

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

---

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 16 JUIN 2022**

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

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

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

## 1.1. SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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

### LES INFORMATIONS CLEFS

En millions d'Euros (sauf précision contraire)	31/12/2021	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 <sup>(1)</sup>	19,9	(19,7)	39,6
Actif Net Réévalué par action (en euros) <sup>(2)</sup>	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.

### ACTIVITE 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup>.

## ACQUISITIONS – CESSIONS

Le groupe a cédé l'immeuble de bureaux et d'habitation sis 184 rue de Rivoli Paris 1<sup>er</sup>, 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 DEVELOPPEMENT 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<sup>ER</sup> ;
- BALDAVINE ;
- SCI DE HOTEL AMELOT ;
- SCI LA PLANCHE BRULEE.

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

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 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<sup>ème</sup>, 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<sup>ème</sup>) et de la rue Pierre Charron (Paris 8<sup>ème</sup>) pour 0,95 M€, les loyers et charges locatives de l'immeuble sis à Bruxelles pour 0,14 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 CONSOLIDES

### BILAN CONSOLIDE

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 Hypothekbank 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<sup>ème</sup> 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 RESULTAT CONSOLIDE**

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.

## **3. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE 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.

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

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

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

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

### Contexte économique<sup>12</sup>

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'investissement<sup>3</sup>

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 dernières 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 l'Île-de-France (-23 %). Seulement 35 transactions supérieures à 100 millions d'euros se sont signées cette année, contre 51 en 2020.

<sup>1</sup> INSEE - Informations rapides 28/01/2022.

<sup>2</sup> BNP Paribas Real Estate – At a glance "Investissement en France" 4T 2021.

<sup>3</sup> BNP Paribas Real Estate – At a glance "Investissement en France" 4T 2021.

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 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 bureaux<sup>4</sup>

Le marché locatif francilien termine l'année avec 1 853 400 m<sup>2</sup> de volume placés, affichant un rebond significatif de +32 % sur un an.

Le marché des grandes surfaces (>5 000 m<sup>2</sup>) affiche un fort rebond avec 56 transactions enregistrées en 2021 pour un volume de 550 600 m<sup>2</sup> contre seulement 23 opérations en 2020. A noter, toutefois, la forte dichotomie entre le créneau 5 000 – 10 000 m<sup>2</sup> qui dépasse sa moyenne décennale (+8 %) et le segment >10 000 m<sup>2</sup> toujours en retrait, fragilisé par l'essor des nouveaux modes d'organisation. Côté petites et moyennes surfaces (<5 000 m<sup>2</sup>), la reprise est également forte avec un volume placé de 1 302 800 m<sup>2</sup> (+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 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/an.

#### Le marché résidentiel immobilier<sup>5,6</sup>

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 2022<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> BNP Paribas Real Estate – At a glance "Les bureaux en Ile-de-France" 4T 2021.

<sup>5</sup> Note FNAIM sur bilan de l'année 2021

<sup>6</sup> CBRE Figures France résidentiel T4 2021

<sup>7</sup> INSEE Note de conjoncture mars 2022.



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.

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 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 m<sup>2</sup>, les commerces 863 m<sup>2</sup>, le résidentiel 715 m<sup>2</sup>, et 483 m<sup>2</sup> de bureaux occupés par le Groupe.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 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
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>148 061</b>	<b>139 436</b>
Nombre d'actions	147 125 259	147 125 259
<b>ANR par action (en euros)</b>	<b>1,006</b>	<b>0,948</b>

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