

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

Exco Paris ACE

76, rue de Reuilly
75012 Paris

S.A.S. au capital de 1 660 000 €
380 623 868 R.C.S. Paris

Société de Commissariat aux Comptes inscrite
à la Compagnie Régionale de Paris

Deloitte & Associés

6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 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

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Evaluation des immeubles de placement à la juste valeur

Risque identifié

Les immeubles de placement, détenus par le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT et valorisés à la juste valeur, figurent au bilan consolidé pour un montant total de 103 millions d'euros, compris dans le poste « Immeubles de placement » de l'actif consolidé

Le paragraphe 2.4 « Immeubles de placement » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » 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.

La détermination de la juste valeur 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, l'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des comptes consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation.

Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre au risque identifié

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.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2023 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en évaluation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations dont nous disposons sur les immeubles et le marché immobilier.

Nous avons enfin vérifié le caractère approprié des informations données dans les paragraphes 2.4 « Immeubles de placement » et 4.1.1. « Variation de la valeur des immeubles de placement », respectivement des notes 2 et 4 de l'annexe aux comptes consolidés.

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 délégué. 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.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, 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 le cabinet Deloitte & Associés et par celle du 29 juin 2012 pour le cabinet Exco Paris ACE.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 17^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Exco Paris ACE dans la 12^{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.821-55 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.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 29 avril 2024

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés



François SHOUKRY

François SHOUKRY

Albert AIDAN

Comptes Consolidés 2023



Sommaire

Bilan Consolidé	87
État du Résultat Net	88
État du Résultat Global	89
Tableau de variation des Capitaux Propres	90
Tableau de variation de Trésorerie	91

1. BILAN CONSOLIDÉ

(milliers d'euros)

		31/12/2023	31/12/2022
ACTIF			
Immeubles de placement	4.1.1	103 267	106 658
Immobilisations en cours		-	-
Actifs corporels	4.1.2 / 4.1.3	9 257	10 510
Ecart d'acquisition		-	-
Actifs incorporels	4.1.4	-	-
Actifs financiers	4.2.1	4 945	4 961
Total actifs non courants		117 470	122 129
Stocks d'immeubles		-	-
Clients et comptes rattachés	4.2.2	3 270	2 680
Autres créances	4.2.2	8 376	13 351
Autres actifs courants		60	70
Actifs financiers courants	4.2.3	-	746
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.5	7 999	25 067
Actifs destinés à la vente		-	-
Total actifs courants		19 705	41 915
TOTAL ACTIF		137 174	164 044
(milliers d'euros)		31/12/2023	31/12/2022
PASSIF			
Capital		19 991	19 991
Réserves		110 693	128 574
Résultat net consolidé		(11 710)	4 908
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		118 975	153 473
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.5	-	-
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.5	-	-
Total des Capitaux Propres		118 975	153 473
Passifs financiers non courants	4.6.1	72	-
Provisions pour risques et charges	4.4	14 038	6 277
Impôts différés passifs	4.5	884	868
Total des dettes non courantes		14 994	7 145
Passifs financiers courants	4.6.1	9	-
Dépôts et Cautionnements	4.7	1 079	1 026
Fournisseurs	4.7	787	1 026
Dettes fiscales et sociales	4.7	1 058	1 138
Autres dettes	4.7	271	179
Autres passifs courants	4.7	3	57
Total des dettes courantes		3 206	3 427
Total dettes		18 200	10 571
TOTAL PASSIF		137 174	164 044

2. ÉTAT DU RÉSULTAT NET

(milliers d'euros)

