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

2.1. COMPTES SOCIAUX

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

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 5,5 M€ et comprend un terrain à Bruxelles ainsi que des agencements dans l'hôtel particulier dont la Société possède le bail emphytéotique

mentionné ci-dessus, un appartement et deux lots sis 3/5 quai Malaquais à Paris,

Les participations dans vos filiales s'élèvent à 222,7 M€ (dont la société Vénus pour 217,7 M€) en valeur nette au 31 décembre 2021 (valeur brute 223,5 M€ moins des provisions de 0,8 M€) ; la société BALDAVINE a bénéficié d'une Transmission Universelle de Patrimoine en octobre 2021, expliquant la baisse de la valeur brute des titres de participation.

Les autres créances rattachées à des participations sont constituées essentiellement pour 46,6 M€ nets d'avances faites à vos filiales contre 62,5 M€ en 2020. Ces créances concernent principalement le séquestre des dividendes versés antérieurement par la société Vénus pour 25,8 M€ et les avances consenties aux filiales, SC CHARRON pour 17,6 M€, TRENUBEL SA pour 2,6 M€, CEDRIANE pour 0,5 M€ et STE VELO pour 1,2 M€ dépréciées à hauteur de 1,2 M€. Par ailleurs, au cours de l'exercice, les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (1,4 M€) est constitué essentiellement de factures à établir pour 1,13 M€ comprenant des refacturations de frais de siège et de frais de personnel, la société Smalto pour les loyers et redevances de charges pour 0,2 M€, la société FIPP pour 0,03 M€ et la société Editions de l'Herne pour 0,03 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 14,84 M€ au 31 décembre 2021 contre 2,93 M€ au 31 décembre 2020. Au 31 décembre 2021, ce poste est principalement constitué d'une avance effectuée à RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 14,37 M€ et de créances de TVA pour 0,27 M€.

Le montant des disponibilités s'élève à 18,6 M€ contre 11,6 M€ au 31 décembre 2020.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2021 s'élève à 65,2 M€. La variation par rapport au 31 décembre 2020 résulte du bénéfice de l'exercice 2021 s'élevant à +8,4 M€.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 0,34 M€ contre 5,58 M€ à la précédente clôture. La baisse résulte essentiellement de la reprise complète, suite à la restitution de la location de l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, de la provision pour surloyer constituée en 2015.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 243,9 M€ (dont 242,7 M€ auprès de la SNC VENUS) contre 241,6 M€ au 31 décembre 2020. La variation concerne principalement les flux liés aux avances ou remboursement des avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 1,5 M€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » d'un montant de 0,4 M€ est constitué principalement de TVA (0,23 M€) et de dettes sociales (0,13 M€).

Le poste « Autres dettes » d'un montant de 0,05 M€ est constitué, d'avoirs à établir sur les redevances de charges 2021 de l'immeuble de la rue Bassano à Paris, de l'immeuble Charron et de l'immeuble de l'avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour 0,03 M€.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de +8,4 M€ contre une perte de -5,12 M€ pour l'exercice précédent ; il est notamment constitué :

- d'un chiffre d'affaires de 2 M€, comprenant les produits de sous-location du siège de la rue de Bassano (Paris 16^{ème}) et de la rue Pierre Charron (Paris 8^{ème}) pour 0,95 M€, les loyers et charges locatives de l'immeuble sis à Bruxelles pour 0,14 M€, et enfin les produits de refacturation de frais de structure et de personnel pour 0,91 M€ ;
- de la reprise complète pour un montant de 5,34 M€ de la provision pour surloyer constituée lors de la prise du bail ferme de 12 ans sur l'immeuble de la rue de Bassano à Paris ;
- de charges d'exploitation qui s'élèvent à 12,97 M€ (dont une partie est refacturée, cf. paragraphe précédent). Celles-ci comprennent essentiellement les loyers et charges locatives du siège social pour 2,37 M€, les honoraires pour 1,1 M€, les taxes pour 0,3 M€, les salaires et charges sociales pour 0,39 M€, les dotations aux amortissements pour 0,26 M€, et une indemnité de restitution anticipée des locaux du 2 rue de Bassano pour 7,5 M€ ;
- d'un acompte sur résultat perçu de la SCI Echelle Rivoli pour 17,2 M€ ;
- d'une quote-part de résultat de pertes transférée par les filiales pour un montant de 0,19 M€ ;
- d'un résultat financier de -3,1 M€ qui enregistre notamment des charges nettes financières sur les avances consenties ou reçues des filiales pour -2,12 M€, un résultat lié aux dotations et reprises sur titres, et un résultat lié aux Transmissions Universelles de Patrimoine pour -1 M€, comprenant les malis de TUP et un profit sur compte courant.

2.2. COMPTES CONSOLIDÉS

BILAN CONSOLIDÉ

La valeur des immeubles de placement et immeubles occupés par le Groupe au 31 décembre 2021, correspondant à la juste valeur de ces immeubles, et ressort à 117,1 M€.

Les actifs financiers sont composés principalement :

- de 15 % des titres de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT qui détient en copropriété les murs d'un hôtel 4 étoiles. Ces titres sont estimés à leur juste valeur sur la base de l'actif net réévalué et ressortent à 5 M€.

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 19,9 M€ au 31 décembre 2021.

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

Les fonds propres au 31 décembre 2021 s'élèvent à 148,1 M€ hors intérêts minoritaires, contre 139,44 M€ au 31 décembre 2020.

La variation (+8,6 M€) des fonds propres par rapport au 31 décembre 2021 s'explique principalement ainsi :

- les produits comptabilisés directement en capitaux propres (ajustement de la juste valeur de titres de filiales, Juste valeur des locaux propres - IAS 16 - occupés par le Groupe et écart actuariel sur la provision de départ à la retraite) pour +0,5 M€,
- le résultat consolidé « Groupe » de l'exercice qui est un bénéfice de +8,1 M€.

Les provisions pour risques et charges concernent :

- la provision pour indemnité de départ à la retraite d'un montant de 0,16 M€,
- les provisions liées aux litiges avec les minoritaires de la société France Immobilier Group pour 4,33 M€,
- des litiges avec d'anciens salariés pour 0,01 M€,
- Les litiges qui ont entraîné ces provisions sont explicités dans l'annexe aux comptes consolidés au § 9.3.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) sont soldés au 31 décembre 2021 contre 30,8 M€ au 31 décembre 2020. La diminution des dettes financières s'explique essentiellement par le remboursement de l'emprunt (9,4 M€) à la

Münchener Hypothekenbank suite à la cession du bien sis 184 rue de Rivoli Paris . Il est à noter que la dette IFRS 16 relative à l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} a complètement disparu suite à la restitution des locaux avant le terme du bail.

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

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2021 est de 3 871 K€ (dont 3 375 K€ de loyers, 495 K€ de charges refacturées) contre 4 835 K€ (dont 3 967 K€ de loyers, 508 K€ de charges refacturées, et 360 K€ de produit de remise en état des locaux) en 2020. L'explication du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1.1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à 2 881 K€ au 31 décembre 2021 contre 3 708 K€ au 31 décembre 2020, baisse principalement liée aux cessions de Rivoli en 2021, Bizet en 2020 et la perception d'une indemnisation à la suite d'un locataire sur l'immeuble Charron en 2020.

À fin décembre 2021, le résultat opérationnel s'élève à +8 516 K€, contre une perte de -3 268 K€ pour l'exercice 2020. Les principales composantes de cette évolution sont :

- la baisse du revenu net des immeubles évoquée ci-dessus, pour -827 K€ ;
- la variation de la juste valeur des immeubles de placement de +3 534 K€ en 2021 (cf. 4.1.1 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2021) contre une baisse de 3 302 K€ en 2020, soit une variation positive de 6 837 K€ ;
- les dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges s'élèvent à 410 K€ au 31 décembre 2021 contre 1 190 K€ au 31 décembre 2020, soit une variation positive de 780 K€ (cf. note 5.2 de l'annexe des comptes consolidés) ;
- le poste de « reprises aux autres amortissements et provisions » s'élève à 147 K€ au 31 décembre 2021 contre 32 K€ au 31 décembre 2020, soit une variation positive de 115 K€ (cf. note 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

La cession de l'immeuble de placement rue de Rivoli a généré un résultat positif de 8 938 K€.

Par ailleurs, le coût de l'endettement financier s'établit à 369 K€ en 2021 contre 878 K€ à fin 2020, baisse imputable aux remboursements de l'emprunt lié à l'immeuble Rivoli, et à la restitution de la location du 2 rue de Bassano, dont le loyer était retraité selon les modalités propres à IFRS 16 (Immobilisation et prêt).

L'impôt sur le résultat s'élève à 11 K€. Ce montant comprend l'impôt dû par la société CEDRIANE.

Le résultat net consolidé est un gain de 8 279 K€. La part du résultat des propriétaires du Groupe ressort à +8 093 K€ et la part du résultat des participations ne donnant pas le contrôle à +186 K€.

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

2.3. FACTEURS DE RISQUES

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

RISQUE SUR LA GESTION DU CAPITAL

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

Les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.5 de l'annexe aux comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période. Le calcul du ratio conduit en fait à constater une dette financière nette nulle, contre une dette financière nette de trésorerie de 19,71 M€ en 2020.

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	0	9 378
Autres dettes financières	0	22 246
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(19 890)	(11 080)
Dettes financières nettes	(19 890)	35 926
Capitaux propres part du Groupe	148 061	139 444
Ratio Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	0 %	25 %

Le Groupe n'ayant plus d'endettement contracté, le ratio demeure largement inférieur à 50 % confirmant l'absence de risque de dépendance financière.

RISQUE DE TAUX

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ayant eu recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux pourrait peser sur sa dette. Cependant, le Groupe pratiquant une politique prudente et adaptée au profil de ses activités a eu recours à des instruments financiers permettant de couvrir le risque lié à la hausse des taux d'intérêts.

Tous les emprunts auprès d'Etablissements de crédit ont été remboursés au 31 décembre 2021. De ce fait, le Groupe n'a pas cherché à souscrire à d'autres instruments de couverture de taux.

Le Groupe n'ayant plus d'emprunt à taux variable, il n'est plus soumis au risque de taux.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en fonction de la notation de ses contreparties. Au 31 décembre 2021, la trésorerie du Groupe s'élevait, à 19,89 M€ contre 11,08 M€ au 31 décembre 2020, eu égard à la vente de l'immeuble 184 rue de Rivoli Paris ^{1er}. Le Groupe place, autant que possible, ses excédents de trésorerie sur des instruments financiers monétaires court termes négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum de trois étoiles à la notation Morningstar.

Au 31 décembre 2021, pour les raisons déjà citées, l'équilibre de liquidités d'exploitation à court terme est largement respecté : en effet, les dettes courantes retraitées d'impacts exceptionnels (4,12 M€ au 31 décembre 2021) sont compensées par les actifs courants (43,44 M€ au 31 décembre 2021).

Créances échues mais non dépréciées :

(En milliers d'euros)	31/12/2021							
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Dépréciation	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+12 mois	Total	Total	Total	Total	
Créances clients	569	104	303	977	45	(39)	998	1 981
Autres créances			4 786	4 786	49	(49)	16 017	20 803
Total	569	104	5 090	5 763	94	(88)	17 015	22 784

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Les autres créances échues depuis plus de 12 mois sont uniquement composées de séquestres pour des litiges qui n'ont pas encore trouvé d'issue (cf. notes 9.3.3 et 9.3.4 de l'annexe aux comptes consolidés).

(En milliers d'euros)	31/12/2020							
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Dépréciation	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+12 mois	Total	Total	Total	Total	
Créances clients	1 815	818	610	3 243	82	(71)	1 643	4 898
Autres créances	-	-	4 877	4 877	-	-	2 553	7 430
Total	1 815	818	5 487	8 120	82	(71)	4 196	12 328

Concernant enfin le montant du dividende à distribuer en application du régime SIIC, la Société prendra, le cas échéant, toutes les mesures lui permettant de faire face à ses obligations étant précisé que sa trésorerie actuelle est suffisante.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

RISQUE LIÉ AUX INVESTISSEMENTS FUTURS

Les opportunités stratégiques du Groupe dépendent de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible d'envisager des événements affectant le marché de l'immobilier ou une crise internationale, telle que la pandémie liée au coronavirus, ou la crise en Ukraine, affectant les marchés financiers, et que la Société ne

dispose pas alors de l'accès souhaité aux ressources financières nécessaires pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles, soit en termes de volume de capitaux disponibles, soit en termes de conditions proposées pour l'obtention des financements souhaités.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans ses transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus. Le Groupe place en effet ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme, négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA - (Standard & Poors) et AA2 (Moody's).

La capacité d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par le Groupe avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT pourrait toutefois être relativement affecté de défauts de paiement ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas d'impayés des loyers, le locataire se retrouverait en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire doit alors décider de la poursuite du bail et, dans ce cas, est responsable des paiements sur ses propres deniers.

L'Administrateur pourrait dans un délai, en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie), renoncer à la poursuite du bail et donc rendre les clefs des locaux. Le seul risque pour le Groupe étant alors lié à la période de vacance afin de retrouver un nouveau locataire avec un loyer négocié qui pourrait être à la hausse ou à la baisse en fonction du marché.

La plus importante créance client (hors entreprises liées) représente 30,6 % au 31 décembre 2021 de l'encours client (contre 12,1 % au 31 décembre 2020).

Les cinq premiers clients de l'encours des créances au bilan représentent 78,1 % (764 K€) et les dix premiers clients représentent 93,0 % (909 K€) ; 23 K€ ont été encaissés début 2022.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

RISQUE FISCAL LIÉ AU STATUT DE SIIC

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a opté, à effet du 1^{er} janvier 2005, pour le régime fiscal des SIIC. À ce titre, elle sera exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la

distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT détenues à 95 % au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéficiaire du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, ACANTHE DÉVELOPPEMENT ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60 % ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60 % ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code général des impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en-dessous de 60 % avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60 % non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime. Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60 % entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code général des impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un

contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2021, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

En ce qui concerne les dividendes distribués par ACANTHE DÉVELOPPEMENT à compter de son option, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20 % sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

RISQUE D'ASSURANCE

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf (hors valeur du terrain) des immeubles de placement du Groupe. La Société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Nos immeubles sont assurés auprès de compagnies notoirement solvables, soit auprès de Chubb European Group Limited et d'Hiscox.

RISQUE DE CHANGE

L'activité du Groupe étant exercée uniquement en zone Euro, aucun risque de change ne pèse sur le Groupe.

RISQUE SUR ACTIONS PROPRES

Au 31 décembre 2021 le Groupe ne disposait plus d'actions propres.

RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Groupe n'a identifié aucun risque financier spécifique lié aux effets du changement climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

FACTEURS D'INCERTITUDES

Incertitudes liées au marché

Les incertitudes liées à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liées aux éléments suivants :

- Le taux d'indexation des loyers :

- Pour les bureaux et les commerces : le principal taux d'indexation retenu par le Groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux est réalisée, principalement, tous les ans. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- Pour les logements : le principal taux d'indexation retenu par le Groupe dans les baux signés est l'indice IRL (indice de référence des loyers). La révision des baux fait, principalement, l'objet d'une révision annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles seront corrélés à l'évolution de ces indicateurs.

L'impact de l'évolution des indices de référence :

- Évolution de l'indice du coût de la construction

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêt des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2021. L'indice s'élève à 1 886.

(En milliers d'euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/-47		+/-58	-

• Évolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice de référence des loyers de 2 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêt des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2021. L'indice s'élève à 132,62.

(En milliers d'euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/-7	-	+/-8	-

Le montant du loyer de référence et son évolution étant fixés dans le bail, il s'impose aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

- Le taux d'occupation des immeubles :

Le taux d'occupation financier est de 87,7 % au 31 décembre 2021. Le taux d'occupation physique à la même date est de 62 %.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

- L'évolution du marché immobilier :

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2021.

- La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2021 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Maturité	13 508	2 941	6 672	3 894
Total	13 508	2 941	6 672	3 894

LES IMPACTS SUR LES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DE LA MÉTHODE DE LA JUSTE VALEUR

Les impacts sont centralisés dans le compte de résultat à la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement ».

TESTS DE SENSIBILITÉ

Des tests de sensibilité ont été conduits et aboutissent aux résultats suivants :

- Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2021, une augmentation de 25 points de base ferait baisser de 1,53 M€, la valeur du patrimoine de commerces.
- Pour l'immobilier d'habitation, une variation de -10 % de la valeur du marché, entraînerait une baisse de 1,8 M€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutation).

c) Au niveau des bureaux, une augmentation de 25 points de base du taux de rendement ferait baisser de 4,7 M€ la valeur totale du patrimoine de bureau.

d) Une variation de -10 % de la valeur du marché de l'immobilier des biens divers, entraînerait une baisse de 7 K€ de ce patrimoine (hors droits et frais de mutation).

Ces tests de sensibilité auraient donc un impact négatif sur le patrimoine immeuble de placement de 8,03 M€ sur la valeur du patrimoine immobilier soit 7,5 % de ce dernier.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de ces tests de sensibilité ont été choisies pour permettre d'obtenir une estimation de l'impact d'une variation du marché immobilier.

2.4. DISPOSITIF ET DESCRIPTION DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

La Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT, par l'intermédiaire de ses comités de direction (voir 2.2.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise) bimensuels organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIFS

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf plafonnée en fonction de la valeur des murs de l'immeuble, ainsi que la perte de loyers dans la limite de deux ans de loyers.

Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration

d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.

Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif, ce risque étant cependant à relativiser compte tenu de la diversification importante des locataires qui ne place pas le Groupe dans une situation de dépendance économique significative.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur etc.).

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA GESTION LOCATIVE ET COMMERCIALE DES ACTIFS

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions hebdomadaires entre les *Assets managers* et la Direction Générale de la Société, soit pour les questions plus importantes par le Comité de Direction.

La commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et le Comité de Direction et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par des *Assets managers*. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Président Directeur Général et/ou du Comité de Direction.

Enfin, un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé, permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES FINANCIERS

La gestion des risques de taux est en partie compensée par des couvertures de type SWAP ou CAP et toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée en

Comité de Direction qui fait un point hebdomadaire sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES JURIDIQUES ET CONTENTIEUX

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, ainsi que la majorité des baux, sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasite) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein de la direction juridique qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du service de contrôle de gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la direction juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes, puis présentée et expliquée en Comité des Comptes dont les missions sont énumérées au paragraphe 2.2.3 du rapport sur le gouvernement d'entreprise qu'au Comité de Direction avant

d'être arrêtée par le Conseil d'Administration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

Depuis l'exercice 2005, la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a établi des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS).

3. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

(article L.441-6-1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en K€ de même les factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu sont présentées ci-dessous :

Année 2021	Fournisseurs				
	Factures échues non réglées	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
36	17	1	2	16	36

Nb de factures concernées : 36

Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Total Général TTC	757 906	192 988	85	(323)	565 156	757 906
Total Général HT	649 585	164 039	71	(269)	485 745	649 585
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice ⁽¹⁾	4 373 652	3,75 %	0,00 %	(0,01)	11,11 %	14,89 %

(1) Autres achats et charges externes + Taxe Foncière et Taxe s/bureaux Rue de Bassano.

Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Total Général TTC	286 854	17 956	-	8 894	260 005	286 854
Total Général HT	241 980	14 934	-	8 894	218 153	241 980
Pourcentage du CA HT de l'exercice	2 013 329	0,74 %	0,00 %	0,44 %	10,84 %	12,02 %

Année 2020	Fournisseurs				
	Factures échues non réglées	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
38	109	731	731	1 579	3 151

Nb de factures concernées : 38

Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice ⁽¹⁾		2,32 %	15,51 %	15,51 %	33,47 %	4 715 924

(1) Autres achats et charges externes + Taxe Foncière et Taxe s/bureaux Rue de Bassano.

Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Total Général TTC	1 556 905	(140 867)	32 553	505 234	1 159 984	1 556 904
Total Général HT		(118 332)	27 572	428 365	983 279	1 320 884
Pourcentage du CA HT de l'exercice		-5 %	1,08 %	16,85 %	38,68 %	2 541 892

4. PRISES DE PARTICIPATION ET/OU DE CONTRÔLE DANS DES SOCIÉTÉS

(articles L.233-6 et L.247-1 du Code de commerce)

La Société et ses filiales n'ont pris aucune participation dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

5. IDENTITÉ DES PERSONNES DÉTENANT DES ACTIONS AU-DELÀ D'UN CERTAIN SEUIL

(article L.233-13 et L.247-2 du Code de commerce)

ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

(article L.233-13 du Code de commerce)

Actionnariat ACANTHE DÉVELOPPEMENT	31/12/2021			31/12/2020		
	Actions	% de Capital	% de droits de vote	Actions	% de Capital	% de droits de vote
Monsieur Alain Dumenil	945 237	0,64 %	0,64 %	945 237	0,64 %	0,64 %
Ardor Capital	5 453 032	3,71 %	3,71 %	5 453 032	3,71 %	3,71 %
Rodra Investissement	71 887 619	48,86 %	48,86 %	71 887 619	48,86 %	48,86 %
Fonciere 7 Investissement	855 000	0,58 %	0,58 %	855 000	0,58 %	0,58 %
Kentana	303 165	0,21 %	0,21 %	303 165	0,21 %	0,21 %
COFINFO	2 000 000	1,36 %	1,36 %	2 000 000	1,36 %	1,36 %
Autocontrôlé 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.

Au 31 décembre 2021, le capital de la Société est composé de 147 125 260 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

TITRES D'AUTOCONTRÔLE

(article L.233-13 du Code de commerce)

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT ne détient plus d'actions propres au 31 décembre 2021.

AVIS DE DÉTENTION ET ALIÉNATION DE PARTICIPATIONS CROISÉES

Il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenue à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 du Code de commerce.

6. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

Les conséquences de l'invasion en Ukraine ont été évoquées dans le point suivant au paragraphe des perspectives 2022.

7. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

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

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

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

Contexte économique^{1,2}

En moyenne sur l'année 2021, le PIB a augmenté de +7,0 % après -8,0 % en 2020. Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019. Cette première estimation des agrégats annuels par somme des quatre trimestres sera consolidée lors de la publication fin mai 2022 du compte annuel provisoire 2021.

La reprise de l'activité, les mesures budgétaires ainsi qu'une perturbation des chaînes logistiques ont exercé une pression haussière sur les prix, et l'inflation est estimée à +4,5 % en France en 2022. La Banque Centrale Européenne maintient un contrôle actif et devrait assurer que cette dernière reste limitée. Si les taux directeurs des États-Unis et du Royaume-Uni pourraient commencer à croître en 2022, celui de la zone Euro devrait rester à -0,50 % jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance. Les taux d'intérêts des obligations d'État pourraient également anticiper une remontée, mais celle-ci restera modérée.

Le marché immobilier de l'investissement³

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % sur un an. Malgré l'accélération habituelle de fin d'année, l'année 2021 termine avec un résultat inférieur à la moyenne décennale (28,2 Mds€). Suite à la crise sanitaire et à la forte baisse de la demande placée en bureau l'an dernier, les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cela se constate sur le nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros qui n'atteint pas les 60 alors qu'il tourne autour de 80 en moyenne sur les cinq dernières années. Cependant, les voyants ne sont pas tous au rouge. Malgré des chiffres à la baisse, l'activité sur les derniers mois a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés en Bureau et en Commerce ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son essor.

Concernant le marché tertiaire, il représente un peu moins de 60 % des investissements en France en 2021, soit une part inférieure à la moyenne enregistrée ces cinq dernières années (64 %). En effet, avec 15,7 milliards d'euros, le segment des Bureaux affiche une baisse de 17 % par rapport à 2020. Cette contraction est due au fort ralentissement constaté en Île-de-France (-23 %). Seulement 35 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées cette année, contre 51 en 2020.

Cependant l'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

Sans grande surprise, deux tendances se dégagent concernant les taux de rendement « prime » : en Bureau et en Commerce, les taux se maintiennent. Ainsi, le taux « prime » pour des Bureaux dans Paris QCA termine

1. INSEE - Informations rapides 28/01/2022.

2. BNP Paribas Real Estate - At a glance "Investissement en France" 4T 2021.

3. BNP Paribas Real Estate - At a glance "Investissement en France" 4T 2021.

l'année à 2,70 % ; il sera finalement resté stable cette année. En revanche, il se compressera d'au moins 10 points de base à partir du premier trimestre 2022. En l'absence de transaction significative sur le segment des pieds d'immeuble, le taux « prime » en Commerce a peu évolué et il est aujourd'hui estimé autour des 3,20 %.

Le marché locatif de bureaux¹

Le marché locatif francilien termine l'année avec 1 853 400 m² de volume placés, affichant un rebond significatif de +32 % sur un an.

Le marché des grandes surfaces (>5 000 m²) affiche un fort rebond avec 56 transactions enregistrées en 2021 pour un volume de 550 600 m² contre seulement 23 opérations en 2020. A noter, toutefois, la forte dichotomie entre le créneau 5 000 - 10 000 m² qui dépasse sa moyenne décennale (+8 %) et le segment >10 000 m² toujours en retrait, fragilisé par l'essor des nouveaux modes d'organisation. Côté petites et moyennes surfaces (<5 000 m²), la reprise est également forte avec un volume placé de 1 302 800 m² (+34 % sur un an).

Paris QCA et La Défense démontrent leur forte capacité de rebond après crise. En 2021, ils sont ainsi, les seuls secteurs, à l'exception de la Boucle Nord, à dépasser leur moyenne décennale grâce à un marché des petites et moyennes surfaces très dynamique.

Le taux de vacance immédiat en Île-de-France se stabilise autour de 7,4 % avec néanmoins des situations territoriales distinctes. Certains secteurs marquent une inversion de tendance, avec une baisse de l'offre disponible comme Paris QCA qui voit son niveau de vacance passer de 3,6 % à 3,1 % sur un an.

Si les importants volumes d'offres disponibles exercent une pression à la baisse sur les loyers des secteurs sur-offreurs, notamment pour les loyers de seconde main, la tendance tout autre sur les secteurs les plus prisés, avec des loyers moyens qui continuent d'augmenter et des loyers « prime » qui dépassent leur plus haut historique comme c'est le cas sur Paris QCA avec une valeur « prime » de 930 €/m²/an. Il est à noter également la bonne tenue des loyers « prime » en périphérie. À titre d'exemple, La Défense enregistre un niveau de loyer historiquement haut à 600 €/m²/an.

Le marché résidentiel immobilier^{2,3}

Alors que de nombreuses incertitudes pesaient sur le marché du logement après la crise sanitaire, celui-ci s'est montré une nouvelle fois particulièrement résistant en 2021. Le volume de transactions s'affiche en nette hausse avec un nouveau record. Les prix maintiennent leur progression, toujours soutenus par le niveau très bas des taux d'intérêt, malgré un décrochage visible entre les grandes métropoles, en particulier Paris, et les villes moyennes.

Pour ce qui est du marché résidentiel haut de gamme, l'immobilier de luxe à Paris a été résilient face à la crise sanitaire et aux difficultés économiques qui en ont découlé et repose sur des fondamentaux de marché solides. En 2021, ce marché a affiché une excellente performance. Au total plus de 3 500 biens de luxe ont été vendus, 17 % de plus qu'en 2020. Malgré les incertitudes sur le plan sanitaire et économique, les prix continuent d'augmenter en raison d'une demande soutenue et d'une offre contrainte.

Les perspectives 2022⁴

La guerre en Ukraine est un événement géopolitique porteur de conséquences économiques importantes, à court terme (en attendant l'inflation) comme à plus long terme (avec la réorganisation probable de certaines chaînes de valeur). Elle survient dans un contexte déjà marqué par de fortes tensions sur les prix, en lien avec le dynamisme de la reprise mondiale en sortie de crise sanitaire.

L'ampleur des conséquences économiques immédiates de ce nouveau choc « exogène » n'est certes pas comparable à celui de mars 2020, et ses canaux sont différents. Mais il rend à nouveau la prévision économique particulièrement incertaine, précisément parce qu'elle dépend en partie de facteurs qui ne relèvent pas de l'analyse conjoncturelle habituelle, qu'il s'agisse par exemple de l'évolution de la situation militaire ou de celle des sanctions contre la Russie.

Les trois premiers mois de l'année 2022 ont été contrastés. Comme anticipé, l'ombre portée de la vague Omicron a été circonscrite et temporaire en janvier. En février, la plupart des restrictions sanitaires ont été levées et les enquêtes de conjoncture envoyaient alors des

1. BNP Paribas Real Estate - At a glance "Les bureaux en Ile-de-France" 4T 2021.

2. Note FNAIM sur bilan de l'année 2021

3. CBRE Figures France résidentiel T4 2021

4. INSEE Note de conjoncture mars 2022.

signaux laissant attendre une accélération de l'activité. Le mois de mars est quant à lui marqué par les premières conséquences de la guerre en Ukraine, exacerbant les tensions déjà présentes sur les prix et faisant baisser les perspectives d'activité déclarées dans les enquêtes par les chefs d'entreprise. Au total, la prévision de croissance du PIB est maintenue à +0,3 % pour le premier trimestre (après +0,7 % au trimestre précédent), avec toutefois plus d'incertitude qu'à l'accoutumée, notamment pour mars.

Au total, la croissance annuelle en 2022 bénéficierait d'un fort effet d'acquis (+2,7 % à l'issue du premier trimestre) lié au dynamisme de la reprise après la crise sanitaire, mais les aléas sur l'activité des prochains trimestres seraient importants. Au-delà du développement du conflit lui-même, des sanctions associées mais aussi des réponses de politique économique, ces aléas portent par exemple sur les conséquences du choc de confiance et sur l'ampleur des difficultés d'approvisionnement, qu'elles soient liées à la guerre ou bien éventuellement à la résurgence de la pandémie, si celle-ci devait entraîner des arrêts d'activité notamment en Chine. L'Immobilier pourrait de ce fait constituer une valeur refuge comme au moment de chaque crise.

LE PATRIMOINE DU GROUPE

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

Les expertises au 31 décembre 2021 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 à la clôture de l'exercice font l'objet de promesses de vente sans conditions suspensives importantes sont évalués quant à eux, au prix net de cession, et basculés en actif disponible à la vente.

Le patrimoine du groupe est estimé à 117 122 K€ (immeubles de placement plus les parties occupées par le Groupe et les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 68 589 K€ de bureaux, 20 000 K€ de commerces, 18 052 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent les bureaux occupés par le Groupe 10 369 K€ et les parkings pour 112 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 7 401 m², les commerces 863 m², le résidentiel 715 m², et 483 m² de bureaux occupés par le Groupe.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2021, et à périmètre constant, une augmentation de 4,1 %.

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres consolidés	148 061	139 436
Titres d'autocontrôle :	0	0
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	0	0
Actif Net Réévalué	148 061	139 436
Nombre d'actions	147 125 259	147 125 259
ANR par action (en euros)	1,006	0,948

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

8. APPROBATION DES COMPTES – AFFECTATION DU RÉSULTAT – QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'affectation du résultat de votre Société, que nous vous proposons, est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :	8 404 453,23 €
Affectation	
En totalité, au poste « report à nouveau »	8 404 453,23 €
Solde du poste « report à nouveau » après affectation	(1 180 632 ,93 €)

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 2021, à 10 875 372,91 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 16 294 471,95 euros, composé de - 2 189 942,28 euros de résultat de location, de 18 428 653,84 euros de résultat de cession, et de 55 760,39 euros de dividendes.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Il est par ailleurs rappelé que la Société a des obligations de distribution au titre des exercices précédents, qui demeurent également non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2017	4 063 407 €
2018	2 387 848 €
2019	5 292 961 €
2020	4 792 005 €

Le montant total des obligations reportées s'élèvera donc à 27 411 594 €

CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

(article 39-4 du Code général des impôts)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2021 ne font apparaître aucune charge, ni dépense visées par l'article 39-4 du Code général des impôts.

DISTRIBUTIONS ANTÉRIEURES DE DIVIDENDES

(article 243 bis du Code général des impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous signalons qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

	31/12/2018 (par action)	31/12/2019 (par action)	31/12/2020 (par action)
Dividendes distribués	0,0091 €	0 €	0 €
Montant global (en milliers d'euros)	1 334 K€	0 K€	0 K€

Nous vous rappelons que la Société a procédé à la distribution exceptionnelle suivante au cours des trois derniers exercices :

Exercices	Distribution exceptionnelle (par action)	Montant global (en milliers d'euros)
2021	Néant	Néant
2020	Néant	Néant
2019	Néant	Néant

À titre complémentaire, les distributions exceptionnelles depuis 2004 ont été les suivantes :

Exercices	Distribution (par action)	Montant global (en milliers d'euros)
2021	Néant	Néant
2020	Néant	Néant
2019	Néant	Néant
2018	0,30 €	44 138 K€ ⁽¹⁾
2017	Néant	Néant
2016	Néant	Néant
2015	Néant	Néant
2014	Néant	Néant
2013	Néant	Néant
2012	Néant	Néant
2011	0,60 €	72 490 K€ ⁽²⁾
2010	Néant	Néant
2009	Néant	Néant
2008	0,19 €	17 752 K€ ⁽³⁾
2007	0,16 €	13 472 K€ ⁽³⁾
2006	0,45 €	36 021 K€ ⁽⁴⁾
2005	0,47 €	23 721 K€ ⁽⁵⁾
2004	0,53 €	26 757 K€ ⁽⁶⁾

(1) Distribution exceptionnelle prélevée sur les postes « report à nouveau », « autres réserves » et « prime d'émission ».

(2) Distribution exceptionnelle intégralement prélevée sur le poste « report à nouveau » effectuée en nature par remise d'une action FIPP (code ISIN FR0000038184), valorisée à 0,60 euro.

(3) Distributions exceptionnelles intégralement prélevées sur le poste « prime d'émission ».

(4) Distribution exceptionnelle prélevée sur les postes « autres réserves » et « prime d'émission ».

(5) Distribution exceptionnelle intégralement prélevée sur le poste « autres réserves ».

(6) Distribution exceptionnelle intégralement prélevée sur le poste « prime d'émission » effectuée en nature par remise d'une action Alliance Développement Capital code ISIN FR0000065401 valorisée à 0,50 € et d'un montant en numéraire de 0,03 € par action.

QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

Nous vous proposons de donner *quitus* à vos Administrateurs.

9. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(articles L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions des articles L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce que notre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche et de développement.

10. DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

(article L.22-10-36 du Code de commerce)

Nous vous rappelons que l'article L.22-10-36, a remplacé l'ancien rapport dit « RSE » par une déclaration de performance extra-financière.

La Société n'ayant pas dépassé les seuils prévus par cet article du Code de commerce, elle n'a pas à établir cette déclaration de performance extra-financière.

11. SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

(article L.225-102 du Code de commerce)

À la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article L.225-102 du Code de commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

12. INFORMATIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

(article L.225-211 du Code de commerce)

Le programme voté par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 7 juin 2019 devant arrivé à échéance en décembre 2020, le renouvellement d'un nouveau programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 10 juin 2020 pour une durée de 18 mois.

Ce programme arrivant donc à échéance en décembre 2021, il sera proposé à la présente

Assemblée la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions annulant et remplaçant l'ancien.

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale en date du 25 juillet 2006 — telle que prorogée par l'Assemblée Générale en date du 7 juin 2019 — un descriptif du programme a été publié sur le site internet de l'AMF le 21 août 2006.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société a procédé aux opérations suivantes d'achat ou de vente de ses actions propres :

Au cours de l'exercice écoulé	
Nombre d'actions propres rachetées	0
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	0
Cours moyen des actions vendues	0
Montant global des frais de négociation :	-
Actions propres inscrites au nom de la Société au 31/12/2021	
Nombre :	0
Fraction du capital qu'elles représentent	0 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	0 K€

Il n'y a pas eu de contrat de liquidité conclu pour 2021.

13. BASES DE CONVERSION DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

(articles R.228-90 et R.228-91 du Code de commerce)

Nous vous indiquons qu'il n'y a plus de valeurs mobilières émises par votre Société donnant accès au capital social actuellement en circulation.

14. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Aucun mandat d'Administrateur n'est arrivé à échéance à l'issue de cet exercice.

15. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat de Commissaires aux Comptes, titulaire ou suppléant, n'est arrivé à échéance à l'issue de cet exercice.

16. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE METTRE EN PLACE UN NOUVEAU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 10 juin 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2022, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourrait être effectué, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 2 € (deux euros) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, conformément aux dispositions de l'article

L.225-209, alinéa 6 du Code de commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de commerce. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation,
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur,
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

17. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTO-DÉTENUES

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 juin 2021 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.22-10-62 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en décembre 2022. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

18. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ÉTABLI EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.225-37 DU CODE DE COMMERCE

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous vous rendons notamment compte dans un rapport joint (i) de la composition du conseil, (ii) une description de (a) la politique de diversité appliqués aux membres du conseil au regard des critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications et l'expérience professionnelle, (b) et les objectifs de cette politique, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, (iii) des conditions de préparation et

d'organisation des travaux du conseil, (iv) des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, (v) des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, (vi) des mandats et (vii) des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux, et (viii) de la manière dont la Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de Direction et sur les résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus fortes responsabilités.

19. PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément à la loi, nous devons vous rendre compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément à l'article L.22-10-62 du Code de commerce.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT du 10 juin 2020 a autorisé un programme de rachat d'actions conformément à l'article L.22-10-62 du Code de commerce.

Les opérations d'achat ou de vente d'actions propres intervenues au cours de l'exercice 2021 sont décrites au point 12 *supra* de ce présent rapport.

20. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS VISÉES À L'ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

(article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice 2021.

21. OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS RÉALISÉES EN VERTU DES ARTICLES L.225-197-1 À L.225-197-3 DU CODE DE COMMERCE (désormais L225-197-1 à L225-197-3 et L22-10-59) ET OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L.225- 177 À L.225-186 DU CODE DE COMMERCE (désormais L.225-177 à L.225-186, L22-10-56 et L22-10-57 du Code de commerce)

Aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions, ni aucune attribution gratuite d'actions n'a été attribuée ou levée au cours de l'exercice écoulé.

22. PRÊTS INTERENTREPRISES

(article L.511-6 du Code monétaire et financier)

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2021, aucun prêt à moins de deux ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

23. TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est joint en Annexe 3 conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

24. POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

CONCLUSION

Nous vous demandons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leurs rapports.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 1 - PATRIMOINE

ACANTHE DÉVELOPPEMENT – PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Adresse		Nature du Bien	Surface Immeuble
Paris			
15, rue de la Banque	Paris 2 ^{ème}	Immeuble de bureaux	2 545 m ²
3-5, quai Malaquais	Paris 6 ^{ème}	Résidentiel	692 m ²
55, rue Pierre Charron	Paris 8 ^{ème}	Immeuble de bureaux	2 970 m ²
18-20 rue de Berri	Paris 8 ^{ème}	Parkings	0 m ²
Total Paris			6 207 m²
Province & étranger			
9 Avenue de l'Astronomie	Bruxelles	Hôtel Particulier de bureaux	3 255 m ²
Total Province et Étranger			3 255 m²
Total ACANTHE			9 462 m²



ANNEXE 2 - RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport en conformité avec les dispositions issues de la loi 2019-744 du 19 juillet 2019 et les dispositions des articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-11 du Code de commerce.

Ce rapport rend compte (i) de la composition du conseil, (ii) de (a) la politique de diversité appliqués aux membres du conseil au regard des critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications et l'expérience professionnelle, et des (b) objectifs de cette politique, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus, (iii) des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, (iv) des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, (v) des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, (vi) des mandats, (vii) des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux, et (viii) de la manière dont la Société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Comité de Direction et sur les résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus forte responsabilité.

Le rapport contient le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat et d'échange.

Le Conseil d'Administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que la politique arrêtée par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations, et avantages de toute nature, accordés aux mandataires sociaux.

Ce rapport précise en outre que la transformation en société européenne (*societas europaea* – SE) décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire

des actionnaires du 29 juin 2012 n'a pas entraîné la création d'une personne morale nouvelle et que la Société est demeurée sous sa forme de société anonyme, de telle sorte que la composition, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ou les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'Administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont demeurés inchangés.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 27 avril 2022 qui s'est déroulée par voie téléphonique, ce en application des dispositions prévues par la loi n°2022-46 du 16 janvier 2022 renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire et modifiant le code de la santé publique.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de commerce), que nous vous soumettons les informations suivantes :

1. CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ÉLABORÉ PAR LES ORGANISATIONS REPRÉSENTATIVES DES ENTREPRISES

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même, de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlenext).

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et

que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

La cotation de notre Société sur Euronext Paris lui a permis d'opter pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIIC. Toutefois, notre Groupe qui ne compte notamment que 13 salariés (16,6 salariés équivalents temps plein) n'a ni les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. La structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque Administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres Administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

2. PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.1. Conseil d'Administration

Mission

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires

sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Composition

Conformément aux dispositions de l'article L.22-101-10 du Code de commerce, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'Administration.

- Monsieur Alain Duménil Président du Conseil d'Administration et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018,
- Monsieur Jean Fournier, Administrateur indépendant,
- Madame Valérie Duménil, Administrateur,
- Madame Laurence Duménil, Administrateur.

La liste des fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs figure au point 6 du présent rapport.

Politique de diversité du Conseil d'Administration

Le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2021 :

Critères	Objectifs	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2020
Composition du Conseil	Représentation équilibrée des hommes et des femmes.	2 Administrateurs parmi 4 sont des femmes soit 50 % des Administrateurs
Indépendance des Administrateurs	1/10 ^{ème} d'Administrateurs indépendants.	1 Administrateur parmi 4 est indépendant (cf. développement ci-dessous concernant Monsieur Jean Fournier)
Âge des Administrateurs	Pas plus de 3/5 ^{ème} des Administrateurs ayant plus de 70 ans.	2 Administrateurs sur 4 ont moins de 50 ans.
Ancienneté moyenne au sein du conseil	Absence d'objectifs compte tenu de la structure de l'actionariat de la Société.	4 Administrateurs ont un mandat de plus de 6 ans, dont un Administrateur a 5 mandats de 6 ans et 2 Administrateurs 2 mandats de 6 ans

Nous vous informons qu'un membre de votre Conseil d'Administration, Monsieur Jean Fournier, remplit les critères d'indépendance communément admis :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou Administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle

consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes.

- Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société

(actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.

- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être Administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Organisation

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu'à toute réunion du Conseil ou leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des Administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

À cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

Du fait du contexte de la crise sanitaire, les réunions se sont tenues par voie téléphonique, ce en conformité avec le règlement intérieur, adopté le 26 septembre 2019 par le Conseil d'Administration, autorisant les réunions du Conseil par tous moyens, y compris par visioconférence et par conférence téléphonique. En 2021, le Conseil d'Administration s'est tenu onze fois.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu, en

complément du Comité de Direction, des principales actions majeures conduites en 2021 tant sur le plan externe (acquisitions, cessions, commercialisations, marchés) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (restructuration du Groupe, financement de l'activité, émission de valeurs mobilières, augmentations de capital).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'Administrateurs.

2.2. Comité de Direction

Le Comité de Direction a pour finalité d'aider les membres du Conseil d'Administration.

Il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions.

Composition

Le Comité de Direction est composé d'au moins deux Administrateurs de la Société sur les quatre Administrateurs composant désormais le Conseil d'Administration et du Directeur Général Délégué.

Missions

Il a pour missions principales de procéder à l'examen :

- des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d'entreprises, des permis (de démolir et construire),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et de toutes les cessions,
- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

Compte tenu de la structure de l'actionariat de la Société et de la composition du Conseil d'Administration comportant 50 % de femmes mais parmi 4 Administrateurs, il n'est pas réaliste de décliner la politique de diversité mise en place au sein du Conseil d'Administration, au sein du Comité de Direction.

Organisation

En période d'activité courante, le Comité de Direction se réunit au moins une fois tous les 15 jours selon un calendrier fixé par le Président en fonction des disponibilités sur un ordre du jour préparé par le Directeur Général.