	Note	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	5.1	3 362	3 259
Charges locatives refacturées	5.1	605	479
Charges locatives globales	5.1	(882)	(917)
Revenus nets de nos immeubles		3 085	2 821
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel	5.2	(811)	(933)
Autres frais généraux	5.2	(1 701)	(1 912)
Autres produits et autres charges	5.2	165	(1 283)
Variation de valeur des immeubles de placement	5.2	(3 482)	1 501
Dotations aux amortissements et provisions	5.2	(9 651)	(2 034)
Reprises aux amortissements et provisions	5.2	14	49
Résultat opérationnel avant cession		(12 380)	(1 792)
Résultat de cession d'immeubles de placement	5.2	0	7 510
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
Résultat opérationnel		(12 380)	5 718
- - Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5.3	258	(72)
- - Coût de l'endettement financier brut	5.3	(1)	-
Coût de l'endettement financier net	5.3	256	(72)
Autres produits et charges financiers	5.3	429	130
Résultat avant impôts		(11 694)	5 776
Impôt sur les résultats	5.4	(15)	(868)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
Résultat net de l'exercice		(11 710)	4 908
attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
- Propriétaires du groupe		(11 710)	4 908
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		(0,080)	0,033
Résultat dilué par action (en €)		(0,080)	0,033
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		(0,080)	0,033
Résultat dilué par action (en €)		(0,080)	0,033

3. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de l'exercice	(11 710)	4 908
Autres éléments du résultat global		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Impôts afférents aux éléments reclassables	-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluations des immobilisations - Financières	(730)	147
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	10	2
Impôts afférents aux éléments non reclassables	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	(720)	150
Résultat Global Total de l'exercice	(12 429)	5 057
attribuable aux :		
- Propriétaires du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	(12 429)	5 057
- Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

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 31/12/2021	19 991	83 426	-	44 644	148 061	8 954	157 015
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net de l'exercice	-	-	-	4 908	4 908	-	4 908
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	150	150	-	150
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	5 057	5 057	-	5 057
Variation de périmètre	-	-	-	354	354	(8 954)	(8 600)
Capitaux propres au 31/12/2022	19 991	83 426	-	50 055	153 473	-	153 473
Dividendes	-	-	-	(7 965)	(7 965)	-	(7 965)
Remboursement prime d'émission	-	(14 104)	-	-	(14 104)	-	(14 104)
Résultat net de l'exercice	-	-	-	(11 710)	(11 710)	-	(11 710)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(720)	(720)	-	(720)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(12 429)	(12 429)	-	(12 429)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2023	19 991	69 322	-	29 661	118 975	-	118 975

5. TABLEAU DE VARIATION DE TRÉSORERIE

(milliers d'euros)

		31/12/2023	31/12/2022
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(11 710)	4 908
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		8 454	1 986
Variation de juste valeur sur les immeubles		3 482	(1 501)
Autres retraitements IFRS		51	(13)
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Plus values/moins values de cession des immeubles de placement		-	(7 510)
Plus values/moins values de cession hors immeuble de placement		-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		277	(2 131)
Coût de l'endettement net		-	-
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		15	868
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	293	(1 262)
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	4 071	5 981
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	4 363	4 719
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(162)	(148)
Cessions d'immobilisations		-	9 200
Acquisitions d'immobilisations financières		-	(1)
Remboursement d'immobilisations financières		759	7
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	(8 600)
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	597	459
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		(22 069)	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(17)	-
Intérêts nets versés		-	-
Autres flux liés aux opérations de financement		58	(1)
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement ⁽²⁾	G	(22 028)	(1)

(milliers d'euros)

		31/12/2023	31/12/2022
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(17 068)	5 177
Variation de trésorerie nette		(17 068)	5 177
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		25 067	19 890
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	0
Solde trésorerie d'ouverture		25 067	19 890
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		7 999	25 067
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	-
Solde trésorerie de clôture		7 999	25 067