Participent au Comité de Direction :

- le Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, Monsieur Alain Duménil,
- le Directeur Général Délégué, Monsieur Ludovic Dauphin,
- un second Administrateur.

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

À l'occasion de la réunion de ce Comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du Comité de Direction qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

2.3. Comité des Comptes

Créé par le Conseil d'Administration du 4 août 2009, le Comité des Comptes a pour mission, dans la limite des attributions dévolues au Conseil d'Administration :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière trimestrielle, des comptes semestriels et des comptes annuels, avant transmission au Conseil d'Administration en vue de leur examen et arrêté le cas échéant,
- et, plus généralement :
 - de s'assurer de la pertinence, de la permanence et de la fiabilité des méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, notamment par l'analyse des documents financiers périodiques, l'examen de la pertinence des choix et de la bonne application des méthodes comptables et l'examen du traitement comptable de toute opération significative,
 - d'entendre et questionner les Commissaires aux Comptes,
 - d'examiner chaque année les honoraires des Commissaires aux Comptes et d'apprécier les conditions de leur indépendance,

- d'examiner les candidatures des Commissaires aux Comptes des sociétés du Groupe dont les mandats arrivent à échéance,
- de s'assurer de l'efficacité des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

À cette fin, le Comité a accès à tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

De même, sans préjudice des prérogatives du Conseil d'Administration, il peut recourir à des experts extérieurs à la Société et entendre toute personne susceptible d'apporter un éclairage pertinent à la bonne compréhension d'un point donné.

Il fait régulièrement rapport de ses travaux au Conseil d'Administration et peut formuler tous avis et recommandations au Conseil d'Administration, dans les domaines de sa compétence.

Depuis le 19 octobre 2018, le Comité des Comptes est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Ludovic Dauphin, Président du Comité,
- Monsieur Jean Fournier,
- Madame Florence Soucémariadin.

Les membres du Comité des Comptes présentent des compétences particulières en matière financière et comptable. Un de ses membres, Monsieur Jean Fournier est Administrateur indépendant.

Les mandats des membres du Comité des Comptes sont à durée indéterminée depuis une décision du 3 avril 2015. Ils peuvent être révoqués de leurs fonctions à tout moment par le Conseil d'Administration

Compte tenu de la structure de l'actionariat de la Société et de la composition du Conseil d'Administration comportant 50 % de femmes parmi 4 Administrateurs, il n'est pas réaliste de décliner la politique de diversité mise en place au sein du Conseil d'Administration, au sein du Comité des Comptes qui est composé d'une femme parmi 3 membres.

Au cours de sa réunion du 27 avril 2022, le Comité a notamment examiné les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2021. Il a procédé à l'examen des expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la Société.

Les travaux du Comité des Comptes ont été conformes aux objectifs qui lui ont été confiés.

2.4. Autres Comités

Compte tenu de la taille du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT, il n'a pas été mis en place à ce jour d'autres comités spécifiques concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

2.5. Procédure d'évaluation des conventions courantes

Par application de la loi Pacte du 11 avril 2019, le Conseil d'Administration a mis en place, le 28 avril 2020, une procédure permettant d'évaluer régulièrement les conventions libres (c'est-à-dire portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales), décrite ci-dessous :

« Procédure d'évaluation et de contrôle des conventions dites « courantes » visées à l'article L.225-39 du Code de commerce

Lors de la conclusion, du renouvellement ou de la modification des transactions auxquelles la Société est partie, l'appréciation et l'identification par la Direction Financière de la notion d'opération courante et des conditions normales sont retenues au regard, notamment :

- de la conformité à l'objet social de la société,
- de l'importance juridique ou les conséquences économiques, voire la durée de la convention s'y rapportant,
- de l'activité de la société et de ses pratiques habituelles, la répétition et/ou l'habitude constituent une présomption du caractère courant mais ne sont pas à elles seules déterminantes,
- des conditions usuelles de place.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation.

En cas de doute, la Direction Financière est autorisée à recourir à la consultation éventuelle des Commissaires aux Comptes de la société.

Le Conseil d'Administration procédera à un examen annuel des conventions libres qui auront été conclues au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice.

Dans le cadre de cet examen, le Conseil revoit notamment la qualification et, le cas échéant,

procède au reclassement ou déclassement de toute convention avec des parties intéressées (en convention réglementée ou libre, selon le cas) au vu des critères de qualification décrit ci-dessus.

Les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participent pas à son évaluation. ».

Cette procédure est inscrite dans le règlement intérieur de la Société.

Au cours de l'exercice écoulé, la procédure a été mise en œuvre comme suit :

- remise des conventions dites courantes au service juridique, pour avis,
- revue de ces conventions pour évaluation financière.

Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 30 à 44 des statuts de la Société.

3. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE (article L.22-10-11 du Code de commerce)

1. Structure du capital de la Société

Le capital social est fixé à la somme de 19 991 141 euros.

Il est divisé en 147 125 260 actions ordinaires entièrement libérées.

2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de commerce

Néant.

3. Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce

Cf. point 5 du rapport de gestion.

4. Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5. Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6. Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les Administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'Assemblée Générale extraordinaire. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'Administrateurs devient inférieur à trois, le ou les Administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale ordinaire. L'Administrateur, nommé en remplacement d'un autre, demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

L'Assemblée Générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le Conseil d'Administration.

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'Assemblée Générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance

ou représentés possèdent au moins un quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions ayant le droit de vote. À défaut de ce dernier *quorum*, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, le *quorum* du cinquième étant à nouveau exigé. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

8. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Cf. points 12, 16 et 19 du rapport de gestion.

9. Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10. Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

4. DISSOCIATION/CUMUL DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Depuis le Conseil du 31 juillet 2018, les Administrateurs ont décidé de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Ainsi, Monsieur Alain Duménil est désormais Président Directeur Général de la Société, pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue, cette décision ayant fait l'objet d'une annonce légale parue dans le journal La Loi du 6 août 2018 et un extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 31 juillet 2018 a été déposé le 14 août 2018 au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris, conformément aux dispositions des articles R.225-27 et R.123-105 sur renvoi de l'article R.123-9 du Code de commerce.

5. LIMITATIONS DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des

pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2021, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

6. INFORMATIONS SUR LES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.225-37-4 du Code de commerce)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors groupe)
Alain DUMÉNIL	Administrateur	30/06/1994 renouvelé le 30/06/2000, le 25/07/2006, le 29/06/2012 et le 07/06/2018	AGO appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2023	Président du Conseil d'Administration depuis le 30/06/1994 et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018	Cf liste ci-après
Valérie DUMÉNIL	Administrateur	30/05/2014, renouvelé le 07/06/2019	AGO appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2024	Néant	Cf liste ci-après
Jean FOURNIER	Administrateur	03/04/2015 renouvelé le 25/06/2015 et le 10/06/2021	AGO appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2026	Néant	Cf liste ci-après
Laurence DUMÉNIL	Administrateur	17/02/2017 renouvelé le 10/06/2020	AGO appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2025	Néant	Cf liste ci-après
Ludovic DAUPHIN	Directeur Général Délégué	Depuis le 19/10/2018	AGO appelée à statuer sur les comptes clos au 31/12/2023	Néant	Cf liste ci-après

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts de la Société, tel que modifié par Assemblée Générale extraordinaire du 7 juin 2019, nous vous indiquons qu'aucun des Administrateurs n'a atteint l'âge de 80 ans.

Nous vous listons, par ailleurs, les autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2021, en application des dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de commerce :

Monsieur Alain DUMÉNIL, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018 de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Smalto et AD Immobiliare Italia S.r.l ; Directeur Général de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT depuis le 31 juillet 2018 ;

Président Directeur Général de la sociétés de la Société Parisienne d'Apports en Capital (anciennement dénommée Foncière Paris Nord) depuis le 9 juin 2021 jusqu'au 13 décembre 2021 ;

Administrateur des sociétés : Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, Dual Holding, Foncière 7 Investissement, Société Parisienne d'Apports en Capital (anciennement dénommée Foncière Paris Nord), Gepar Holding, Smalto, Zenessa ;

Administrateur et Président de la société Agefi devenue Publications de l'Économie et de la Finance AEF SA ;

Administrateur Délégué des sociétés Alliance Développement Capital SIIC (ADC SIIC), Design & Création, Ingéfin, Védran ;

Gérant des sociétés : Éditions de l'Herne, Padir, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor.

Madame Valérie DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société CiCom ;

Administrateur des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Alliance Développement Capital S.I.I.C. (ADC SIIC), Ardor Capital SA, Cadanor, CiCom, Gépar Holding, Dual Holding, FIPP, Société Parisienne d'Apports en Capital (anciennement dénommée Foncière Paris Nord), Zenessa SA et de Smalto.

Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur de votre Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Alliance Développement Capital S.I.I.C. (ADC SIIC).

Madame Laurence DUMÉNIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Alliance Développement Capital S.I.I.C. (ADC SIIC), Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, Dual Holding, FIPP, Foncière 7 Investissement, Société Parisienne d'Apports en Capital (anciennement dénommée Foncière Paris Nord), Smalto, Zenessa SA et Ci Com.

Directeur de la société AD Immobiliare Italia S.r.l.
Gérante du GFA du Haut Béchnol.

Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué de votre Société depuis le 19 octobre 2018, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les fonctions suivantes :

Président de la société Foncière 7 ;

Président Directeur Général de la société Baldavine SA jusqu'au 20 janvier 2021, Cofinfo jusqu'au 20 janvier 2021 ;

Président des sociétés : Bassano Développement SAS, Cédriane SAS, Kerry SAS, Vélo SAS ;

Directeur Général de la société : Smalto ;

Directeur Général Délégué des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, France Tourisme Immobilier ;

Administrateur des sociétés : FIPP, Foncière 7 Investissement SA, France Tourisme Immobilier, Smalto, Baldavine SA jusqu'au 20 janvier 2021 ;

Gérant des sociétés : Foncière du 17 Rue François 1^{er} jusqu'au 31 décembre 2021, Lipo, Société Civile Charron, Echelle Rivoli, SCI Halpylles jusqu'au 19 février 2021, SCI La Planche Brûlée jusqu'au 17 décembre 2021, SCI Le Brévent, SCI Megève Invest jusqu'au 21 décembre 2021, Basno du 20 octobre 2021 au 21 décembre 2021, Surbak depuis le 20 octobre 2021, SCI Briaulx (cogérance) depuis le 7 décembre 2021, et SCI Briham (cogérance) depuis le 7 décembre 2021, SCI Hôtel Amelot du 20 octobre 2021 au 17 décembre 2021 ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC depuis le 1^{er} décembre 2018 ;

Représentant permanent de la société Vélo SAS Administrateur de la société Baldavine SA jusqu'au 20 janvier 2021, de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT présidente de la société Baldavine SAS du 20 janvier 2021 au 20 décembre 2021, de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT gérante de la société Vénus, de la société Bassano Développement présidente de la société Cofinfo.

7. POLITIQUE DES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE, ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale la politique de rémunération des mandataires sociaux, Président, Directeur Général, Directeur Général Délégué et Administrateurs, en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2021.

Dans ce cadre, la politique de rémunération des mandataires sociaux présentée ci-dessous a été définie par le Conseil d'Administration.

Cette politique est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cas de vote négatif, le Conseil d'Administration se réunira dans un délai raisonnable et, dans l'intervalle, les principes mis en œuvre en 2020 continueront à s'appliquer.

En application de l'article L22-10-34 du Code de commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de cette politique seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Nous vous proposons d'approuver cette politique telle que présentée dans ce rapport.

Compte tenu de la taille du Groupe il a été décidé de ne pas créer de comité de rémunération.

Principes collectifs de rémunération

Le Conseil d'Administration estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société. Elle contribue à sa pérennité et à sa stratégie commerciale car elle repose sur une recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération et des actionnaires tout en assurant la fidélisation de l'équipe dirigeante. La détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli des mandataires sociaux et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil d'Administration (détermination de la rémunération des membres du Conseil, de la rémunération du Président du Conseil d'Administration et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil d'Administration). Toutes les mesures permettant d'éviter ou de gérer les conflits d'intérêts sont et seront prises en fonction des cas échéants.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est fondée sur des critères de performance appréciés sur une période de trois ans et possiblement pondérés selon l'évolution de la situation macro-économique. La structure de la rémunération des mandataires sociaux peut être synthétiser de la manière suivante :

- Performance absolue du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT
- Performance relative par rapport à un panel de groupe comparable
- Performance interne d'évolution des revenus nets locatifs
- Performance interne d'évolution de la valeur des immeubles
- Performance sur les plus-values de cession d'immeubles
- Performance sur l'organisation interne et la maîtrise des coûts

La rémunération du Président et des membres du Conseil d'Administration comprend trois éléments principaux :

Rémunération fixe

Actuellement, les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient pas d'une rémunération fixe annuelle. Toutefois, une rémunération fixe des membres du Conseil peut être décidée sur une base individuelle par le Conseil d'Administration en fonction des responsabilités exercées. Une révision annuelle peut être proposée par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice concerné.

Rémunération variable annuelle

Les membres du Conseil d'Administration ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil d'Administration peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Conseil de rémunérations exceptionnelles, notamment à l'occasion d'opérations particulières réalisées par la Société.

Autres avantages de toute nature

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'un véhicule de fonction.

Le Conseil d'Administration se réserve le droit et pourrait accorder aux membres du Conseil le bénéfice d'attribuer des actions gratuites.

L'enveloppe globale de rémunération des Administrateurs est déterminée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Sa répartition est ensuite fixée par le Conseil d'Administration selon différents critères. Tout d'abord, l'assiduité aux différentes séances du Conseil est naturellement prise en considération. Par ailleurs, il est également tenu compte de leur niveau de responsabilité et du temps consacré à leurs fonctions. Les rémunérations au titre du mandat sont également attribués au regard des travaux effectués par les Administrateurs au sein du Comité des Comptes. Ce comité prépare les comptes annuels en vue de leur examen et arrêté par le Conseil d'Administration, contrôle les méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, analyse les documents financiers, évalue la pertinence des choix et la bonne application des méthodes comptables et apprécie le traitement comptable de toute opération significative. Il examine également les travaux, les honoraires, les mandats et l'indépendance des Commissaires aux Comptes et met en œuvre les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social

Il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des dirigeants mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur, conformément à la politique mentionnée ci-dessus.

Le Conseil d'Administration peut prévoir des dérogations à l'application de la politique de rémunération conformément au deuxième alinéa du III de l'article L. 225-37-2 ; ces dérogations sont temporaires et motivées par la nécessité de garantir la pérennité ou la viabilité de la société.

Éléments individuels de rémunération

En application de l'article L.22-10-9 du Code de commerce, nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature pour le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué.

- Le Président du Conseil d'Administration et Directeur Général du groupe ne perçoit aucune rémunération, y compris en qualité d'Administrateur.
- Le Directeur Général Délégué, qui n'est pas Administrateur, perçoit une rémunération fixe et peut également percevoir une rémunération exceptionnelle au titre de son mandat sur la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT. Il perçoit aussi une rémunération au titre de son contrat de travail de directeur financier conclu le 28 octobre 2013 avec la filiale VENUS. Il a également droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

- Les revenus bruts perçus par le Directeur Général Délégué en 2021 ont les origines suivantes :

Provenance des Rémunérations	Fixe	Variable	Exceptionnelle	Totale
ACANTHE DÉVELOPPEMENT au titre du mandat de Directeur Général Délégué	75 000	-	-	75 000
VENUS au titre du contrat de travail de Directeur Financier	310 806	-	-	310 806
Total	385 806	-	-	385 806

Le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne perçoivent pas de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle, ni avantage en nature ou autre ; il ne leur est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites. Ils n'ont perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de leur prise de fonction. La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de commerce ; Ils ne perçoivent aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant. Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné par l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunérations de la personne concernée.

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de commerce, nous vous proposons de vous prononcer sur la

politique de rémunération du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué dans les termes suivants :

- S'agissant du Président Directeur Général :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par l'article L.22-10-8 du Code de commerce présenté au paragraphe 8 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de son mandat au Président Directeur Général. »

- S'agissant du Directeur Général Délégué :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par

l'article L.22-10-8 du Code de commerce présenté au paragraphe 8 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution

des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de son mandat au Directeur Général Délégué. »

8. INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES VERSÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX (article L.22-10-9 du Code de commerce)

En application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice ou attribuée au titre de cet exercice à chaque mandataire social.

Tableau de synthèse des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

M. Alain Duménil, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018	Exercice 2020	Exercice 2021
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
Total	0	0
M. Ludovic Dauphin, Directeur Général Délégué depuis le 19 octobre 2018	Exercice 2020	Exercice 2021
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	296 463 €	385 806 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
Total	296 463 €	385 806 €

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) de chaque dirigeant mandataire social

Il n'y a pas de salaire variable. La proportion en est donc de 100 % de salaires fixes et de 0 % de salaires variables.

M. Alain Duménil, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018	Montants au titre de l'exercice 2020		Montants au titre de l'exercice 2021	
	Attribués	Versés	Attribués	Versés
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
Total	0	0	0	0
M. Ludovic Dauphin, Directeur Général Délégué depuis le 19 octobre 2018	Montants au titre de l'exercice 2020		Montants au titre de l'exercice 2021	
	attribués	Versés	attribués	Versés
Rémunération fixe (brute)	296 463 €	296 463 €	385 806 €	385 806 €
<i>Dont rémunération fixe brute au titre du mandat de Directeur Général Délégué</i>	60 000 €	60 000 €	75 000 €	75 000 €

	Montants au titre de l'exercice 2020		Montants au titre de l'exercice 2021	
<i>Dont rémunération fixe brute au titre du contrat de travail de Directeur Financier</i>	236 463 €	236 463 €	310 806 €	310 806 €
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération à raison du mandat d'Administrateur Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
Total	296 463 €	296 463 €	385 806 €	385 806 €

Tableau sur les rémunérations (valeur brute) perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants attribués 2020	Montants versés en 2020	Montants attribués 2021	Montants versés en 2021
Mme Valérie Duménil, Administrateur				
Rémunérations (fixe/variables)		0		0
Autres rémunérations		0		0
M. Jean Fournier, Administrateur				
Rémunérations (fixe/variable)		8 000 €		10 000 €
Autres rémunérations		0		0
Mme Laurence Duménil, Administrateur				
rémunérations (fixe/variable)		42 000 €		40 000 €
Autres rémunérations		0		0
Total		50 000 €		50 000 €

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par la Société et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Néant			

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social par la société et toute société du groupe

Actions de performance attribuées par l'Assemblée Générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant						

Actions de performance attribuées devenues disponibles pour chaque dirigeant mandataire social

Nom	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions Information sur les options de souscription ou d'achat

	Plan 1	Plan 2
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre de total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrit ou acheté par :	Néant	Néant
Point de départ d'exercice des options		
Date d'expiration		
Prix de souscription ou d'achat		
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)		
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques		
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice		

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	

Historique des attributions d'actions de performance Information sur les actions attribuées gratuitement

	Enveloppe A	Enveloppe B
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre total d'actions de performance attribuées, dont le nombre attribué à :	Néant	Néant
Date d'acquisition des actions		
Date de fin de période de conservation		
Condition de performance		
Nombre d'actions acquises		
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques		
Actions de performance attribuées restant en fin d'exercice		

Synthèse des engagements liés à la cessation de fonctions des dirigeants et mandataires sociaux

Dirigeants et mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
M. Alain DUMÉNIL Président du Conseil d'Administration et Directeur Général depuis le 31 juillet 2018		X		X		X		X
M. Ludovic DAUPHIN, Directeur Général Délégué depuis le 19 octobre 2018	X			X		X		X
M. Jean FOURNIER, Administrateur		X		X		X		X
Mme Valérie DUMÉNIL, Administrateur		X		X		X		X
Melle Laurence DUMÉNIL, Administrateur		X		X		X		X

Mandataire social	Ratio « RMO » Rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés hors mandataires sociaux	Ratio « RME » Rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés hors mandataires sociaux
Alain DUMENIL	0	0
Ludovic DAUPHIN	7.97	13.69

Tableau d'évolution annuelle des rémunérations et de performances

Ce tableau est construit avec les rémunérations des salariés du groupe travaillant en France. Les montants retenus sont sur une base annuelle pour un équivalent temps plein. Les salaires des salariés à temps partiel sont donc recalculés sur la base d'un temps plein pour être comparables aux autres salaires. Les éléments de rémunération exceptionnels liés aux départs de certains salariés ne sont pas

pris en compte. Pour le salaire médian les salaires des salariés qui ont quittés la société sont retraités pour être en base annuelle. Pour le calcul de la moyenne des salaires, l'effectif retenu au dénominateur est l'effectif moyen présent au début de chaque mois. Les rémunérations retenues sont les rémunérations brutes versées au cours de l'exercice en question.

	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
1. Rémunération globale allouée par l'Assemblée Générale aux membres du Conseil d'Administration et répartie par le Conseil d'Administration						
Alain DUMÉNIL	40 000	40 000	0	0	0	0
Jean FOURNIER	10 000	10 000	10 000	10 000	8 000	10 000
Laurence DUMÉNIL	N/A	7 000	35 000	45 000	42 000	40 000
Valérie DUMÉNIL	20 000	20 000	35 000	45 000	0	0
Patrick ENGLER	73 000	73 000	80 000	N/A	N/A	N/A
Philippe MAMEZ	7 000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2. Rémunération du Président du Conseil d'Administration						
Alain DUMÉNIL	0	0	0	0	0	0
3. Rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué						
Alain DUMÉNIL	0	0	0	0	0	0
Patrick ENGLER	180 000	180 000	105 000	N/A	N/A	N/A
Philippe MAMEZ	12 000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	35 891	289 481	296 463	385 806
4. Performance de la société						
Résultat net consolidé – part du groupe (en milliers d'euros)	39 955	9 054	10 731	12 690	(3 746)	8 093
ANR par action (en euros)	1,158	1,120	0,895	0,975	0,948	1,01
5. Rémunération moyenne et médiane sur une base équivalent temps plein des salariés du groupe hors dirigeants						
Montant annuel moyen	59 334,75	62 812,45	59 315,58	56 656,29	49 342,86	48 409,29
Montant annuel médian	55 473,83	61 464,44	55 497,00	33 402,50	25 027,79	28 189,02
6. Ratios RMO et RME						
Ratio RMO						
Alain DUMÉNIL	0,67	0,64	0	0	0	0
Jean FOURNIER	0,17	0,16	0,17	0,18	0,16	0,21
Laurence DUMÉNIL	N/A	0,11	0,59	0,79	0,85	0,83
Valérie DUMÉNIL	0,34	0,32	0,59	0,79	N/A	N/A
Patrick ENGLER	4,26	4,03	3,12	N/A	N/A	N/A
Philippe MAMEZ	0,32	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	0,61	5,11	6,01	7,97
Ratio RME						
Alain DUMÉNIL	0,72	0,65	0	0	0	0
Jean FOURNIER	0,18	0,16	0,18	0,30	0,32	0,35
Laurence DUMÉNIL	N/A	0,11	0,63	1,35	1,68	1,42
Valérie DUMÉNIL	0,36	0,33	0,63	1,35	N/A	N/A
Patrick ENGLER	4,56	4,12	3,33	N/A	N/A	N/A
Philippe MAMEZ	0,22	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ludovic DAUPHIN	N/A	N/A	0,65	8,67	11,85	13,69

Fixation de l'enveloppe des rémunérations des Administrateurs pour l'exercice 2021 :

Nous vous proposons de verser une rémunération globale de vos Administrateurs, à répartir entre eux, pour l'exercice en cours de la somme de 50 000 euros.

9. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver et/ou de ratifier les conventions, visées à l'article L.225-38 du Code de commerce.

En application de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice 2020, le Conseil d'Administration n'a autorisé aucune nouvelle convention visée à l'article L.225-38 du code de commerce.

10. TABLEAU RÉCAPITULATIF ET RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL

(articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce)

Les délégations de compétence actuellement en cours de validité en matière d'augmentation de capital relevant des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce, données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 7 juin 2019 et arrivant à échéance le 6 août 2021, sont les suivantes :

(En euros)	Date de l'AGO	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentatio(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentatio(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Exercice 2021						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	10 juin 2021	9 août 2023	Néant	Néant	Néant	Néant
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	10 juin 2021	9 août 2023	Néant	Néant	Néant	Néant
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	10 juin 2021	9 août 2023	Néant	Néant	Néant	Néant
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	10 juin 2021	9 août 2023	Néant	Néant	Néant	Néant

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 des délégations relatives aux augmentations de capital qui lui avait été conférées par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 10 juin 2021, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de commerce n'est pas requis.

Le Président du Conseil d'Administration

ANNEXE 3 - TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Capital en fin d'exercice					
Capital social	19 991 141	19 991 141	19 991 141	19 991 141	19 991 141
Nombres d'actions ordinaires	147 125 260	147 125 260	147 125 260	147 125 260	147 125 260
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximums d'actions à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opération et résultat					
Chiffres d'affaires (HT)	3 065 788	2 873 270	2 683 935	2 541 892	2 013 329
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 067 267	(3 430 803)	(5 157 007)	(6 003 127)	3 309 144
Impôts sur les bénéfices	173 385	146 451	-	-	-
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	721 717	591 190	(4 465 366)	(5 119 720)	8 404 453
Résultat distribué	14 712 526	1 338 840	-	-	-
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,01	-0,02	-0,04	-0,04	0,02
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,00	0,00	-0,03	-0,03	0,06
Dividende attribué	0,10	0,0091	-	-	-
Personnel					
Effectif moyen des salariés	4	4	3	2	1
Montant de la masse salariale	529 702	447 587	471 991	224 671	243 256
Montant des sommes versées en avantages sociaux (sécu., soc., œuvres)	261 061	226 801	237 755	108 009	153 592

Comptes Annuels 2021



Sommaire

Bilan Actif	62
Bilan passif	63
Compte de Résultat	64
Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2021	66

1. BILAN ACTIF

	Exercice N 31/12/2021		Exercice N-1 31/12/2020		Écart N / N-1	
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
Actif immobilisé						
Capital souscrit non appelé (I)						
Immobilisations incorporelles						
• Frais d'établissement						
• Frais de développement						
• Concessions, brevets et droits similaires	3 650	3 650				
• Fonds commercial ⁽¹⁾	5 328 376	4 784 973	543 403	744 903	(201 500)	(27,05 %)
• Autres immobilisations incorporelles						
• Avances et acomptes						
Immobilisations corporelles						
• Terrains	3 065 120		3 065 120	2 354 400	710 720	30,19 %
• Constructions	3 086 730	677 100	2 409 630	1 298 433	1 111 197	85,58 %
• Installations techniques, matériel et outillage						
• Autres immobilisations corporelles	75 288	66 185	9 103	8 218	885	10,77 %
• Immobilisations en cours						
• Avances et acomptes						
Immobilisations financières ⁽²⁾						
• Participations mises en équivalence						
• Autres participations	223 515 573	796 362	222 719 210	224 398 517	(1 679 307)	(0,75 %)
• Créances rattachées à des participations	47 825 475	1 187 421	46 638 054	62 533 404	15 895 349	(25,42 %)
• Autres titres immobilisés						
• Prêts						
• Autres immobilisations financières	288 225		288 225	13 354	274 872	NS
Total II	283 188 436	7 515 690	275 672 746	291 351 229	(15 678 483)	(5,38 %)
Actif circulant						
Stocks et en cours						
• Matières premières, approvisionnements						
• En-cours de production de biens						
• En-cours de production de services						
• Produits intermédiaires et finis						
• Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances ⁽³⁾						
• Clients et comptes rattachés	1 412 688		1 412 688	3 004 182	(1 591 494)	(52,98 %)
• Autres créances	14 878 080	42 978	14 835 101	2 937 751	11 897 350	404,98 %
• Capital souscrit – appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement	899 616	1 548	898 068		898 068	
Disponibilités	18 565 089		18 565 089	11 561 858	7 003 231	60,57 %
Comptes de Régularisation						
Charges constatées d'avance ⁽³⁾	37 739		37 739	786 209	(748 470)	(95,20 %)
Total III	35 793 212	44 526	35 748 686	18 290 000	17 458 686	95,45 %
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
Primes de remboursement des obligations (V)						
Écarts de conversion actif (VI)						
Total Général (I+II+III+IV+V+VI)	318 981 649	7 560 217	311 421 432	309 641 229	1 780 203	0 %

(1) Dont droit au bail 534 594 €. (2) Dont à moins d'un an 16 646 823 €. (3) Dont à plus d'un an.

2. BILAN PASSIF

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2021	31/12/2020	Euros	%
Capitaux propres				
Capital (Dont versé : 19 991 141)	19 991 141	19 991 141		
Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 436 967	44 436 500	468	0,00 %
Écarts de réévaluation				
Réserves				
• Réserve légale	1 999 114	1 999 114		
• Réserves statutaires ou contractuelles				
• Réserves réglementées				
• Autres réserves				
Report à nouveau	(9 585 086)	(4 465 366)	(5 119 720)	(114,65 %)
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	8 404 453	(5 119 720)	(13 524 174)	264,16 %
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total I	65 246 590	56 841 669	8 404 921	14,79 %
Autres fonds propres				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Total II				
Provisions				
Provisions pour risques	341 912	442 749	(100 837)	(22,78 %)
Provisions pour charges		5 133 333	(5 133 333)	(100,00 %)
Total III	341 912	5 576 082	(5 234 170)	(93,87 %)
Dettes ⁽¹⁾				
Dettes financières				
• Emprunts obligataires convertibles				
• Autres emprunts obligataires				
• Emprunts auprès d'établissements de crédit				
• Concours bancaires courants		7 890	(7 890)	(100,00 %)
• Emprunts et dettes financières diverses	243 868 213	241 580 815	2 287 398	0,95 %
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 329	6 329		
Dettes d'exploitation				
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 506 760	4 877 753	3 370 992	(69,11 %)
• Dettes fiscales et sociales	398 499	590 648	(192 150)	(32,53 %)
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	53 130	160 043	(106 913)	(66,80 %)
Comptes de Régularisation				
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾				
Total IV	245 832 930	247 223 478	(1 390 548)	(0,56 %)
Écarts de conversion passif (V)				
Total Général (I+II+III+IV+V)	311 421 432	309 641 229	1 780 203	0,57 %

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an :

4 369 519

5 642 663

3. COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice N 31/12/2021			Exercice N-1 31/12/2020	Écart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation ⁽¹⁾						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	2 013 329		2 013 329	2 541 892	(528 562)	(20,79 %)
Chiffre d'affaires net	2 013 329		2 013 329	2 541 892	(528 562)	(20,79 %)
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			5 337 545	739 482	4 598 063	621,79 %
Autres produits			75 779	2	75 777	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			7 426 653	3 281 376	4 145 277	126,33 %
Charges d'exploitation ⁽²⁾						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			4 240 365	4 592 029	(351 665)	(7,66 %)
Impôts, taxes et versements assimilés			302 376	280 130	22 246	7,94 %
Salaires et traitements			243 256	223 972	19 284	8,61 %
Charges sociales			153 592	108 009	45 583	42,20 %
Dotations aux amortissements et dépréciations						
• Sur immobilisations : dotations aux amortissements			256 100	265 231	(9 131)	(3,44 %)
• Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				461 501	(461 501)	(100,00 %)
• Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			1 238		1 238	
Dotations aux provisions						
Autres charges			7 775 146	49 785	7 725 361	NS
Total des Charges d'exploitation (II)			12 972 072	5 980 657	6 991 415	116,90 %
1. Résultat d'exploitation (I-II)			(5 545 419)	(2 699 281)	(2 846 138)	(105,44 %)
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			17 200 000		17 200 000	
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			190 536	117 167	73 369	62,62 %

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.

	Exercice N	Exercice N-1	Écart N / N-1	
	31/12/2021	31/12/2020	Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations ⁽¹⁾	55 760		55 760	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽¹⁾				
Autres intérêts et produits assimilés ⁽¹⁾	868 119	1 750 200	(882 081)	(50,40 %)
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	41 357	1 119 390	(1 078 032)	(96,31 %)
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	965 236	2 869 590	(1 904 353)	(66,36 %)
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	26 255	242 584	(216 329)	(89,18 %)
Intérêts et charges assimilées ⁽²⁾	3 998 573	4 930 278	(931 705)	(18,90 %)
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	4 024 828	5 172 862	(1 148 034)	(22,19 %)
2. Résultat financier (V-VI)	(3 059 592)	(2 303 273)	(756 319)	(32,84 %)
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	8 404 453	(5 119 720)	3 524 174	264,16 %
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII				
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)				
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	25 591 890	6 150 966	19 440 924	316,06 %
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	17 187 436	11 270 686	5 916 750	52,50 %
Bénéfice ou perte (total des produits – total des charges)	8 404 453	(5 119 720)	13 524 174	264,16 %

* Y compris :

Redevance de crédit bail mobilier :

Redevance de crédit bail immobilier

(1) Dont produits concernant les entreprises liées :

868 119 1 750 200

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées :

3 995 188 4 850 574

4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

SOMMAIRE

NOTE 1.	Événements principaux de l'exercice	67
	1.1. Affectation du résultat	67
	1.2. Transfert du siège social	67
	1.3. Transmissions Universelles de Patrimoine	67
	1.4. Pandémie Covid	67
NOTE 2.	Principes, règles et méthodes comptables	68
	2.1. Généralités	68
	2.2. Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	68
	2.3. Date de clôture	68
	2.4. Régime S.I.I.C.	68
NOTE 3.	Méthodes d'évaluation	69
	3.1. Immobilisations incorporelles	69
	3.2. Immobilisations corporelles	69
	3.3. Immobilisations financières	69
	3.4. Créances	69
	3.5. Valeurs mobilières de placement	70
	3.6. Chiffre d'affaires	70
	3.7. Provision pour Risques & Charges	70
	3.8. Résultat par action	70
NOTE 4.	Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations	70
	4.1. Immobilisations	71
	4.2. État des créances (brutes avant dépréciations)	71
	4.3. Valeurs mobilières de placement	73
	4.4. Capitaux propres	73
	4.5. État des dettes	74
	4.6. Dettes à payer et Produits à recevoir (en milliers d'euros)	75
	4.7. Provisions	75
	4.8. Charges constatées d'avance	76
	4.9. Entreprises liées	76
	4.10. Notes sur le compte de résultat	77
NOTE 5.	Engagements hors bilan	78
	5.1. Engagements donnés	78
	5.2. Engagements reçus	78
NOTE 6.	Litiges	78
	6.1. Autres litiges : France Immobilier Group (FIG)	78
NOTE 7.	Autres Informations	83
NOTE 8.	Événements postérieurs à la clôture	84

INFORMATIONS GÉNÉRALES

ACANTHE DÉVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19 991 141 €, dont le siège social est situé à Paris 8^{ème}, 55 rue Pierre Charron, 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).

NOTE 1. ÉVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

1.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'Assemblée Générale du 10 juin 2021, a affecté la perte de l'exercice 2020 de 5 119 720€ 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 2020, à 4 792 004,78 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 6 713 067,49 euros, composé de 371 430,15 euros de résultat de location et de 6 341 637,34 euros de résultat de cession.

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

1.2. TRANSFERT DU SIÈGE SOCIAL

En date du 29 mars 2021, le Conseil d'Administration a décidé de transférer le siège social de la Société au 55 rue Pierre Charron 75008 PARIS avec effet au 1^{er} avril 2021.

ACANTHE DÉVELOPPEMENT avait en effet notifié son intention de quitter les locaux du 2 rue de Bassano Paris 16^{ème} 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 en partie sur la dette de loyer, celle-ci ayant été finalement soldée courant 2021.

1.3. TRANSMISSIONS UNIVERSELLES DE PATRIMOINE

Dans le cadre de la restructuration de son Groupe, la Société a procédé au cours de l'exercice à des opérations de TUP avec 3 de ses filiales :

- Avec la société BALDAVINE acté en date du 14 octobre 2021 avec effet en date du 16 novembre 2021, cette TUP a engendré dans les comptes de la Société un vrai mali pour un montant de 1,5 M€ constaté en autres charges financières ;

- Avec la société SCI DE L'HOTEL AMELOT acté en date du 17 novembre 2021 avec effet en date du 18 décembre 2021, les titres venant d'être transférés à ACANTHE DÉVELOPPEMENT dans le cadre de la TUP de BALDAVINE (les titres appartenant à l'origine à cette dernière), cette TUP a engendré dans les comptes de la Société un vrai mali pour un montant de 1 K€ constaté en autres charges financières ;

- Avec la société SCI LA PLANCHE BRULEE acté en date du 17 novembre 2021 avec effet en date du 17 décembre 2021, les titres venant d'être transférés à ACANTHE DÉVELOPPEMENT dans le cadre de la TUP de BALDAVINE (les titres appartenant à l'origine à cette dernière), cette TUP a engendré dans les comptes de la Société un boni de fusion pour 468 € constaté dans les capitaux propres de la Société en prime de fusion.

1.4. PANDÉMIE COVID

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

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

Les autorités Françaises et Internationales tendent à considérer à présent la Covid-19 comme une maladie infectieuse classique, néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir de nouvelles mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

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

NOTE 2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. GÉNÉRALITÉS

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

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

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

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

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

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

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

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

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

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour

les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,

- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

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

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

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

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

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

2.3. DATE DE CLÔTURE

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

2.4. RÉGIME S.I.I.C.

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

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

- 95 % des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;

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

NOTE 3. MÉTHODES D'ÉVALUATION

3.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

3.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

3.3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

3.4. CRÉANCES

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

3.5. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

3.6. CHIFFRE D'AFFAIRES

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

3.7. PROVISION POUR RISQUES & CHARGES

Des provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou

certain qu'elle donnera lieu à une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

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

3.8. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Le résultat par action est donc de 0,06 €. Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action.

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

4.1. IMMOBILISATIONS

	Immobilisations			Amortissements / provisions				Net	
	Valeur brute 01/01/21	Augm. Apport	Diminut.	Valeur brute 31/12/21	Amort. au 01/01/21	Augm. Apport	Diminut.	Amort. au 31/12/21	31/12/21
<i>(En milliers d'euros)</i>									
Immobilisations incorporelles									
Logiciel	4			4	4			4	
Droit au bail ⁽¹⁾	5 320			5 320	4 575	210		4 785	535
Mali technique		9		9					9
Immobilisations corporelles									
Terrains	2 354	711		3 065					3 065
Constructions	1 732	1 066		2 798	486	27	84	429	2 369
AAI construction	289			289	236	12		248	41
Mat. bureau infor.	68	7	-	75	60	6		66	9
Immobilisations financières									
Titres de participation	228 141	0	4 625	223 516	3 742		2 946	796	222 719
Créances rattachées Part.	63 696		15 871	47 825	1 163	25		1 187	46 638
Autres immo.fin., Prêts	13	275		288					288
Total	301 616	2 068	20 496	283 188	10 266	281	3 030	7 516	275 673

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

Immobilisations Incorporelles

Le mali technique de 9 K€ provient de la filiale BALDAVINE qui a été tupée dans ACANTHE DÉVELOPPEMENT au cours de l'exercice. Il s'agit de la plus-value latente sur les titres d'une filiale de la société BALDAVINE, dénommée SCI ECHELLE RIVOLI, qui ont donc été repris dans le cadre de la TUP susvisée.

Immobilisations corporelles

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent un terrain et le droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion, trois biens d'habitation, dont deux ayant fait l'objet d'un transfert intragroupe, le tout figurant au bilan pour un total de 4 663 K€. Deux de ces lots ont été cédés au cours du 1^{er} trimestre 2022, dégageant une plus value de 7 426 K€.

Immobilisations financières

Au 31 décembre 2021, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

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

Société	Capital	Capitaux autres que le capital	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
A : filiales 50 % au moins										
SA VELO	1	(1 531)	100	624	-	1 187	-	-	(22)	-
SNC VENUS	224 811	28 384	97	217 719	217 719	25 784	-	2 115	3 664	-
TRENUBEL	31	(1 715)	100			2 648	-	-	(49)	-
EHELLE RIVOLI	1	707	100	1	1		-	317	17 907	17 200
B : filiales moins 50 %										
SAS BASSANO DVT	33 301	(4)	15	5 172	4 999			927	222	56
Total				223 515	222 719	29 620		3 359	21 723	17 256

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

Courant 2021, un acompte sur dividendes de 17,2 M€ a été distribué à la Société provenant de la filiale SCI EHELLE RIVOLI à la suite

d'une plus-value de cession sur la vente d'un actif immobilier réalisée par cette dernière.

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a également consenti des avances en comptes courants avec des sous-filiales, la société CEDRIANE pour 479 K€ et la société SC CHARRON pour 17 727 K€.

4.2. ÉTAT DES CRÉANCES (BRUTES AVANT DÉPRÉCIATIONS)

Évolution des créances (en milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Variation
Créances immobilisées			
Créances Rattachées à des Participations	47 825	63 696	(15 871)
Autres immobilisations financières	288	13	275
Actif circulant			
Clients	1 413	3 026	(1 613)
Autres organismes	1	45	(44)
État et collectivités	269	807	(538)
Groupe & Associés	14 368		14 368
Débiteurs divers	240	2 127	(1 887)
Charges constatées d'avance	38	786	(748)
Total	64 442	70 501	(6 058)

Les « Créances rattachées à des Participations » sont constituées essentiellement d'avances en comptes courants consenties aux filiales du Groupe. La forte diminution s'explique par des remboursements de celles-ci, notamment par la

filiale EHELLE RIVOLI qui a remboursé les avances en compte courant à hauteur de 13 M€ au cours de l'exercice. Par ailleurs, au cours de l'exercice, les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

La hausse du poste « Autres immobilisations financières » s'explique par le versement au cours de l'exercice d'un dépôt de garantie de 274 K€ suite à la prise à bail des locaux au 55 rue Pierre Charron Paris 8^{ème}.

Le poste « État et collectivités » est composé principalement de créances de TVA (267 K€) et d'un produit à recevoir sur le Trésor (2 K€). La variation est due principalement à une forte baisse du solde de la TVA déductible sur l'exercice.

Le poste « Groupe et Associés » correspond à des avances de trésorerie consenties à la société RODRA.

Le poste « Débiteurs divers » est composé de diverses créances (240 K€). La variation à la baisse de ce poste est due au reclassement au sein du poste « Disponibilités » du séquestre de 1 700 K€ suite au litige opposant la Société à des anciens actionnaires d'une filiale (note 6.2).

La forte baisse du poste « charges constatées d'avance » s'explique essentiellement par la constatation sur 2020 du loyer du siège social du 1^{er} trimestre 2021 pour 730 K€ appelé au mois de décembre 2020.

Échéancier des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances immobilisées				
Créances Rattachées à des Participations	47 825	46 638		46 638
Autres	288	288		288
Actif circulant				
Clients	1 413	1 413	1 413	
Autres organismes	1	1	1	
État et collectivités	269	269	269	
Groupe & Associés	14 368	14 368		14 368
Débiteurs divers	240	197	197	
Charges constatées d'avance	38	38	38	
Total	64 442	63 212	1 918	61 294

4.3. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

La Société a acquis au cours de l'exercice des obligations et des SICAV pour une somme totale de 900 K€.

4.4. CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/20	19 991	44 437	1 999	(4 465)	(5 120)	56 842
Affectation résultat				(5 120)	5 120	
Dividendes						
Résultat 2021					8 404	8 404
Au 31/12/2021	19 991	44 437	1 999	(9 585)	8 404	65 247

Au cours de l'exercice, comme mentionné dans les faits caractéristiques de l'exercice, nous relevons les principales variations intervenant sur les postes de capitaux propres avec le résultat de l'exercice qui se solde par une perte de 8 404 K€.

Composition du capital social

Au 31 décembre 2021, le capital social est composé de 147 125 260 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

4.5. ÉTAT DES DETTES

Évolution des dettes (en milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit		8	(8)
Emprunts et dettes financières divers	209	250	(41)
Avances et acomptes reçus	6	6	
Dettes fournisseurs	1 507	4 878	(3 371)
Dettes fiscales et sociales	398	591	(193)
Comptes courants (dont SNC Venus 228 M€)	243 659	241 331	2 328
Autres dettes	53	160	(107)
Total	245 833	247 223	(1 390)

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

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

Le poste « Fournisseurs » est composé des dettes fournisseurs pour 772 K€ et des FNP pour 735 K€. La forte baisse des dettes fournisseurs s'explique par le dénouement sur 2021 de la dette auprès du bailleur de l'ancien siège social de la Société situé au 2 rue de Bassano Paris 16^{ème}, un accord ayant été trouvé pour mettre fin au bail de manière anticipée.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 231 K€ et de dettes sociales pour le solde.