(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 2023

SOMMAIRE

NOTE 1. Faits caractéristiques de l'exercice	96
1.1. Affectation du résultat	96
1.2. Litiges anciens actionnaires de la Société FIG	96
1.3. Proposition de rectification comptable	96
1.4. Acompte sur dividende	97
1.5. Distribution exceptionnelle	97
1.6. Guerre en Ukraine	97
NOTE 2. Principes et méthodes comptables	97
2.1. Principes de préparation des États Financiers	97
2.2. Recours à des estimations	98
2.3. Méthodes de consolidation	98
2.4. Immeubles de placement	98
2.5. Immeubles occupés par le Groupe	100
2.6. Actifs corporels et incorporels	101
2.7. Contrats de location	101
2.8. Dépréciation d'actifs	101
2.9. Actifs Financiers	102
2.10. Passifs financiers	103
2.11. Impôt sur les résultats	104
2.12. Avantages au personnel	104
2.13. Résultat par action	104
2.14. Revenus des immeubles	104
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement	105
2.16. Secteurs opérationnels	105
NOTE 3. Périmètre de consolidation	106
3.1. Liste des sociétés consolidées	106
3.2. Évolution du périmètre	106
3.3. Organigramme	107
NOTE 4. Notes annexes : bilan	108
4.1. Actifs non courants non financiers	108
4.2. Actifs financiers	110
4.3. Capitaux propres	113
4.4. Provision pour risques et charges	115
4.5. Impôts non courants	115
4.6. Passifs financiers	116
4.7. Échéancier des dettes	116
NOTE 5. Notes annexes : compte de résultat	118
5.1. Revenus nets des immeubles	118
5.2. Résultat opérationnel	119
5.3. Résultat net	120
5.4. Vérification de la charge d'impôt	121
NOTE 6. Secteurs opérationnels	122

NOTE 7. Engagements hors bilan	127
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	127
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	127
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	127
NOTE 8. Exposition aux risques	128
NOTE 9. Autres informations	133
9.1. Actif net réévalué	133
9.2. Situation fiscale	136
9.3. Litiges et passifs éventuels	136
9.4. Parties liées	139
9.5. Effectifs	142
9.6. Rémunérations	142
9.7. Provision d'indemnités de départ à la retraite	142
9.8. Résultat par action	143
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2023	143
9.10. Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux Comptes au 31 décembre 2023	143
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2023	143

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, en France, 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). L'activité principale du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT est la gestion patrimoniale d'immeubles de placement.

1.1. AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'Assemblée Générale du 14 juin 2023, a affecté le bénéfice de l'exercice 2022 de 1 789 283,45 € en report à nouveau.

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élevaient, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à 7 671 568,10 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 10 030 113,48 euros, composé de 2 601 957,67 euros de résultat de location, de 7 428 158,81 euros de résultat de cession.

1.2. LITIGES ANCIENS ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ FIG

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et Monsieur Barthes ont signé, fait homologuer le 26 mai 2023 puis exécuté le 9 juin 2023 un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel les parties acceptent de mettre fin de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des différends qui les oppose.

Ces litiges anciens et multiples étaient décrits au paragraphe 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT figurant dans le rapport annuel financier publié le 27 avril 2023.

Ce protocole d'accord transactionnel était un préalable nécessaire pour permettre à la filiale VENUS de conclure un accord amiable avec le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG). A la suite de nombreux échanges, les différentes parties, dont les sociétés Acanthe Développement et Venus, ont présenté le 7 mars 2024 au liquidateur un projet de protocole transactionnel. Une requête en autorisation de signature du protocole transactionnel a été présentée au juge commissaire le 3 avril 2024. Le juge commissaire devrait délivrer par ordonnance l'autorisation au liquidateur de signer ce

protocole avant l'audience du 13 mai 2024 devant le Tribunal de commerce.

Les provisions comptabilisées au passif du bilan consolidé au 31 décembre 2023, sans changement depuis la précédente clôture, sont suffisantes pour couvrir les engagements d'un tel accord.

1.3. PROPOSITION DE RECTIFICATION COMPTABLE

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité des exercices 2017 à 2019 qui a débuté le 1er février 2021.

Des propositions de rectifications portant sur les années 2017, 2018 et 2019 ont été adressées à la société.

Le service vérificateur estime que la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC n'aurait pas été respecté. A ce titre, il rejette l'intégralité des 22 425 K€ de déficits fiscaux reportables existants au 1er janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter de 2018.

A ceci s'ajoute des relèvements des bases taxables au titre de l'activité de l'entreprise, sur des charges considérées comme non déductibles pour un montant de 145 K€ (2017), 261 K€ (2018) et 234 K€ (2019).