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

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé des avoirs à établir sur les redditions de charges 2021 pour 31 K€ et de la constatation d'une condamnation sur un litige pour 13 K€.

Échéancier des dettes (en milliers d'euros)

Dettes	Montant	Échéance à un an au plus	À plus d'1 an et moins de 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers	209		209	
Avances et acomptes reçus	6	6		
Dettes fournisseurs	1 507	1 507		
Dettes fiscales et sociales	398	398		
Comptes courants	243 659		243 659	
Autres dettes	53	53		
Total	245 833	1 964	243 868	-

4.6. DETTES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR (en milliers d'euros)

Créances réalisables	31/12/21	31/12/20	Var.	Dettes	31/12/21	31/12/20	Var.
Financières				Financières			
Intérêts courus/créances c/ct	245	371	(126)	Intérêts courus/dettes c/cts	2 480	2 315	165
Intérêts courus/dépôts à terme				Intérêts courus/emprunt			
				Intérêts courus		8	(8)
D'exploitation				D'exploitation			
Clients	1 126	1 443	(317)	Fournisseurs	735	1 091	(356)
Autres créances	2	2		Dettes fiscales et sociales	51	47	4
RRR à recevoir	29		29	RRR à accorder	31	150	(119)
Divers Pdots à recevoir		45	(45)	Divers charges à payer	13		13
Total	1 402	1 861	(459)	Total	3 310	3 610	(302)

4.7. PROVISIONS

(En milliers d'euros)	Montant au 31/12/20	Augmentation	Diminution			Montant au 31/12/21
			Utilisée	Non utilisé	Suite à TUP ⁽¹⁾	
Sur Risques	443	-	98	3	-	342
Sur charges	5 133	-	5 133	-	-	-
Sur Titres de Participation	3 742	-	-	38	2 907	796
Sur Comptes courants	1 163	25	-	-	-	1 188
Sur créances clients	22	-	22	-	-	-
Sur Créances diverses	42	1	-	-	-	43
Sur VMP	-	2	-	-	-	2
Total	10 545	27	5 253	41	2 907	2 371

(1) Transmission Universelle de Patrimoine.

- Pour rappel, la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT avait signé un bail pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cet immeuble qui était la propriété des sociétés BASNO et FONCIERE DU ROCHER, filiales du groupe, était pris à bail par ACANTHE DÉVELOPPEMENT et par différentes entreprises liées. Il a été cédé en décembre 2015, moyennant la résiliation des baux existants et la prise à bail de la totalité de l'immeuble

par ACANTHE DÉVELOPPEMENT pendant 12 ans ferme et moyennant un loyer de 2 699 K€ représentant un loyer au m² supérieur au loyer au m² prévu par les baux qui étaient en cours préalablement. Afin de permettre à ses sous-filiales de céder l'immeuble dans les conditions souhaitées, ACANTHE DÉVELOPPEMENT avait accepté de conclure ledit Bail à la condition d'être indemnisée à hauteur de la charge financière supplémentaire actualisée qu'elle

aurait à supporter sur la durée du Bail. En effet, dans le cadre du nouveau Bail, le loyer qu'ACANTHE DÉVELOPPEMENT avait à payer au titre des surfaces qu'elle occupait personnellement était supérieur au loyer précédemment appliqué et d'autre part, les loyers qui perçus par elle au titre des sous-locations (conclues avec les anciens locataires de l'immeuble, aux mêmes conditions financières que précédemment) étaient inférieurs aux loyers qui payés par elle au titre des mêmes surfaces : Une reprise de provision de 1/12^{ème} d'un montant de 733 K€ pour charges pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris était donc constatée annuellement. La Société ayant trouvé un accord avec le bailleur afin de quitter les locaux fin juin 2021 et donc de mettre un terme au bail de 12 ans ferme, la provision devenue sans objet a été reprise pour sa totalité, soit les

5 133 K€ restants. En contrepartie, la Société a indemnisé le Bailleur de la dénonciation anticipée du bail,

- Une reprise de provision pour dépréciation a été constatée pour 38 K€ sur les titres BASSANO DEVELOPPEMENT et la dépréciation sur les titres BALDAVINE qui s'élevait à fin 2020 à 2 907 K€ a été annulée dans le cadre de l'opération de TUP,
- Une dotation aux provisions pour dépréciation des comptes courants a été constatée pour un montant total de 25 K€ sur la filiale VELO.

4.8. CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 38 K€ au 31 décembre 2021. Il s'agit principalement des charges d'abonnements et d'assurances.

4.9. ENTREPRISES LIÉES

Bilan (en milliers d'euros)	31/12/21	31/12/20	Var.	Compte de résultat (en milliers d'euros)	31/12/21	31/12/20	Var.
Participations	223 516	228 141	(4 625)	Honoraires	(200)	(200)	
Prov sur Titres de Part.	(796)	(3 742)	2 946	Autres charges financières	(1 509)	(2 507)	998
				Charges d'intérêts /cptes courants	(2 486)	(2 336)	(151)
Créances rattachées à des Part.	47 581	63 325	(15 744)	Refacturation de personnel	(250)	(380)	130
Int. s/créances Rattac, à des Part.	245	371	(126)	Locations immobilières	(821)		(821)
Prov s/ Comptes courants	(1 187)	(1 163)	(24)	Charges refacturables	(36)		(36)
Provision pour Risques	(342)	(345)	3	Quote-part perte compta filiales	(191)	(117)	(74)
Comptes courants créditeurs	(241 179)	(239 016)	(2 163)	Quote-part bénéfice compta filiales	17 200		17 200
Intérêts sur comptes courants créditeurs	(2 480)	(2 315)	(165)	Reprise de Prov pour Risques	3	1 119	(1 116)
Compte courant débiteur	14 304		14 304	Prov pour risques			
Intérêts sur compte courant débiteur	64		64	Reprise de Prov Titres de Part	38		38
Factures à établir	1 126	1 443	(317)	Refacturation de frais de pers	173	150	23
Clients	281	1 553	(1 272)	Revenus des comptes courants	369	372	(3)
Dépôts reçus	(209)	(250)	41	Produits de participation	56		56
Dépôts versés	274		274	Autres produits financiers	499	1 378	(879)
Factures non parvenues	(300)	(456)	156	Frais de siège refacturés	740	1 059	(319)
Fournisseurs	(538)		(538)	Loyers taxables et non taxables	905	1 062	(157)
Avoir à recevoir	29		29	Charges refacturable	196	269	(73)
Avoir à établir	(31)	(182)	151	Provision s/comptes courants	(25)	(18)	(6)
Créditeurs divers	-	(2)	2	Provision s/titres de participation		(224)	224
Débiteurs divers	13	13	-	Refacturation TR	(2)	(2)	
Total	40 371	47 375	(7 004)	Total	14 659	(375)	15 034

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

4.10. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.10.1. Evolution du chiffre d'affaires

Produits	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Variation
Produits de locations	905	1 064	(159)
Produits liés aux charges refacturables	196	269	(73)
Produits des activités annexes	913	1 209	(296)
Chiffres d'affaires	2 013	2 542	(529)

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

La variation à la baisse des produits de location et des charges refacturables s'explique par le changement de locaux passant Rue Pierre Charron Paris 8^{ème} à compter du 2^{ème} trimestre 2021 engendrant ainsi une baisse de la valeur locative des baux par rapport aux précédents locaux se situant Rue de Bassano Paris 16^{ème}.

4.10.2. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation représentent pour l'exercice 5 413 K€ contre 739 K€ l'an passé.

Ils sont constitués principalement :

- de reprises de provisions pour risques pour 5 231 K€, dont 5 133 K€ de reprise de la provision devenue sans objet liée au bail de la Rue de Bassano (cf. 4.7),
- de reprise de provisions sur l'immeuble Malaquais pour 84 K€,
- de reprise de provisions sur créances clients pour 22 K€.

4.10.3. Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 12 972 K€ contre 5 981 K€ l'an passé.

Elles sont constituées principalement :

- des Autres achats et charges externes pour 4 240 K€ dont 2 253 K€ de charges de loyers, 370 K€ de personnel extérieur et 1 072 K€ d'honoraires,
- d'impôts et taxes pour 302 K€,
- de salaires et charges sociales pour 397 K€,
- de dotations aux amortissements des immobilisations et de dotations aux provisions pour 257 K€.

- des autres charges pour 7 775 K€ dont 7,5 M€ d'indemnité de restitution anticipée des locaux du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}.

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

Les bénéfices issus des sociétés transparentes transférés s'élèvent à 17 200 K€ et proviennent uniquement d'un acompte sur dividendes de la filiale SCI ECHELLE RIVOLI.

Les pertes issues des sociétés transparentes transférées s'élèvent à 191 K€.

4.10.5. Le résultat financier

Le résultat financier de l'exercice est une perte de 3 060 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des produits financiers de participation d'un montant de +56 K€,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de +369 K€,
- De la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour +38 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de -2 486 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour -25 K€,
- De la provision pour dépréciation des VMP pour -2 K€,
- Des produits et charges liés aux opérations de TUP pour un montant net de - 1 010 K€.

Au 31 décembre 2020, le résultat financier était une perte de 2 303 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

- des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de +372 K€.

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

- et les autres produits et charges financières qui représentent en net pour -88 K€.

4.10.6. Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel est nul.

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 8 404 K€.

NOTE 5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

5.1. ENGAGEMENTS DONNÉS

Néant.

5.2. ENGAGEMENTS REÇUS

Néant.

NOTE 6. LITIGES

6.1. AUTRES LITIGES : FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG)

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 100 000 € 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 Barthès 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 Barthès 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 1 575 000 €. A ce titre, elle fixe la créance au passif de Tampico et condamne ACANTHE à lui verser cette somme de 1 575 000 € ainsi que 15 000 € 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 50 000 € à titre de dommages et intérêts. A ce titre, elle fixe la créance de 50 000 € au passif de Tampico et de FIG, et condamne ACANTHE à lui verser cette somme ainsi que 10 000 € d'article 700 CPC. Les sociétés ACANTHE et Venus ont formé un pourvoi en cassation. La procédure est en cours.

Monsieur le 1^{er} Président de la Cour de cassation, visant expressément la mesure de

séquestre de 1,7 M€ mise en place, a considéré par ordonnance du 10 juin 2021, que la condamnation prononcée par la cour d'appel du 7 juillet 2020 faisait l'objet d'une garantie via ce séquestre précité et qu'il n'y avait pas lieu à radiation. La procédure devant la Cour de cassation reprend donc son cours.

Par ailleurs, une difficulté d'interprétation oppose les parties quant au calcul du montant de la condamnation de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT à titre de dommages et intérêts. Selon M. BARTHES la créance issue de la condamnation prononcée par l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2020 s'additionne à sa créance déclarée de 3 097 135,21 € et de 54 044,31 € arrêtée au 6 janvier 2011 alors qu'ACANTHE DÉVELOPPEMENT considère que s'agissant d'une perte de chance, cette somme vient désintéresser Monsieur Barthès à hauteur de 50 % des sommes qui n'a pas perçues. La Cour d'appel, saisie d'une demande d'interprétation de sa décision, a rendu un arrêt en date du 8 juin 2021.

Dans cette décision, elle indique ne pas y avoir lieu à interprétation et confirme la lecture de la décision initiale par la société Acanthe. En effet, la Cour d'appel indique expressément que :

« La créance de M. Barthès à l'égard de la société Acanthe développement résultant de l'arrêt du 7 juillet 2020 est une créance de dommages et intérêts destinée à réparer sa perte de chance de recouvrer la créance qu'il détient à l'encontre notamment de la société France immobilier group. Cette perte de chance de recouvrer la totalité de sa créance auprès de la société France immobilier group a été déterminée par la cour au jour de son arrêt en fonction des éléments alors portés à sa connaissance. Faire droit à la demande d'interprétation de la décision de la cour dans le sens proposé par la société Acanthe développement revient à modifier l'appréciation de la cour sur cette perte de chance qui a déterminé le montant des dommages et intérêts auxquels elle a été condamnée. Cette appréciation évoluant de surcroît, selon la requérante, en fonction des éventuels paiements effectués par les débiteurs solidaires de la créance de M. Barthès, l'interprétation sollicitée a pour effet de réviser les termes-mêmes de la condamnation la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT. Or la cour, saisie d'une requête en interprétation, n'a pas à donner une interprétation qui aurait pour effet de modifier les droits et obligations des parties. »

La Cour indique donc aux Parties que :

La créance de dommages et intérêts a été déterminée en fonction du préjudice au jour où la Cour a statué,

La procédure en interprétation ne peut modifier les droits des Parties qui ne peuvent l'être que par le recours en révision.

La société Acanthe pourra donc, en fonction du recouvrement des sommes par Monsieur Barthes, saisir la Cour d'une demande en révision pour modifier la condamnation en fonction de l'évolution de son préjudice.

La décision de la Cour d'appel du 7 juillet 2020 a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. La procédure est toujours en cours.

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.

La décision de la Cour d'appel du 24 septembre 2019 a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. La procédure est toujours en cours.

Séquestres

Par une ordonnance de référé du 15 juin 2010 prononcée à la demande de MM. Barthes et Ceuzin, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95 496 parts sociales de la SNC 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 Barthes et

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

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

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

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

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

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

Dans un arrêt du 24 septembre 2015, la cour d'appel de Paris a débouté la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT de l'ensemble de ses prétentions, estimant qu'elle avait formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 27 février 2014 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 M. BARTHES. L'arrêt rendu le 7 octobre 2021 a débouté la société de ses demandes de mainlevée.

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

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Vénus et Tampico ont été assignées par le liquidateur de la société France Immobilier Group (FIG), la SCP Becheret Senechal Gorrias en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et des titres de participation réalisé le 24 novembre 2009 au profit de Vénus ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

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

Il demande également la condamnation de Vénus à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DÉVELOPPEMENT à FIG des 95 496 parts sociales de la société Vénus en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95 496 parts sociales de la société Vénus une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème}, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT et Tampico à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009. Ces demandes ont été contestées.

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. A nouveau, un jugement de sursis à statuer a été rendu le 2 juin 2021 compte tenu de la procédure en cours sur le titulaire de la créance.

Transaction

Par requête du 7 septembre 2015, Maître GORRIAS, ès qualité de liquidateur de la SAS FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) a saisi le juge-commissaire d'une demande d'autorisation d'une transaction, selon les dispositions des articles L642-24 et R642-41 du code de commerce et des articles 2044 et suivants du code civil.

Aux termes de ce projet de transaction il serait mis fin aux procédures civiles en cours concernant cette procédure collective (notamment action en nullité de la période suspecte de FIG ; arrêt du 27 février 2014) en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG.

Le projet de Protocole d'Accord Transactionnel soumis à l'autorisation du Juge Commissaire prévoit le désintéressement des créanciers, autres que les créanciers intra-groupe, à hauteur d'environ 40 % de leurs créances admises.

Ce projet de protocole est indivisible avec un autre protocole conclu concomitamment dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société ALLIANCE DESIGNERS, également soumis à l'autorisation du juge commissaire et à l'homologation du tribunal de commerce de Paris.

Le liquidateur a en effet été saisi par les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS, et par Messieurs MAMEZ et BENSIMON d'une proposition de paiement d'une somme de 3 825 172 euros à titre d'indemnité forfaitaire, globale et définitive.

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

Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 notifiée le 1^{er} mars 2016 a autorisé la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord prévoyant le règlement par Messieurs MAMEZ et BENSIMON et par les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS d'une somme totale de 4 325 172 € permettant, après paiement des frais de procédure et du montant provisionnel des honoraires du séquestre, d'affecter le solde restant, à une répartition

immédiate au profit des créanciers admis hors une créance séquestrée et à titre de séquestre dans l'attente de l'issue définitive de la procédure portant sur l'identité du titulaire de ladite créance séquestrée, dans le respect de l'égalité des créanciers entre eux.

Le Ministère Public et Monsieur BARTHES ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire et les sociétés FINANCIERE MEDICIS, SOZAN Holding et Portugal Luxembourg ont fait un recours.

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

Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding, et la société Portugal Luxembourg ont interjeté appel de ces jugements du 18 octobre 2016.

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

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

Le 29 mars 2018, la cour d'appel de Paris a confirmé les jugements du 18 octobre 2016 ayant déclaré Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding et la société Portugal Luxembourg irrecevables en leur recours. M. Barthes a formé un pourvoi

en cassation contre cet arrêt du 29 mars 2018 mais celui-ci a été rejeté par un arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 2020.

Les sociétés FINANCIERE MEDICIS, Portugal Luxembourg et SOZAN Holding ont été condamnées in solidum à payer 2 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs DUMENIL et BENSIMON chacun, et 1 000 € au titre de l'article 700 CPC aux sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, VENUS, TAMPICO et CADANOR chacune. Monsieur François BARTHES a quant à lui été condamné à payer 1 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs DUMENIL, ENGLER et BENSIMON ainsi qu'à la société CADANOR chacun.

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

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

Une requête a donc été déposée devant le juge commissaire dans laquelle figurent les précisions sur les contributions numériques 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 un arrêt du 2 mars 2021, la Cour d'appel a jugé que le recours du Ministère publique 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 également interjeté appel du jugement du 28 mai 2019 pour des motifs procédurax. Par décision du 2 mars 2021, la Cour d'appel a estimé en substance que le liquidateur devait ressaisir le juge commissaire pour validation des protocoles afin notamment de préciser les contributions de chaque personne physique dirigeante. Cette nouvelle saisine n'a pas été faite à ce jour.

Se prévalant de la décision de la cour d'Appel du 7 juillet 2020 (Cf. ci-avant), Monsieur Barthes a fait pratiquer le 3 février 2021 une saisie-attribution entre les mains de la CARPA au préjudice de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT afin de faire exécuter la condamnation du 7 juillet 2020. La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a contesté cette saisie. Par décision du 9 juillet 2021, le juge de l'exécution a débouté Monsieur Barthes. Ce dernier a fait appel. Les plaidoiries sont fixées au 19 mai 2022.

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

NOTE 7. AUTRES INFORMATIONS

La société emploie deux salariés au 31 décembre 2021.

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

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

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

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

(En milliers d'euros) Libellés	Au 31/12/2020	Déficits de l'année	Imputation sur l'année	Au 31/12/2021
Déficits ordinaires	26 841	1 344		28 185
Moins values à LT	-	-	-	-
Total	26 841	1 344	-	28 185

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

(En milliers d'euros) Produits	2021	IS à 26,5 %	Total
Résultat d'exploitation	(5 545)		(5 545)
Opérations en commun	17 009		17 009
Résultat financier	(3 060)		(3 060)
Résultat exceptionnel			
IS			
Total	8 404	-	8 404

L'activité de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT lors de l'exercice 2021 est affectable en partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et l'autre partie de son résultat est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

NOTE 8. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine est un événement géopolitique porteur de conséquences économiques importantes, à court terme (en attisant l'inflation) comme à plus long terme (avec la réorganisation probable de certaines chaînes de valeur). Elle survient dans un contexte déjà marqué par de fortes tensions sur les prix, en lien avec le dynamisme de la reprise mondiale en sortie de crise sanitaire.

L'ampleur des conséquences économiques immédiates de ce nouveau choc « exogène » n'est certes pas comparable à celui de mars 2020, et ses canaux sont différents. Mais il rend à nouveau la prévision économique particulièrement incertaine, précisément parce qu'elle dépend en partie de facteurs qui ne relèvent pas de l'analyse conjoncturelle habituelle, qu'il s'agisse par exemple de l'évolution de la situation militaire ou de celle des sanctions contre la Russie.