Le total des impôts complémentaires estimés par l'administration fiscale pour 2018 et 2019 s'élève respectivement à 475 K€ et 1 032 K€ auquel s'ajoutent les pénalités (80%) et intérêts de retard pour 399 K€ en 2018 et 883 K€ en 2019.

La société a par ailleurs reçu en novembre 2023 une nouvelle proposition de rectification

pour les années postérieures au contrôle (2020 - 2021 - 2022) : les vérificateurs ont tiré les conséquences pour ces années de la perte alléguée du régime SIIC.

Le total des impôts complémentaires estimés par l'administration fiscale pour 2020, 2021 et 2022 s'élève respectivement à 2 071 K€, 4 067 K€ et 1 677 K€ auquel s'ajoutent les pénalités (80%) et intérêts de retard pour 1 781 K€ en 2020, 3 400 K€ en 2021 et 1 361 K€ en 2022.

La société conteste fermement, sur la base d'arguments juridiques solides, ces propositions

de rectification à l'exception de la remise en cause d'une partie des charges considérées comme non déductibles.

La société a ainsi fait part à l'administration fiscale de ses observations pour chacune des propositions de rectification dans les délais impartis. Aucune réponse n'a été reçue à ce jour.

Un point spécifique relatif à ce litige est présenté dans la note 9.3.2

1.4. ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration du 5 septembre 2023 a décidé de distribuer un acompte sur dividende d'un montant de 7 356 263 euros aux actionnaires, soit un dividende de 0,05 euro par action.

1.5. DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE

L'Assemblée générale ordinaire du 13 octobre 2023 a décidé une distribution exceptionnelle d'un montant de 14 712 526 euros, soit une distribution de 0,10 euros par action : prélevée prioritairement sur le compte "report à nouveau" à concurrence de 608 650,52 euros, sur le compte "prime d'émission" à concurrence de 14 103 407,95 euros et pour le solde sur le compte "prime de fusion".

1.6. GUERRE EN UKRAINE

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien à des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation (taux cible à 2%), la Banque Centrale Européenne, relève régulièrement ses taux renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation, et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés de manière durable, cela aurait une répercussion sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

Dans ce contexte, la société continue à porter un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés.

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 25 avril 2024 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 2023 (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 <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-adopted-within-the-european-union.html>).

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 2022, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2023, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs
- IFRS 17 : Contrats d'assurance,
- Amendements à IAS 1 et IFRS Practice Statement 2, concernant l'information à fournir sur les méthodes comptables significatives,
- Amendements à IAS 12, concernant les impôts différés relatifs aux actifs et passifs résultant d'une transaction unique, et relatif à la réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1^{er} janvier 2023.

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 2023, 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 2023. 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 2023 entre dans la catégorie « immeubles de placement », à l'exception des locaux occupés par le Groupe (IAS 16). 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 2023, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (VIF EXPERTISE, et COLLIERS) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2023, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la situation locative des immeubles, et du contexte inflationniste.

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 :

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de rendement net	Variation de - 0,5 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	18 428	Méthode par comparaison			(1 843)
Bureaux / Commerces	3	84 838	Méthode par capitalisation	Bureaux : de 3,24 à 5,94 Commerces : 3,90%	(10 798)	

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.

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.

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 terrain 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

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.

2.7.1. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe a 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.

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.

2.7.2. 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.

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

Les 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

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'arrêté 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 in l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

2.11. 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.

2.12. AVANTAGES AU PERSONNEL

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

Ces calculs intègrent principalement les hypothèses suivantes :

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

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

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

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

2.13. 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.

2.14. REVENUS DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

2.15. 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.

2.16. 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,
- habitation,
- biens cédés.

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 2023			31 décembre 2022		
		% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère							
SE	ACANTHE DÉVELOPPEMENT						
Société en intégration globale							
SAS	CEDRIANE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SC	CHARRON	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	SAUMAN FINANCE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
EURL	SURBAK	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	TRENUBEL	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SNC	VENUS	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
Sociétés sorties du périmètre de consolidation							

IG = Consolidation par intégration globale.

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 6 sociétés intégrées globalement dont 1 société civile.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

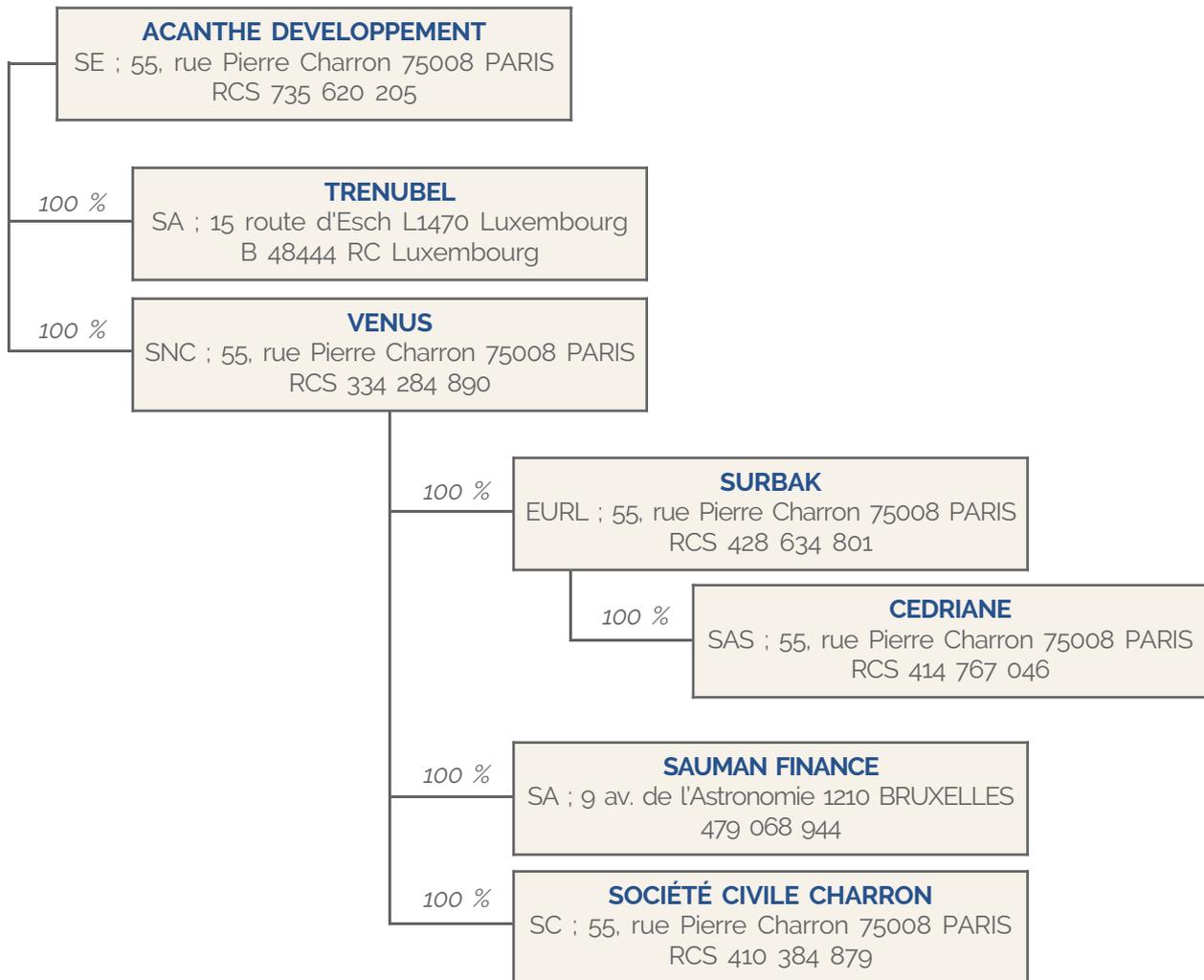
Par ailleurs, ACANTHE DÉVELOPPEMENT détient une participation de 15,01 % du capital de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT, SAS sise au 55 Rue Pierre Charron, Paris 8^{ème} RCS PARIS 523 145 878.

3.2. ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation est inchangé.