Comptes Consolidés 2021



Sommaire

Bilan Consolidé	86
État du Résultat Net	87
État du Résultat Global	88
Tableau de variation des Capitaux Propres	89
Tableau de variation de Trésorerie	90

1. BILAN CONSOLIDÉ

(milliers d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
ACTIF		
Immeubles de placement	106 708	143 667
Immobilisations en cours	-	-
Actifs corporels	10 443	8 236
Ecart d'acquisition	-	-
Actifs incorporels	-	-
Actifs financiers	5 036	13 311
Total actifs non courants	122 187	165 214
Stocks d'immeubles	-	-
Clients et comptes rattachés	1 981	4 898
Autres créances	20 803	7 429
Autres actifs courants	40	70
Actifs financiers courants	726	706
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19 890	11 080
Actifs destinés à la vente	-	-
Total actifs courants	43 440	24 184
TOTAL ACTIF	165 627	189 397
(milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
PASSIF		
Capital	19 991	19 991
Réserves	119 977	123 213
Résultat net consolidé	8 093	(3 761)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	148 061	139 444
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	8 768	8 690
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	186	64
Total des Capitaux Propres	157 015	148 198
Passifs financiers non courants	-	16 699
Provisions pour risques et charges	4 494	4 608
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	4 494	21 307
Passifs financiers courants	-	14 108
Dépôts et Cautionnements	1 019	1 263
Fournisseurs	1 425	2 446
Dettes fiscales et sociales	1 199	1 479
Autres dettes	424	411
Autres passifs courants	52	185
Total des dettes courantes	4 118	19 892
Total dettes	8 612	41 199
TOTAL PASSIF	165 627	189 397

2. ÉTAT DU RÉSULTAT NET

(milliers d'euros)

	Note	31/12/2021	31/12/2020
Loyers		3 375	3 967
Charges locatives refacturées		495	508
Produit de remise en état des locaux		-	360
Charges locatives globales		(990)	(1 127)
Revenus nets de nos immeubles		2 881	3 708
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel		(815)	(774)
Autres frais généraux		(2 332)	(1 659)
Autres produits et autres charges		(3 426)	(82)
Variation de valeur des immeubles de placement		3 534	(3 303)
Dotations aux amortissements et provisions		(410)	(1 190)
Reprises aux amortissements et provisions		147	32
Résultat opérationnel avant cession		(421)	(3 268)
Résultat de cession d'immeubles de placement		8 938	471
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
Résultat opérationnel		8 516	(2 796)
- - Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		17	20
- - Coût de l'endettement financier brut		(369)	(878)
Coût de l'endettement financier net		(352)	(857)
Autres produits et charges financiers		125	(29)
Résultat avant impôts		8 290	(3 682)
Impôt sur les résultats		(11)	(14)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
Résultat net de l'exercice		8 279	(3 697)
attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		186	64
- Propriétaires du groupe		8 093	(3 761)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		0,055	(0,026)
Résultat dilué par action (en €)		0,055	(0,026)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		0,055	(0,026)
Résultat dilué par action (en €)		0,055	(0,026)

3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net de l'exercice	8 279	(3 697)
Autres éléments du résultat global		
Eléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Impôts afférent aux éléments reclassables	-	-
Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluations des immobilisations - Financières	537	(299)
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	-	(6)
Impôts afférent aux éléments non reclassables	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	538	(305)
Résultat Global Total de l'exercice	8 817	(4 001)
attribuable aux :		
- Propriétaires du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	8 617	(4 065)
- Participations ne donnant pas le contrôle	199	64

4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
<i>(milliers d'euros)</i>							
Capitaux propres au 31/12/2019	19 991	83 426	-	40 075	143 492	8 690	152 182
Impact de l'application IFRIC IAS 19, sur le calcul de la provision des avantages au personnel	-	-	-	18	18	-	18
Capitaux propres au 01/01/2020	19 991	83 426	-	40 092	143 509	8 690	152 199
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(3 761)	(3 761)	64	(3 697)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)	-	-	-	(305)	(305)	-	(305)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(4 065)	(4 065)	64	(4 001)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2020	19 991	83 426	-	36 027	139 444	8 754	148 198
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	8093	8093	186	8279
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)	-	-	-	524	524	13	538
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	8 617	8 617	199	8 817
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2021	19 991	83 426	-	44 644	148 061	8 954	157 015

5. TABLEAU DE VARIATION DE TRÉSORERIE

(milliers d'euros)

		31/12/2021	31/12/2020
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		8 279	(3 697)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		263	1 158
Variation de juste valeur sur les immeubles		(3 534)	3 303
Autres retraitements IFRS		(82)	76
Autres charges et produits non décaissés		6	88
Plus values/moins values de cession des immeubles de placement		(8 938)	(471)
Plus values/moins values de cession hors immeuble de placement		(4 250)	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(8 255)	457
Coût de l'endettement net		369	878
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-	-
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(7 886)	1 335
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	(11 689)	(685)
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(19 575)	650
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(841)	(107)
Cessions d'immobilisations		42 002	17 000
Acquisitions d'immobilisations financières		(379)	(390)
Remboursement d'immobilisations financières		774	20
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	-
Variation des prêts et des avances consentis		-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées		-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	41 555	16 523
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital		-	-
- Versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		-	-
Dividendes versés		-	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(12 794)	(7 180)
Intérêts nets versés		(369)	(878)
Autres flux liés aux opérations de financement		(1)	(5)
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement ⁽²⁾	G	(13 164)	(8 063)

(milliers d'euros)

		31/12/2021	31/12/2020
Variation de trésorerie nette	E+F+G	8 816	9 110
Variation de trésorerie nette		8 816	9 110
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		11 080	1966
Découverts bancaires ⁽¹⁾		(7)	(3)
Solde trésorerie d'ouverture		11 073	1 963
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		19 890	11 080
Découverts bancaires ⁽¹⁾			(7)
Solde trésorerie de clôture		19 890	11 073

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

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



Annexe
aux comptes
consolidés
au 31 décembre 2021

SOMMAIRE

NOTE 1.	Faits caractéristiques de l'exercice	95
1.1.	Affectation du résultat	95
1.2.	Changement de siège social	95
1.3.	CESSION IMMOBILIERE	95
1.4.	Pandémie Covid-19	95
NOTE 2.	Principes et méthodes comptables	95
2.1.	Principes de préparation des États Financiers	96
2.2.	Recours à des estimations	96
2.3.	Méthodes de consolidation	96
2.4.	Immeubles de placement	97
2.5.	Immeubles occupés par le Groupe	98
2.6.	Actifs corporels et incorporels	99
2.7.	Contrats de location	99
2.8.	Dépréciation d'actifs	100
2.9.	Actifs financiers	100
2.10.	Passifs financiers	102
2.11.	Provisions	102
2.12.	Impôt sur les résultats	102
2.13.	Avantages au personnel	102
2.14.	Résultat par action	103
2.15.	Revenus des immeubles	103
2.16.	Résultat de cession des immeubles de placement	103
NOTE 3.	Périmètre de consolidation	104
3.1.	Liste des sociétés consolidées	104
3.2.	Évolution du périmètre	104
3.3.	Organigramme	105
NOTE 4.	Notes annexes : bilan	106
4.1.	Actifs non courants non financiers	106
4.2.	Actifs financiers	109
4.3.	Capitaux propres	112
4.4.	Provision pour risques et charges	114
4.5.	Passifs financiers	114
4.6.	Échéancier des dettes	115
NOTE 5.	Notes annexes : compte de résultat	116
5.1.	Revenus nets des immeubles	116
5.2.	Résultat opérationnel	117
5.3.	Résultat net	118
5.4.	Vérification de la charge d'impôt	119
NOTE 6.	Secteurs opérationnels	122

NOTE 7. Engagements hors bilan	124
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	124
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	124
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	125
NOTE 8. Exposition aux risques	125
NOTE 9. Autres informations	124
9.1. Actif net réévalué	126
9.2. Situation fiscale	130
9.3. Litiges et passifs éventuels	130
9.4. Parties liées	136
9.5. Effectifs	137
9.6. Rémunérations	139
9.7. Provision d'indemnités de départ à la retraite	139
9.8. Résultat par action	140
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2021	140
9.10. Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux Comptes au 31 décembre 2021	141
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2021	141

NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES 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 8^{ème}, 55 rue Pierre Charron, 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, BALDAVINE, SCI LA PLANCHE BRULEE, SCI DE L'HOTEL AMELOT, BASNO, FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er}, SCI BIZET 24 ont fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine au profit de leurs sociétés mères respectives, à savoir ACANTHE DÉVELOPPEMENT, VENUS et BASNO.

1.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'Assemblée Générale du 10 juin 2021, a affecté la perte de l'exercice 2020 de 5 119 720,35 € 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 2020, à 4 792 004,78 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 6 713 067,49 euros, composé de 371 430,15 euros de résultat de location et de 6 341 637,34 euros de résultat de cession.

1.2. CHANGEMENT DE SIÈGE SOCIAL

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. Cette décision du Conseil d'Administration a été ratifiée par la 5^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 10 juin 2021.

1.3. CESSION IMMOBILIERE

En date du 16 juin 2021, la SCI Echelle Rivoli a cédé son bien situé rue de Rivoli à Paris 1^{er}. Après imputation des charges afférentes à la cession, le résultat de cession consolidé ressort à +9,4 M€, confirmant ainsi la qualité du patrimoine détenu par le Groupe.

1.4. PANDÉMIE 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 la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation significative à la baisse n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme.

Les autorités Françaises et Internationales tendent à considérer à présent la Covid-19 comme une maladie infectieuse classique, néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir de nouvelles mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Le Groupe porte aussi un regard particulier au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise.

NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

La société européenne ACANTHE DÉVELOPPEMENT, dont le siège social est au 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} 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 27 avril 2022 par le Conseil d'Administration.

2.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION 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 2021 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.acanthedeveloppement.fr) 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 2020, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2021, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IAS 19 : amendement « Modification, réduction ou liquidation d'un régime »,

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1^{er} janvier 2021.

2.2. RECOURS À DES ESTIMATIONS

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

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

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

comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc.

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

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

2.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

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

Au 31 décembre 2021, 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 2021. 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 2021 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,
- soit au prix négocié de cession en actif disponible à la vente pour les biens ayant fait l'objet d'une promesse notariée avant la clôture de l'exercice.

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 2021, 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 2021, 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	18 101	Méthode par comparaison	Habitation : 2,25 %			-1 810
Bureaux / Commerces	3	88 607	Méthode par capitalisation		De 3,19 à 5,48	-6 219	

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. IMMEUBLES OCCUPÉS PAR LE GROUPE

Conformément à la norme IAS 40 § 15, un bien loué à une société mère ne remplit pas les

conditions d'un immeuble de placement, car, du point de vue du groupe, il est occupé par son propriétaire. De ce fait l'application de la norme IAS 16 s'applique pour les locaux utilisés par le Groupe.

Conformément à la norme IAS 16, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT utilise le modèle de la réévaluation. Cette option avait été prise de 2006 à 2015 lors de l'occupation de locaux par le Groupe, l'option de l'évaluation à la juste valeur des terrains et constructions (incluant les Installations Aménagement et Agencements). Le Groupe continue par conséquent d'utiliser cette option, qui a pour mérite de valoriser intégralement le bien occupé à la juste valeur.

Dans les faits, la juste valeur des terrains et constructions est déterminée sur la base d'une évaluation à dire d'expert effectuée par des évaluateurs professionnels qualifiés, l'actif « Charron » étant évalué dans le cadre de la norme IAS 40. La question de la fréquence de l'évaluation (soulevée par IAS16 §34), en fonction de la nature du bien, est quant à elle levée, puisqu'elle suit l'évaluation semestrielle de tous les biens immobiliers détenus par la Groupe.

Concernant la méthode utilisée pour faire ressortir la juste valeur, le Groupe effectue comme par le passé un ajustement proportionnel (IAS16§35a), de sorte que les valeurs brutes et les amortissements soient tous les deux réévalués, la valeur nette correspondant alors à la juste valeur.

Enfin, la contrepartie de la réévaluation est constatée par les capitaux propres (IAS16§39), sauf si elle compense une diminution du même actif, précédemment comptabilisée en résultat.

Le bien concerné par une occupation partielle soumis à la norme est le 55 rue Pierre Charron pour 483 m².

Les durées d'amortissement des immobilisations sont les suivantes :

- La construction : 100 ans (immeuble Haussmannien),
- Le chauffage et la climatisation : 20 ans,
- Les agencements : 10 ans.

2.6. 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

2.7. CONTRATS DE LOCATION

2.7.1. 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.

2.7.2. 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.

2.7.3. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe à une activité 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^{ème} rentrent dans cette catégorie pour la raison suivante :

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

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

Les Contrats de locations sur les immeubles de placement du Groupe ACANTHE 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.

2.7.4. 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^{ème} répond aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions du bail ferme de 12 années, signé fin 2015. Cette disposition prend fin en 2021, eu égard à la résiliation du bail fin juin.

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.

2.8. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

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

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

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

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

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

2.9. 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.

2.9.1. 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.

2.9.2. 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 évalué 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.

2.9.3. 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.

2.9.4. 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.

2.9.5. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

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.

2.13. 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.

2.14. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

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

2.15. 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.

2.16. RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

2.17. SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

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

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

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

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

NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

3.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Forme	Société	31 décembre 2021			31 décembre 2020			
		%d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	%d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	
Société Mère								
SE	ACANTHE DÉVELOPPEMENT							
Société en intégration globale								
SARL	ATREE	(1)	97,34 %	100 %	IG	97,34 %	100 %	IG
SAS	CEDRIANE	(1)	97,34 %	100 %	IG	97,34 %	100 %	IG
SC	CHARRON	(1)	97,34 %	100 %	IG	97,34 %	100 %	IG
SCI	ECELLE RIVOLI		100 %	100 %	IG	100 %	100 %	IG
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	97,34 %	100 %	IG	97,34 %	100 %	IG
EURL	SURBAK	(1)	97,34 %	100 %	IG	97,34 %	100 %	IG
SA	TRENUBEL		100 %	100 %	IG	100 %	100 %	IG
SAS	VELO		100 %	100 %	IG	100 %	100 %	IG
SNC	VENUS	(1)	97,34 %	97,34 %	IG	97,34 %	97,34 %	IG
Sociétés sorties du périmètre de consolidation								
SAS	BALDAVINE				TUP	100 %	100 %	IG
SC	BASNO	(1)			TUP	97,34 %	100 %	IG
SCI	BIZET 24	(1)			TUP	97,34 %	100 %	IG
SCI	FONCIÈRE du 17 rue François 1 ^{er}	(1)			TUP	97,34 %	100 %	IG
SC	HOTEL AMELOT				TUP	100 %	100 %	IG
SCI	LA PLANCHE BRULEE				TUP	100 %	100 %	IG

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.

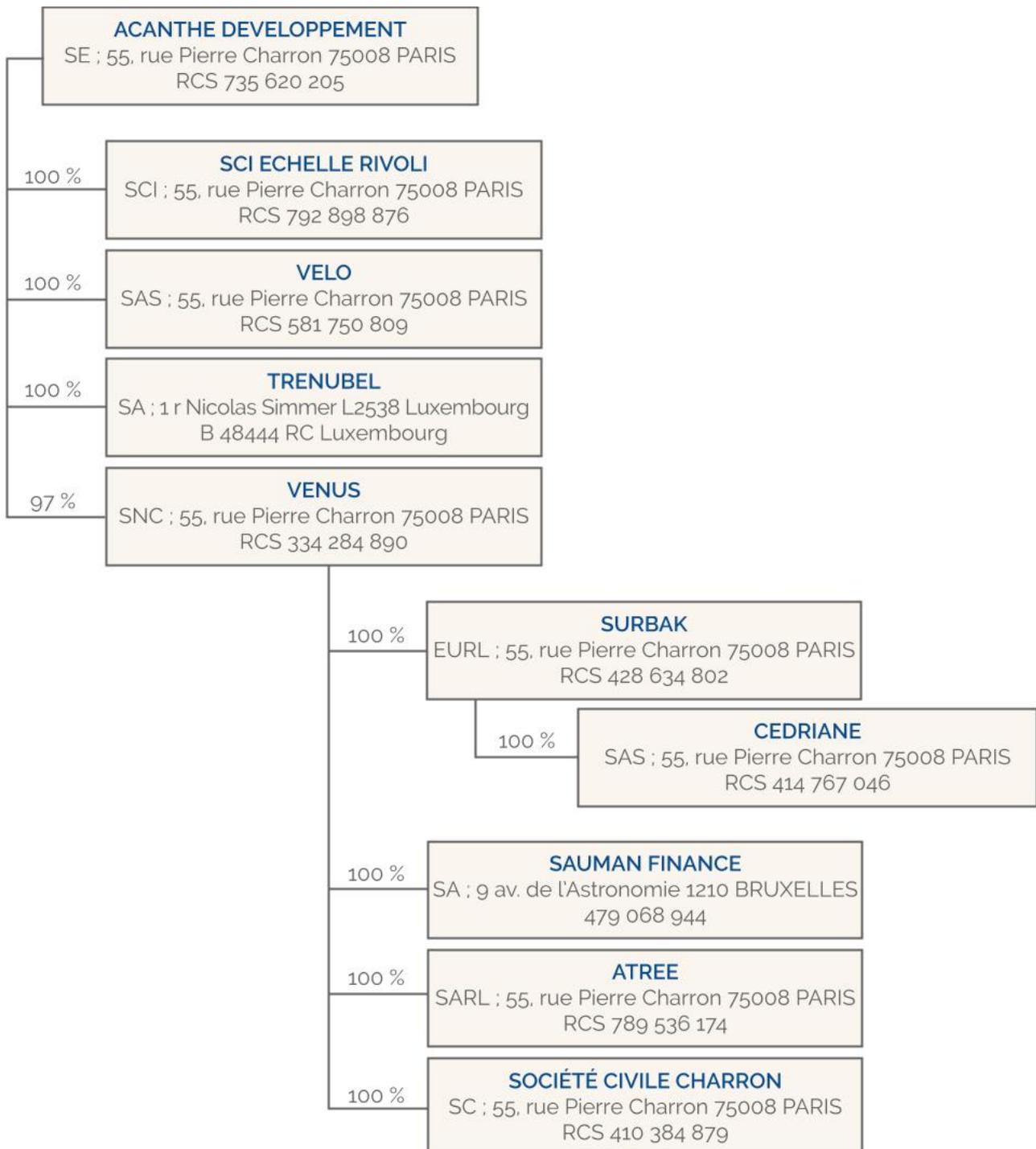
Par ailleurs, ACANTHE DÉVELOPPEMENT détient une participation de 15,01 % du capital de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT, SAS sise au 2, rue de Bassano, Paris 16^{ème} RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

3.2. ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

Les sociétés BALDAVINE, BASNO, SCI BIZET 24, FONCIERE du 17 RUE FRANCOIS 1^{er}, SCI DE L'HOTEL AMELOT, SCI LA PLANCHE BRULEE ont fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP). Ces dissolutions ont eu lieu par confusion de patrimoine.

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 2021 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2021 des immeubles de placement s'élève à 106 708 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2020	Entrées (nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) ⁽¹⁾	Cessions	Variation de juste valeur ⁽²⁾	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2021
Immeubles de placement (IAS 40)	143 667		531	(31 347)	3 534	(9 676)	106 708

(1) Les dépenses immobilisées concernent des travaux sur l'immeubles rue de Rivoli pour 117 K€, Pierre Charron 321 K€, rue de la Banque 93 K€.

(2) L'intégralité du patrimoine a eu une évolution favorable, à l'exception de l'immeuble situé en Belgique. Rue Charron à Paris 8ème pour 1,1 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2ème pour 2,3 M€, l'immeuble du quai Malaquais pour 0,4 M€, l'immeuble de la l'Astronomie à Bruxelles pour -0,2 M€.

La cession correspond à la vente du bien situé rue de Rivoli à Paris 1^{er}.

Les virements de poste à poste (9 676 K€) concernent les locaux du 55 rue Pierre Charron Paris 8ème. Précédemment en immeuble de placement et transféré en actif corporel conformément à l'application de IAS 40 §15.

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 2ème pour -0,1 M€, l'immeuble du quai Malaquais pour -0,7 M€, l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour -0,4 M€, l'immeuble de la l'Astronomie à Bruxelles pour -1 M€.

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

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de réévaluation	Virement de poste à poste	Valeur brute 31/12/2021
Terrains	-	-	-	-	66	1 299	1 365
Constructions & Agencements	55	291	-	-	438	8 377	9 161
Constructions droit d'utilisation	10 440		(10 440)	-	-	-	-
Actifs corporels	187	19	(18)	-	-	-	188
Total	10 682	310	(10 458)	-	504	9 676	10 715

Les virements de poste à poste (9 676 K€) concernent les locaux du 55 rue Pierre Charron Paris 8^{ème}. Précédemment en immeuble de placement et transféré en actif corporel conformément à l'application de IAS 40 §15. Les « Terrains » et « Constructions agencements » sont à la juste valeur (option prise en 2006).

Les acquisitions de constructions et agencements (291 K€) ont eu lieu sur le site 55, rue Pierre Charron dans les locaux utilisés par le Groupe.

Les « Constructions : droit d'utilisation » correspondait au 2 rue de Bassano, qui était en location pour une durée de 12 année (bail conclus fin 2015), et pour lequel un arrangement avec le propriétaire a été trouvé, afin de réduire les coûts de structure des prochains exercices.

Des lots ont été cédés au cours du 1^{er} trimestre 2022, et ont dégagé une plus value nette de 7 504 K€.

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2019	Application IFRS 16	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^{ème}. 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.

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

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2020	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. Brute 31/12/2021
Constructions & Agencements	10	97	-	-	5	-	112
Constructions : droit d'utilisation	2 275	288	-	(2 563)	-	-	-
Actifs corporels	161	17	-	(18)	-	-	160
Total	2 446	402	-	(2 580)	5	-	272

La reprise d'amortissement correspond à la fin négociée du Bail du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}.

Les Amortissements sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur.

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.

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2020	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2021
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

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	31/12/2021	31/12/2020	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	37	8 350	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	4 999	4 961	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 981	4 898	N/A
Autres créances	Coût amorti	20 803	7 429	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	40	70	N/A
Actifs financiers courants	Coût amorti	726	706	3
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	-	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	19 890	11 080	N/A
Total des actifs financiers		48 476	37 494	

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 2021 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2021	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis ⁽¹⁾	3 089	80	3 169	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽²⁾	4 961	38	-	-	4 999	-	4 999	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽³⁾	16	1	-	-	17	17	-	-
Créance IFRS16 ⁽⁴⁾	5 227	-	5 227	-	-	-	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	18	1	-	-	20	20	-	-
Total	13 311	120	8 396	-	5 036	37	4 999	-

(1) La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT avait constitué un gage en espèce auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage était la contre-valeur de la « garantie à première demande » consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer. Un second gage en espèce de 390 K€ avait 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, ce dernier a été augmenté de 80 K€ lors du prolongement du prêt. Les deux dépôts à terme ont été remboursés. Le premier en compensation des derniers loyers et de l'indemnité de sortie de la rue de Bassano, le second, suite à la vente du bien rue de Rivoli.

(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 4 999 K€ qui se sont appréciés de 38 K€ (contre une dépréciation de 299 K€ l'exercice précédent) selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.

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

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

Au 31 décembre 2020 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2020	Échéance		
						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^{ème}, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO 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 syndicats des immeubles exploités.

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	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
(En milliers d'euros)				
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat	38		(299)	

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 31 décembre 2021.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2021 :

	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
(En milliers d'euros)						
Clients et comptes rattachés	2 018	38	1 981	1 981	-	-
Autres créances	20 853	49	20 803	19 103	1 700	-
Total	22 871	87	22 784	21 084	1 700	-

Les autres créances au 31 décembre 2021, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 718 K€ dont 323 K€ de crédits de TVA,
- gestionnaires d'immeubles pour 410 K€,
- des fonds avancés aux notaires pour 248 K€ pour des actes notariés faisant l'objet de factures non parvenues pour un montant de 183 K€,
- Une créance sur RODRA dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 14 368 K€.

- étalement des loyers pour 90 K€ : ce compte de régularisation permet d'étalement 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 2020 :

	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
(En milliers d'euros)						
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'étalement 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)	31/12/2021	31/12/2020
Créances	6	(10)

Le signe négatif est une charge.

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

4.2.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont constitués, au 31 décembre 2021, des obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 676 K€ auxquelles s'ajoutent les intérêts courus pour 50 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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
SICAV monétaires	898	-
Disponibilités	18 991	11 080
Total des actifs financiers de transaction	19 890	11 080

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

	Variation du BFR ⁽¹⁾	
	31/12/2021	31/12/2020
Variation brute des Actifs Courants	(11 191)	(1 805)
Variation des Dettes Courantes	(498)	(2 489)
Variation du BFR	(11 689)	(685)

(1) Besoin en Fonds de Roulement.

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2021 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 2021, 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	31/12/2021			31/12/2020		
	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 2021.

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)	186
Total des participations ne donnant pas le contrôle (en milliers d'euros)	8 954
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)	31/12/2021	31/12/2020
Provision pour litiges ⁽¹⁾	4 336	4 392
Provision pour charges ⁽²⁾	-	42
Provision d'indemnités de départ à la retraite ⁽³⁾	158	182
Total	4 494	4 616

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 11 K€.

(2) La provision pour charges à l'égard d'un organisme social étant certaine, elle a été basculée en dette CT.

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

4.5. PASSIFS FINANCIERS

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes (en milliers d'euros)	Variations de la période							31/12/21
	31/12/20	Cash	Variation périmètre	Variation de change	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants								
Emprunts et dettes >1 an auprès des ét. de crédit	-							-
Autres emprunts et dettes >1 an	16 699						(16 699)	-
Total des passifs financiers non courants	16 699	-	-	-	-	-	(16 699)	-
Passifs courants								
Emprunts et dettes auprès des ét. de crédit <1 an	9 378	(9 487)					109	-
Autres emprunts et dettes <1 an	4 670	(3 306)			(194)		(1 170)	-
Découverts bancaires	7						(7)	-
Intérêts courus	53						(53)	-
Total des passifs financiers courants	14 108	(12 793)	-	-	(194)	-	(1 121)	-
Total des passifs financiers	30 807	(12 793)	-	-	(194)	-	(17 820)	-
Trésorerie	11 080	8 810						19 890
Endettement net	19 711							(19 890)

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

L'emprunt auprès de la Münhener Hypothekenbank a été remboursé suite à la vente du bien situé rue de Rivoli à Paris 1^{er}.

Les autres emprunts correspondaient au bien loué au 2, rue de Bassano, qui a fait l'objet d'une restitution à effet du 30 juin 2021. La classification en emprunt était la conséquence de l'application de la norme IFRS 16 ; l'actif sous-jacent étant sorti, la dette correspondante à l'application de cette norme disparaît.

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	-	-	-	-	3
Dépôts et cautionnements	1 019	1 019	-	1 019	N/A
Dettes fournisseurs	1 425	1 425	-	1 425	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 199	1 199	-	1 199	N/A
Autres dettes	424	424	-	424	N/A
Autres passifs courants	52	52	-	52	N/A
Total	4 118	4 118	-	4 118	

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. ÉCHÉANCIER DES DETTES

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	Total	Échéance		
		À un an au plus	De un an à 5 ans	À plus de 5 ans
Dépôts et cautionnements	1 019	1 019	-	-
Dettes fournisseurs	1 425	1 425	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 199	1 199	-	-
Autres dettes	424	424	-	-
Autres passifs courants	52	52	-	-
Total	4 118	4 118	-	-

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

- charges de personnel pour 427 K€,
- prélèvement à la source pour 33 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 674 K€,
- taxes diverses pour 55 K€.
- État Impôts sur les sociétés pour 10 K€

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 257 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 123 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 44 K€.

Au 31 décembre 2020 :

(En milliers d'euros)	Total	Échéance		
		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€.

NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	3 375	3 967
Charges locatives refacturées	495	508
Produit de remise en état des locaux	-	360
Chiffre d'affaires	3 871	4 835
Charges locatives globales	(990)	(1 127)
Revenus nets des immeubles	2 881	3 708

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 baisse de 964 K€ soit -19,9 % par rapport à l'exercice 2020.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	3 036	2 940	96	3,3 %
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	453	403	50	12,5 %
Évolution des remises en état à périmètre constant		360	(360)	-100,0 %
Chiffre d'Affaires à périmètre constant ⁽¹⁾	3 490	3 703	(214)	-6 %

(1) Sans les loyers du 24 Bizet pour 2020 (vendu en 2020) et Rivoli pour 2021 et 2020, le bien ayant été cédé le 14 juin 2021.

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

- sur l'immeuble situé rue Charron, l'arrivée de nouveaux locataires a un impact positif de 110 K€, et l'absence de facturation de remise en état des locaux a quant à lui un impact négatif de 360 K€,

- sur l'immeuble situé rue de la Banque, les départs et arrivées ont une incidence négative de 25 K€,

- Une évolution de +50 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 2021 est de 11,9 K€ soit 0,4 %.

5.2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Frais de personnel	(815)	(774)
Autres frais généraux	(2 332)	(1 659)
Autres produits et autres charges	(3 426)	(82)
Variation de valeur des immeubles de placement	3 534	(3 303)
Dotations aux amortissements et provisions	(410)	(1 190)
Reprises aux amortissements et provisions	147	32
Charges d'Exploitation	(3 303)	(6 976)
Résultat opérationnel avant cession	(421)	(3 268)
Résultat de cession d'immeubles de placement	8 938	471
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat Opérationnel	8 516	(2 796)

Le Résultat Opérationnel avant cession ressort à -421 K€. Les principales composantes du résultat opérationnel sont :

Le poste « Frais de personnel » augmentent de 41 K€. Ce poste enregistre les coûts salariaux directs augmenté des facturations de personnels extérieurs au Groupe et diminué des frais de personnels facturés à des sociétés en dehors du Groupe. L'évolution défavorable provient de l'accroissement de l'effectif sur

SAUMAN, les refacturations nettes aux sociétés hors du Groupe sont en hausse de 5 % (60 K€).

Le poste « Autres frais généraux » s'élève à 2 332 K€ au 31 décembre 2021. Il comprend principalement :

- le montant net des opérations des sièges sociaux du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} (les loyers payé et reçus étant à présent traités en contrat IFRS 16) et 55 rue Pierre Charron 75008 pour 405 K€,

- honoraires des différents intervenants extérieurs (avocats, Commissaires aux Comptes, experts immobiliers, etc.) pour 1 191 K€,
- assurances pour 34 K€,
- sous-traitance pour 199 K€ (y compris le déménagement du siège 120 K€),
- consommables pour 51 K€,
- documentation 34 K€,
- Annonces et publications pour 77 K€,
- charges d'entretien hors immeubles 83 K€,
- taxes pour 92 K€,
- commissions bancaires pour 64 K€.

Les « Autres produits et autres charges » pour -3 426 K€ se composent principalement :

- Des jetons de présence	-50 K€
- Autres produits et charges	-127 K€
- Frais de notaires lié au reclassement intra Groupe d'actif	-116 K€
- Coût litige AFG.....	-101 K€
- Pertes sur créances irrécouvrables.	- 26 K€
- Coût consolidé de la sortie du 2 rue de Bassano	-3 112 K€
- Produits des activités annexes	+106 K€

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de 3 534 K€ en 2021 contre -3 303 K€ en 2020, soit une variation relative positive de 6 837 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à - 410 K€ au 31 décembre 2021 et se décomposent ainsi :

- Amortissements et dépréciations d'actif immobilier IAS 16	98 K€
- Amortissements et dépréciations d'actif	6 K€
- Amortissement du droit d'usage IFRS 16	288 K€
- Amortissements autres immobilisations	16 K€
- Provision clients douteux	1 K€

Les reprises de provisions s'élèvent en 2021 à 147 K€ et concerne principalement des reprises de provision pour charge (98 K€) la provision retraite (15 K€), des provision clients (33 K€).

La cessions de l'immeuble situé 184, rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 42 000 K€, à dégagé une plus-values nette des différents frais d'un montant 8 938 K€.

5.3. RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat opérationnel	8 516	(2 796)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	17	20
Coût de l'endettement financier brut	(369)	(878)
Coût de l'endettement financier net	(352)	(858)
Autres produits et charges financiers	125	(29)
Résultat avant impôts	8 290	(3 682)
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(11)	(14)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	8 279	(3 697)
Propriétaires du groupe	8 093	(3 761)
Participations ne donnant pas le contrôle	186	64

Le « Coût de l'endettement financier brut » comprend les charges d'intérêts des emprunts souscrits, et des emprunts IFRS16. Les charges d'intérêts des emprunts sont de 277 K€, et les intérêts des dettes de location (IFRS 16) de 92 K€ soit un coût d'endettement financier brut

de 369 K€. Les variations sur les instruments de trésorerie et équivalents de trésorerie s'établissent à 17 K€, soit un produit des obligations Smalto de 20 K€ et une variation des Valeurs Mobilières de placement de -3 K€.

Les « Autres produits et charges financiers », soit un gain de 125 K€ sont constitués d'intérêts (-3 K€) et intérêts sur compte courant (+73 K€),

et des dividendes de Bassano Développement (+56 K€).

5.4. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé	8 279	(3 681)
Impôts sur les sociétés	11	14
Résultat avant impôts	8 290	(3 667)
Taux d'imposition français	26,5 %	28 %
Charge ou produit d'impôt théorique	- 2 197	1 027
Retraitement des sociétés étrangères	(116)	(145)
Autres retraitements et décalages	53	(697)
Résultats non imposés (régime SIIC)	2 394	(369)
Imputation : création de déficits reportables	(145)	170
Charge (-) ou produit (+) d'impôt dans le résultat	(11)	(14)

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul de par l'option pour le régime SIIC souscrite par ACANTHE DÉVELOPPEMENT en 2005, qui permet une exonération d'IS sur la fraction du bénéfice provenant de la location d'immeubles, des plus-values de cession d'immeubles et des dividendes reçus de filiales soumises au régime spécial, sous réserve d'une distribution de ces revenus pour des montants donnés et dans des

délais déterminés. Cette exonération concerne ACANTHE DÉVELOPPEMENT, mais également les filiales françaises détenues à 95 % au moins qui ont opté dans des conditions comparables pour le même régime ainsi que les résultats de leurs filiales fiscalement transparentes.

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

NOTE 6. SECTEURS OPÉRATIONNELS

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

Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 31 décembre 2021 une surface totale de

9 462 m², surface en baisse de 2 545 m² par rapport à l'exercice précédent eu égard à la cession d'un bien à usage mixte (commerces, logements et bureaux) sis 184 rue de Rivoli à Paris. Les surfaces sont réparties de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
En m ²	31/12/2021	31/12/2020	% établi en fonction des m ²	31/12/2021	31/12/2020
Bureaux	7 884 m ²	8 328 m ²	Paris	65,6 %	72,3 %
Habitations	715 m ²	1 945 m ²	Région Parisienne (hors Paris)		
Surfaces commerciales	863 m ²	1 473 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Étranger ⁽¹⁾	34,4 %	27,7 %
Total	9 462 m²	11 746 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	111 322
Région Parisienne	
Province	
Étranger	5 800
Actifs immobiliers	117 122
Autres actifs non affectables ⁽²⁾	48 505
Total des actifs	165 627

(1) Détail du patrimoine immobilier :

Immeuble de placement	106 708
Immeuble en actif corporel	10 414
Immeuble en stock	0
	117 122

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

Au 31 décembre 2021

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	68 589	20 000	-	18 052	67	106 708
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	10 369	-	-	-	45	10 414
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Passif						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2021

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

Cessions d'actifs sectoriels en 2021

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	(6 070)	(8 340)	-	(16 938)	-	(31 347)

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	389	595	2 052	339	-	3 375
Charges locatives refacturées	79	64	310	43	-	495
Produit de remise en état des locaux	-	-	-	-	-	-
Charges locatives globales	(102)	(107)	(593)	(187)	-	(990)
Revenus nets des immeubles	367	551	1 769	195	-	2 881
Frais de personnel ⁽¹⁾	(62)	(74)	(679)	-	-	(815)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(175)	(211)	(1 930)	(17)	-	(2 332)
Autres produits et charges ⁽⁴⁾	(165)	(55)	77	7	(3 290)	(3 426)
Variation de valeur des immeubles de placement	350	411	2 772	-	-	3 534
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	-	(0)	(1)	(0)	(408)	(410)
Reprise des autres amortissements et provisions ⁽⁴⁾	-	-	1	10	136	147
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	8 938	-	8 938
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	-	-	-	17	17
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	(277)	(92)	(369)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	125	125
Résultat avant impôt	315	622	2 010	8 856	(3 513)	8 290
Impôts sur les sociétés	(11)	-	-	-	-	(11)
Résultat net	304	622	2 010	8 856	(3 513)	8 279

(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 288 K€, ainsi que la dotation sur la partie de l'immeuble Charron occupée par ACANTHE DÉVELOPPEMENT pour 97 K€.

(4) Dont - 3 112 K€ relatif à la restitution du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}.

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Étranger	Paris Cédé	Non affectable	Total
Loyers	2 942	-	-	94	339	-	3 375
Charges locatives refacturées	458	-	-	37	43	-	537
Produit de remise en état des locaux	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives globales	(631)	-	-	(214)	(187)	-	(1 031)
Revenus nets des immeubles	2 770	-	-	(83)	195	-	2 881
Variation de valeur des immeubles de placement	3 734	-	-	(200)	-	-	3 534

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	100 908	-	-	5 800	-	106 708
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	10 414	-	-	-	-	10 414
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Passif						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2021

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

Cessions d'actifs par zones géographiques en 2021

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Immeubles de placement	(31 347)	-	-	-	-	(31 347)

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	-	34 511	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	-	-	-	-	-	-

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

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	711	693	2 227	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⁾					32	32
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	(1 341)	(3 682)
Impôts sur les sociétés					(14)	(14)
Résultat net	(1 891)	(569)	(337)	456	(1 341)	(3 697)

(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 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

Cession 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)

NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

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

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorées des frais, droits et accessoires dans la limite de 20 % de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date

de clôture des comptes de l'exercice figure ci-dessous. Les engagements listés, ci-dessous, concernent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent pas en complément de ceux-ci.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	À moins d'1 an	De un à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consenties aux établissements financiers	-	-			
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant dû majoré d'un coefficient 1,2	9 488	-			
Nantissements des loyers commerciaux	11 385	-			
Gage espèces	2 699	-			

Les emprunts ayant tous été remboursés suite à la cession de l'immeuble sis rue de Rivoli à Paris, il n'existe plus d'engagement.

Nantissements Garanties et Sûretés

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

Autres engagements

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 LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES DU GROUPE

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles	12 425	12 425

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.

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/21	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 2021.

NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

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

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

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

Contexte économique^{1,2}

En moyenne sur l'année 2021, le PIB a augmenté de +7,0 % après -8,0 % en 2020. Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6% en deçà de son niveau moyen en 2019. Cette première estimation des agrégats annuels par somme des quatre trimestres sera consolidée lors de la publication fin mai 2022 du compte annuel provisoire 2021.

La reprise de l'activité, les mesures budgétaires ainsi qu'une perturbation des chaînes logistiques ont exercé une pression haussière sur les prix, et l'inflation est estimée à +4,5 % en France en 2022. La Banque Centrale Européenne maintient un contrôle actif et devrait assurer que cette dernière reste limitée. Si les taux directeurs des États-Unis et du Royaume-Uni pourraient commencer à croître en 2022, celui de la zone Euro devrait rester à -0,50 % jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance. Les taux d'intérêts des obligations d'État pourraient également anticiper une remontée, mais celle-ci restera modérée.

Le marché immobilier de l'investissement³

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % sur un an. Malgré l'accélération habituelle de fin d'année, l'année 2021 termine avec un résultat inférieur à la moyenne décennale (28,2 Mds€). Suite à la crise sanitaire et à la forte baisse de la demande placée en bureau l'an dernier, les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cela se constate sur le nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros qui n'atteint pas les 60 alors qu'il tourne autour de 80 en moyenne sur les cinq dernières années. Cependant, les voyants ne sont pas tous au rouge. Malgré des chiffres à la baisse, l'activité sur les derniers mois a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés en Bureau et en Commerce ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son essor.

Concernant le marché tertiaire, il représente un peu moins de 60 % des investissements en France en 2021, soit une part inférieure à la moyenne enregistrée ces cinq dernières années (64 %). En effet, avec 15,7 milliards d'euros, le segment des Bureaux affiche une baisse de 17 % par rapport à 2020. Cette contraction est due au fort ralentissement constaté en Île-de-France (-23 %). Seulement 35 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées cette année, contre 51 en 2020.

Cependant l'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

Sans grande surprise, deux tendances se dégagent concernant les taux de rendement « prime »: en Bureau et en Commerce, les taux se maintiennent. Ainsi, le taux « prime » pour des Bureaux dans Paris QCA termine l'année à 2,70 % ; il sera finalement resté stable cette année. En revanche, il se compressera d'au moins

1. INSEE - Informations rapides 28/01/2022.

2. BNP Paribas Real Estate - At a glance "Investissement en France" 4T 2021.

3. BNP Paribas Real Estate - At a glance "Investissement en France" 4T 2021.

10 points de base à partir du premier trimestre 2022. En l'absence de transaction significative sur le segment des pieds d'immeuble, le taux « prime » en Commerce a peu évolué et il est aujourd'hui estimé autour des 3,20 %.

Le marché locatif de bureaux¹

Le marché locatif francilien termine l'année avec 1 853 400 m² de volume placés, affichant un rebond significatif de +32 % sur un an.

Le marché des grandes surfaces (>5 000 m²) affiche un fort rebond avec 56 transactions enregistrées en 2021 pour un volume de 550 600 m² contre seulement 23 opérations en 2020. A noter, toutefois, la forte dichotomie entre le créneau 5 000 - 10 000 m² qui dépasse sa moyenne décennale (+8 %) et le segment >10 000 m² toujours en retrait, fragilisé par l'essor des nouveaux modes d'organisation. Côté petites et moyennes surfaces (<5 000 m²), la reprise est également forte avec un volume placé de 1 302 800 m² (+34 % sur un an).

Paris QCA et La Défense démontrent leur forte capacité de rebond après crise. En 2021, ils sont ainsi, les seuls secteurs, à l'exception de la Boucle Nord, à dépasser leur moyenne décennale grâce à un marché des petites et moyennes surfaces très dynamique.

Le taux de vacance immédiat en Île-de-France se stabilise autour de 7,4 % avec néanmoins des situations territoriales distinctes. Certains secteurs marquent une inversion de tendance, avec une baisse de l'offre disponible comme Paris QCA qui voit son niveau de vacance passer de 3,6 % à 3,1 % sur un an.

Si les importants volumes d'offres disponibles exercent une pression à la baisse sur les loyers des secteurs sur-offreurs, notamment pour les loyers de seconde main, la tendance tout autre sur les secteurs les plus prisés, avec des loyers moyens qui continuent d'augmenter et des loyers « prime » qui dépassent leur plus haut historique comme c'est le cas sur Paris QCA avec une valeur « prime » de 930 €/m²/an. Il est à noter également la bonne tenue des loyers « prime » en périphérie. À titre d'exemple, La Défense enregistre un niveau de loyer historiquement haut à 600 €/m²/an.

Le marché résidentiel immobilier^{2,3}

Alors que de nombreuses incertitudes pesaient sur le marché du logement après la crise sanitaire, celui-ci s'est montré une nouvelle fois particulièrement résistant en 2021. Le volume de transactions s'affiche en nette hausse avec un nouveau record. Les prix maintiennent leur progression, toujours soutenus par le niveau très bas des taux d'intérêt, malgré un décrochage visible entre les grandes métropoles, en particulier Paris, et les villes moyennes.

Pour ce qui est du marché résidentiel haut de gamme, l'immobilier de luxe à Paris a été résilient face à la crise sanitaire et aux difficultés économiques qui en ont découlé et repose sur des fondamentaux de marché solides. En 2021, ce marché a affiché une excellente performance. Au total plus de 3 500 biens de luxe ont été vendus, 17 % de plus qu'en 2020. Malgré les incertitudes sur le plan sanitaire et économique, les prix continuent d'augmenter en raison d'une demande soutenue et d'une offre contrainte.

Les perspectives 2022⁴

La guerre en Ukraine est un événement géopolitique porteur de conséquences économiques importantes, à court terme (en attendant l'inflation) comme à plus long terme (avec la réorganisation probable de certaines chaînes de valeur). Elle survient dans un contexte déjà marqué par de fortes tensions sur les prix, en lien avec le dynamisme de la reprise mondiale en sortie de crise sanitaire.

L'ampleur des conséquences économiques immédiates de ce nouveau choc « exogène » n'est certes pas comparable à celui de mars 2020, et ses canaux sont différents. Mais il rend à nouveau la prévision économique particulièrement incertaine, précisément parce qu'elle dépend en partie de facteurs qui ne relèvent pas de l'analyse conjoncturelle habituelle, qu'il s'agisse par exemple de l'évolution de la situation militaire ou de celle des sanctions contre la Russie.

Les trois premiers mois de l'année 2022 ont été contrastés. Comme anticipé, l'ombre portée de la vague Omicron a été circonscrite et temporaire en janvier. En février, la plupart des restrictions sanitaires ont été levées et les enquêtes de conjoncture envoyaient alors des

1. BNP Paribas Real Estate - At a glance "Les bureaux en Ile-de-France" 4T 2021.

2. Note FNAIM sur bilan de l'année 2021.

3. CBRE Figures France résidentiel T4 2021.

4. INSEE Note de conjoncture mars 2022.

signaux laissant attendre une accélération de l'activité. Le mois de mars est quant à lui marqué par les premières conséquences de la guerre en Ukraine, exacerbant les tensions déjà présentes sur les prix et faisant baisser les perspectives d'activité déclarées dans les enquêtes par les chefs d'entreprise. Au total, la prévision de croissance du PIB est maintenue à +0,3 % pour le premier trimestre (après +0,7 % au trimestre précédent), avec toutefois plus d'incertitude qu'à l'accoutumée, notamment pour mars.

Au total, la croissance annuelle en 2022 bénéficierait d'un fort effet d'acquis (+2,7 % à l'issue du premier trimestre) lié au dynamisme de la reprise après la crise sanitaire, mais les aléas sur l'activité des prochains trimestres seraient importants. Au-delà du développement du conflit lui-même, des sanctions associées mais aussi des réponses de politique économique, ces aléas portent par exemple sur les conséquences du choc de confiance et sur l'ampleur des difficultés d'approvisionnement, qu'elles soient liées à la guerre ou bien éventuellement à la résurgence de la pandémie, si celle-ci devait entraîner des arrêts d'activité notamment en Chine. L'Immobilier pourrait de ce fait constituer une valeur refuge comme au moment de chaque crise.

Le patrimoine du Groupe

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

Les expertises au 31 décembre 2021 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

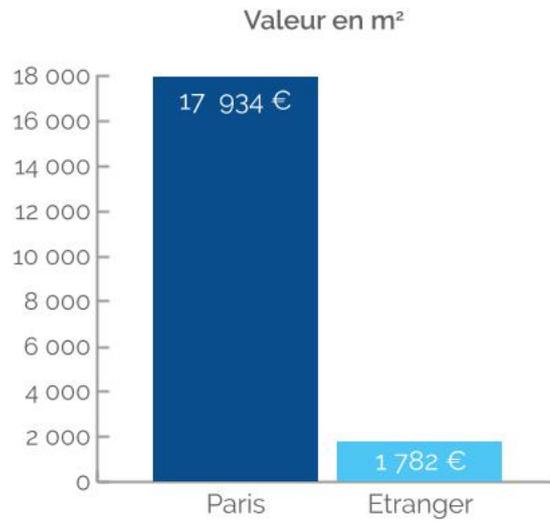
Les biens qui font l'objet de promesses de vente sans conditions suspensives importantes sont évalués quant à eux, au prix net de cession, et basculés en actif disponible à la vente.

Le patrimoine du groupe est estimé à 117 122 K€ (immeubles de placement plus les parties occupées par le Groupe et les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 68 589 K€ de bureaux, 20 000 K€ de commerces, 18 052 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent les bureaux occupés par le Groupe 10 369 K€ et les parkings pour 112 K€.

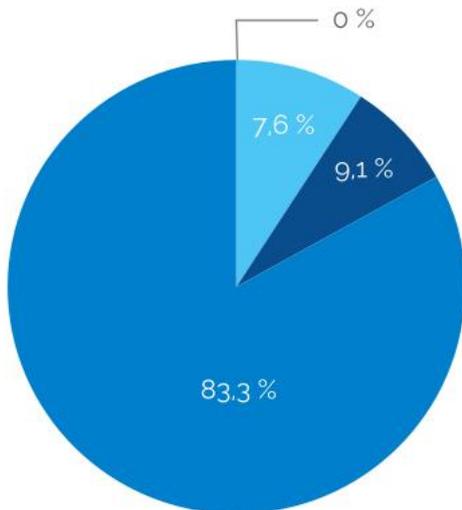
En surfaces, les bureaux représentent 7 401 m², les commerces 863 m², le résidentiel 715 m², et 483 m² de bureaux occupés par le Groupe.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2021, et à périmètre constant, une augmentation de 4,1 %.

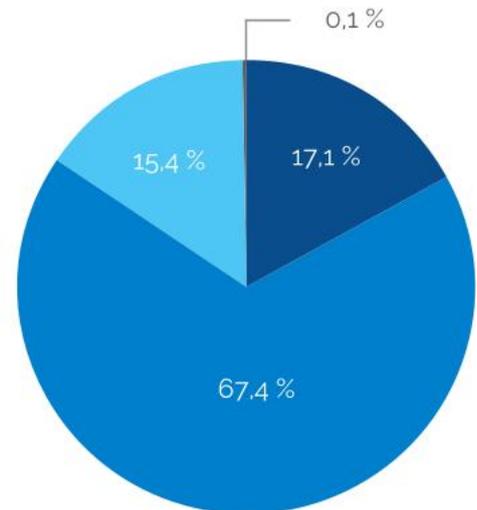
Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises



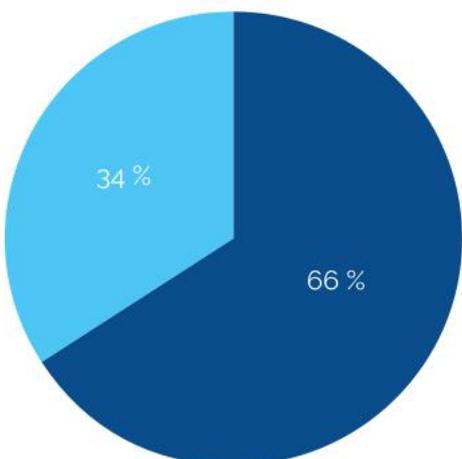
Répartition nature (%)
Patrimoine en m²



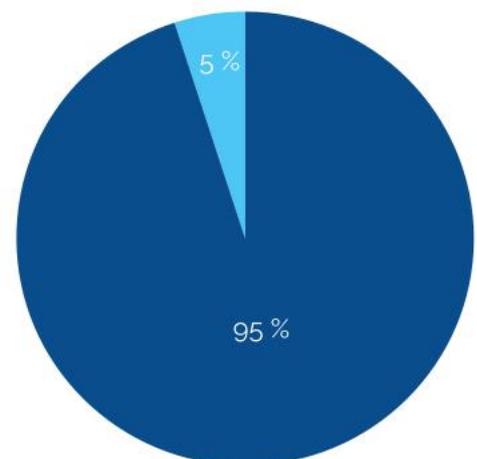
Répartition nature (%)
Patrimoine en valeur



Répartition géographique (%)
Patrimoine en m²



Répartition géographique (%)
Patrimoine en valeur



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 148 061 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres consolidés	148 061	139 444
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
Actif net réévalué	148 061	139 444
Nombre d'actions	147 125 259	147 125 259
ANR par action (en euros)	1,006	0,948

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)	31/12/2021	31/12/2020
Déficits reportables	47 135	45 595
Total	47 135	45 595

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

9.3. LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

9.3.1. Litiges immobiliers

La SAS DUTHEIL, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de PARIS le 1^{er} septembre 1980, exerçait une activité dans le secteur de la construction.

Dans le cadre de cette activité, la SAS DUTHEIL a réalisé pour le compte de la SAS VELO la construction d'un immeuble de logement R7 au 30 rue Claustreras à PARIS 75016 suivant un marché tous corps d'état pour un montant de 3 117 972 € TTC.

Un certain nombre de difficultés ont décalé la livraison de l'immeuble et le maître d'ouvrage a cessé ses règlements envers la SAS DUTHEIL à partir du 30 octobre 2008 faisant état du non-respect de la date de livraison.

Par la suite, la SAS VELO prononçait la résiliation du marché de travaux en évoquant « l'abandon du chantier » par la SAS DUTHEIL.

En présence d'une résiliation du marché qu'elle estimait abusive, la SAS DUTHEIL a assigné la SAS VELO pour faire valoir ses droits.

Par jugement du 27 octobre 2011, le Tribunal de commerce de PARIS a prononcé la liquidation judiciaire de la SAS DUTHEIL.

Par jugement du 12 septembre 2014, le Tribunal de commerce de PARIS a considéré que le marché entre la SAS VELO et la SAS DUTHEIL a été résilié aux torts de la SAS VELO à la date du 31 mars 2009.

Le même jugement a condamné la SAS VELO à payer à la SELARL EMJ es qualité de liquidateur judiciaire de la SAS DUTHEIL la somme de 630 781,26 € au titre du solde de son marché outre les intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2019.

Cette décision a été confirmée par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 11 janvier 2017 puis par un arrêt de rejet de la Cour de cassation en date du 29 mars 2018.

Le 10 mai 2019, un commandement de payer aux fins de saisie vente a été délivré pour une somme de 421 183 € par la SELARL AXYME es qualité à la SAS VELO.

En présence d'une créance liquide, certaine et exigible d'un montant de 425 006,14 €, la SELARL AXYME es qualité de liquidateur judiciaire de la SAS DUTHEIL, par exploit en du 13 janvier 2021, a assigné la SAS VELO en liquidation judiciaire devant le Tribunal de commerce de PARIS.

C'est en l'état que les Parties se sont rapprochées, et qu'elles sont convenues, sans aucune reconnaissance du bien fondé de leurs prétentions respectives, de régler leur différend à titre transactionnel, la SAS VELO s'engageant irrévocablement à verser au liquidateur judiciaire de la SAS DUTHEIL une indemnité transactionnelle, globale, forfaitaire et définitive d'un montant de 200 000 € selon les modalités suivantes :

- 100 000 € au jour de l'homologation de la transaction par le Tribunal de commerce de PARIS par remise d'un chèque CARPA libellé à l'ordre de la SELARL AXYME es qualité.
- 100 000 € dans un délai d'un mois suivant l'homologation de la transaction par le Tribunal de commerce de PARIS par remise d'un chèque CARPA libellé à l'ordre de la SELARL AXYME es qualité.

Par une ordonnance en date du 16 février 2022, le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la SAS DUTHEIL a autorisé le liquidateur judiciaire à transiger dans les termes susvisés.

Enfin, par jugement du 23 mars 2022, le Tribunal de commerce de PARIS a homologué la transaction.

Dans le prolongement de ce jugement, nous avons donné instruction à la CARPA de procéder à un virement de 100 000 € au profit du liquidateur judiciaire, et vous avons demandé de nous adresser le solde (100 000 €) pour opérer au profit de ce dernier un second virement le 24 avril 2022 dans le respect des termes du protocole homologué.

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 100 000 € 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 1 575 000 €. A ce titre, elle fixe la créance au passif de Tampico et condamne ACANTHE à lui verser cette somme de 1 575 000 € ainsi que 15 000 € 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 50 000 € à titre de dommages et intérêts. A ce titre, elle fixe la créance de 50 000€ au passif de Tampico et de FIG, et condamne ACANTHE à lui verser cette somme ainsi que 10 000 €

d'article 700 CPC. Les sociétés ACANTHE et Venus ont formé un pourvoi en cassation. La procédure est en cours.

Monsieur le 1^{er} Président de la Cour de cassation, visant expressément la mesure de séquestre de 1.7 M€ mise en place, a considéré par ordonnance du 10 juin 2021, que la condamnation prononcée par la cour d'appel du 7 juillet 2020 faisait l'objet d'une garantie via ce séquestre précité et qu'il n'y avait pas lieu à radiation. La procédure devant la Cour de cassation reprend donc son cours.

Par ailleurs, une difficulté d'interprétation oppose les parties quant au calcul du montant de la condamnation de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT à titre de dommages et intérêts. Selon M. BARTHES la créance issue de la condamnation prononcée par l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2020 s'additionne à sa créance déclarée de 3 097 135,21 € et de 54 044,31 € arrêtée au 6 janvier 2011 alors qu'ACANTHE DÉVELOPPEMENT 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. La Cour d'appel, saisie d'une demande d'interprétation de sa décision, a rendu un arrêt en date du 8 juin 2021.

Dans cette décision, elle indique ne pas y avoir lieu à interprétation et confirme la lecture de la décision initiale par la société Acanthe. En effet, la Cour d'appel indique expressément que :

« La créance de M. Barthes à l'égard de la société Acanthe développement résultant de l'arrêt du 7 juillet 2020 est une créance de dommages et intérêts destinée à réparer sa perte de chance de recouvrer la créance qu'il détient à l'encontre notamment de la société France immobilier group. Cette perte de chance de recouvrer la totalité de sa créance auprès de la société France immobilier group a été déterminée par la cour au jour de son arrêt en fonction des éléments alors portés à sa connaissance. Faire droit à la demande d'interprétation de la décision de la cour dans le sens proposé par la société Acanthe développement revient à modifier l'appréciation de la cour sur cette perte de chance qui a déterminé le montant des dommages et intérêts auxquels elle a été condamnée. Cette appréciation évoluant de surcroît, selon la requérante, en fonction des éventuels paiements effectués par les débiteurs solidaires de la créance de M. Barthes, l'interprétation sollicitée a pour effet de réviser les termes-mêmes de la condamnation la société

Acanthe développement. Or la cour, saisie d'une requête en interprétation, n'a pas à donner une interprétation qui aurait pour effet de modifier les droits et obligations des parties. »

La Cour indique donc aux Parties que :

La créance de dommages et intérêts a été déterminée en fonction du préjudice au jour où la Cour a statué,

La procédure en interprétation ne peut modifier les droits des Parties qui ne peuvent l'être que par le recours en révision.

La société Acanthe pourra donc, en fonction du recouvrement des sommes par Monsieur Barthes, saisir la Cour d'une demande en révision pour modifier la condamnation en fonction de l'évolution de son préjudice.

La décision de la Cour d'appel du 7 juillet 2020 a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. La procédure est toujours en cours.

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.

La décision de la Cour d'appel du 24 septembre 2019 a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. La procédure est toujours en cours.

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 M. BARTHES. L'arrêt rendu le 7 octobre 2021 a débouté la société de ses demandes de mainlevée.

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

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Vénus et Tampico ont été assignées par le liquidateur de la société France Immobilier Group (FIG), la SCP Becheret Senechal Gorrias en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de Vénus ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

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

Il demande également la condamnation de Vénus à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DÉVELOPPEMENT à FIG des 95 496 parts sociales de la société Vénus en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95 496 parts sociales de la société Vénus

une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème}, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT et Tampico à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009. Ces demandes ont été contestées.

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. A nouveau, un jugement de sursis à statuer a été rendu le 2 juin 2021 compte tenu de la procédure en cours sur le titulaire de la créance.

d) Transaction

Par requête du 7 septembre 2015, Maître GORRIAS, ès qualité de liquidateur de la SAS FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) a saisi le juge-commissaire d'une demande d'autorisation d'une transaction, selon les dispositions des articles L642-24 et R642-41 du code de commerce et des articles 2044 et suivants du code civil.

Aux termes de ce projet de transaction il serait mis fin aux procédures civiles en cours concernant cette procédure collective (notamment action en nullité de la période suspecte de FIG ; arrêt du 27 février 2014) en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG.

Le projet de Protocole d'Accord Transactionnel soumis à l'autorisation du Juge Commissaire prévoit le désintéressement des créanciers, autres que les créanciers intra-groupe, à hauteur d'environ 40% de leurs créances admises.

Ce projet de protocole est indivisible avec un autre protocole conclu concomitamment dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société ALLIANCE DESIGNERS, également soumis à l'autorisation du juge commissaire et à l'homologation du tribunal de commerce de Paris.

Le liquidateur a en effet été saisi par les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS, et par Messieurs MAMEZ et BENSIMON d'une proposition de paiement d'une somme de 3 825 172 euros à titre d'indemnité forfaitaire, globale et définitive.

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

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

Le Ministère Public et Monsieur BARTHES ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire et les sociétés FINANCIERE MEDICIS, SOZAN Holding et Portugal Luxembourg ont fait un recours.

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

Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding, et la société Portugal Luxembourg ont interjeté appel de ces jugements du 18 octobre 2016.

Par ordonnance du 28 juillet 2017, la cour d'appel de Paris a accueilli la requête présentée par les sociétés ACANTHE

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

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

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

Les sociétés FINANCIERE MEDICIS, Portugal Luxembourg et SOZAN Holding ont été condamnées in solidum à payer 2 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs DUMENIL et BENSIMON chacun, et 1 000 € au titre de l'article 700 CPC aux sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, VENUS, TAMPICO et CADANOR chacune. Monsieur François BARTHES a quant à lui été condamné à payer 1 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs DUMENIL, ENGLER et BENSIMON ainsi qu'à la société CADANOR chacun.

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

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

Une requête a donc été déposée devant le juge commissaire dans laquelle figurent les précisions sur les contributions numériques 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 un 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 également interjeté appel du jugement du 28 mai 2019 pour des motifs procéduraux. Par décision du 2 mars 2021, la Cour d'appel a estimé en substance que le liquidateur devait ressaisir le juge commissaire pour validation des protocoles afin notamment de préciser les contributions de chaque personne physique dirigeante. Cette nouvelle saisine n'a pas été faite à ce jour.

Se prévalant de la décision de la cour d'Appel du 7 juillet 2020 (Cf. ci-avant), Monsieur Barthes a fait pratiquer le 3 février 2021 une saisie-attribution entre les mains de la CARPA au préjudice de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT afin de faire exécuter la condamnation du 7 juillet 2020. La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a contesté cette saisie. Par décision du 9 juillet 2021, le juge de l'exécution a débouté Monsieur Barthes. Ce dernier a fait appel. Les plaidoiries sont fixées au 19 mai 2022.

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

9.4. PARTIES LIÉES

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	185	185
Convention de trésorerie	RODRA	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	14 368	64

(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.

salaires) a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

c) Les filiales : L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT (dont 3 523 K€ d'intérêts de comptes courants, 709 K€ de

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	173	159
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	3	159
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(32)	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	28	28
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	42	136
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	403	380
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	(30)	(44)
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	(28)	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	223	678
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(123)	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	127	20
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	726	20
Mise à disposition de personnel	FRANCESCO SMALTO INTERNATIONAL	Dirigeants / Administrateurs communs	162	15
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	6	6
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	23	35
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(5)	
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	34	92
Dépôt de garantie	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	(21)	
Mise à disposition de personnel	FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	1	1
Loyers et charges locatives	FONCIÈRE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		10
Mise à disposition de personnel	FONCIÈRE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	84	46
Dépôt de garantie	FONCIÈRE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	(2)	
Titres de participation ⁽¹⁾	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4 999	38
Mise à disposition de personnel	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Dirigeants / Administrateurs communs	4	4

(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	31/12/2021	31/12/2020
Cadres	6	8
Employés	7	10
Total de l'effectif	13	18

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

9.6. RÉMUNÉRATIONS

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

Les rémunérations brutes et avantages (hors jetons de présence) de toute nature des Administrateurs et membres du Comité de Direction comptabilisées par le groupe se sont élevées à 385 K€ :

- a) Avantages à court terme 385 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 10 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 : 10 K€
Mademoiselle Laurence DUMENIL : 40 K€

9.7. PROVISION D'INDEMNITÉS DE DÉPART À LA RETRAITE

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

- taux de progression des salaires : 1 % par an,
- taux d'actualisation : 0,46 % (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.

L'impact de l'interprétation IFRIC de la norme IAS 19 a été de - 18 K€ au 1^{er} janvier 2020. Les capitaux propres ont été améliorés de 18 K€.

Le montant de la provision, au 31 décembre 2021, s'élève à 158 K€ contre 174 K€ au 31 décembre 2020.

Seuls -15,6 K€ de la variation sont enregistrés au compte de résultat les 0,2 K€ restant étant passés en OCI.

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture ⁽¹⁾	174	201
Variations		
Dotations ou reprises de la période	-16	-32
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	0	5,63
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	158	174

(1) L'impact relatif à l'interprétation IFRIC IAS 19 est de 18 K€ début 2020, passé en capitaux propres.

9.8. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à 0,055 € au 31 décembre 2021 (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 2021
(en milliers d'euros) 8 093

Dénominateur

Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif 147 125 260
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros) 0,055

9.9. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	13 508	2 941	6 672	3 895

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 2021.

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 avait conclu un bail ferme sur une durée de 12 ans pour louer l'immeuble situé 2 rue Bassano à

Paris 16^{ème} qui a été vendu par le Groupe fin décembre 2015.

Il a été mis fin au Bail fin juin 2021. Il n'existe par conséquent plus d'engagement de paiement de loyers.

Le tableau regroupe des échéances prévisionnelles de décaissement des loyers fondées sur la continuation du bail jusqu'à son terme, ce bail est traité selon la norme IFRS16.

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

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

9.10. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	78	41	118
Autres Sociétés	36		36
Total	114	41	154

9.11. FAITS CARACTÉRISTIQUES INTERVENUS DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2021

La guerre en Ukraine est un événement géopolitique porteur de conséquences économiques importantes, à court terme (en attisant l'inflation) comme à plus long terme (avec la réorganisation probable de certaines chaînes de valeur). Elle survient dans un contexte déjà marqué par de fortes tensions sur les prix, en lien avec le dynamisme de la reprise mondiale en sortie de crise sanitaire.

L'ampleur des conséquences économiques immédiates de ce nouveau choc « exogène » n'est certes pas comparable à celui de mars 2020, et ses canaux sont différents. Mais il rend à nouveau la prévision économique particulièrement incertaine, précisément parce qu'elle dépend en partie de facteurs qui ne relèvent pas de l'analyse conjoncturelle habituelle, qu'il s'agisse par exemple de l'évolution de la situation militaire ou de celle des sanctions contre la Russie.



Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2021

EXCO PARIS ACE
5, Avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

DELOITTE & ASSOCIÉS
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

ACANTHE DÉVELOPPEMENT
Société européenne
55, rue Pierre Charron
75008 Paris

À l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021

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.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

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

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

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

Valorisation des titres de participations

Risques identifiés

Les titres de participation et créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2021 pour respectivement 224 millions d'euros et 48 millions d'euros en valeurs brutes, représentent les deux postes les plus significatifs de l'actif. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

INFORMATIONS DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION ET DANS LES AUTRES DOCUMENTS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES COMPTES ANNUELS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

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

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

INFORMATIONS RELATIVES AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

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

AUTRES INFORMATIONS

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

AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

FORMAT DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS DESTINÉS À ÊTRE INCLUS DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général délégué.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, Deloitte & Associés était dans la 15ème année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 10ème année.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de

systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

RAPPORT AU COMITÉ DES COMPTES

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

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

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

Paris-La Défense, le 28 avril 2022
Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Albert AIDAN



Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2021

EXCO PARIS ACE
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

DELOITTE & ASSOCIÉS
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

ACANTHE DÉVELOPPEMENT
Société européenne
55, rue Pierre Charron
75008 Paris

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 2021, 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 1er janvier 2021 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.

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 107 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 2021 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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 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, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au

format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

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 2021, Deloitte & Associés était dans la 15^{ème} année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 10^{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-La Défense, le 28 avril 2022
Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace
François SHOUKRY

Deloitte & Associés
Albert AIDAN



55, rue Pierre Charron - 75008 Paris

France

Tél : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

www.acanthedveloppement.fr

Avril 2022

Crédit photo :
Acanthe Développement,
Christian Murin,
Thierry Lewenberg-Sturm,
By So Twin



ACANTHE DEVELOPPEMENT