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 2023 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2023 des immeubles de placement s'élève à 103 267 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2022	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur ⁽¹⁾	Valeur au 31/12/2023
Immeubles de placement (IAS 40)	106 658		91		(3 482)	103 267

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour - 1,3 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^e pour - 2,6 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais est inchangé, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour + 0,4 M€.

Au 31 décembre 2022 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2022 des immeubles de placement s'élève à 106 658 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2021	Entrées (nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) ⁽¹⁾	Cessions	Variation de juste valeur ⁽²⁾	Valeur au 31/12/2022
Immeubles de placement (IAS 40)	106 708		138	(1 690)	1 501	106 658

(1) Les dépenses immobilisées concernent des travaux sur les immeubles au 55 rue Pierre Charron 25 K€, 15 rue de la Banque 80 K€, et 3 quai Malaquais 32 K€.

(2) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour +0,59 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour +0,23 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais pour 2,01 M€, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour -1,3 M€.

La cession correspond à la vente des biens situés à Paris 6^{ème}.

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

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2023
Terrains	1 395	-	-	-	(169)	1 226
Constructions & Agencements	9 360		-	-	(1 129)	8 231
Actifs corporels	177	163	(42)	-	-	298
Total	10 932	163	(42)	-	(1 299)	9 755

L'écart de réévaluation des postes « Terrains » et « Constructions & Agencements » correspondent à la variation de juste valeur (JV) sur l'immeuble sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} utilisé par le Groupe, le Groupe valorisant ses deux postes à la JV, conformément à la possibilité offerte par la norme IAS 16.

L'impact de l'écart de réévaluation a été pris en autre élément du résultat global (directement en capitaux propres) pour 722 K€ annulant ainsi les survaleur passées en capitaux propres les années passées, et la réévaluation négative complémentaire à impactée la rubrique dotation aux provisions pour 577 K€, le tout a été effectué conformément à IAS 16 §39 et IAS 16 §40.

Au 31 décembre 2022 :

(En milliers d'euros)	Val. brute 31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de réévaluation	Val. brute 31/12/2022
Terrains	1 365	-	-	-	30	1 395
Constructions & Agencements	9 161	-	-	-	199	9 360
Constructions droit d'utilisation	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	188	10	(21)	-	-	177
Total	10 715	10	(21)	-	229	10 932

L'écart de réévaluation des postes « Terrains » et « Constructions & Agencements » correspondent à la variation de juste valeur (JV) sur l'immeuble sis 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} utilisé par le Groupe, le Groupe valorisant ses deux postes à la JV, conformément à la possibilité offerte par la norme IAS 1.

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

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2022	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute 31/12/2023
Constructions & Agencements	264	149	-	-	(49)	364
Actifs corporels	158	17	-	(42)	-	133
Total	422	166	-	(42)	(49)	498

Les amortissements sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur. L'écart de réévaluation est venu impacter la rubrique Dotation aux provisions pour 49 K€.

Au 31 décembre 2022:

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2021	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de réévaluation	Val. Brute 31/12/2022
Constructions & Agencements	112	146	-	-	5	264
Constructions : droit d'utilisation	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	160	20	-	(21)	-	158
Total	272	166	-	(21)	5	422

Les amortissements sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur.

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Val. nette 31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Amortissements et dépréciations	Val. nette 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2022 :

(En milliers d'euros)	Valeur nette 31/12/2021	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2022
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	31/12/2023	31/12/2022	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	30	37	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	4 915	4 923	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	3 270	2 680	N/A
Autres créances	Coût amorti	8 376	13 351	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	60	70	N/A
Actifs financiers courants	Coût amorti	-	746	3
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	-	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	7 999	25 067	N/A
Total des actifs financiers		24 650	46 876	

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 2023 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	31/12/2023	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽¹⁾	4 923	-	8	-	4 915	-	4 915	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	18	-	1	-	17	17	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	20	-	7	-	13	13	-	-
Total	4 961	-	16	-	4 945	30	4 915	-

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 915 K€ qui se sont dépréciés de 8 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

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

Au 31 décembre 2022 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2022	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽¹⁾	4 999	-	76	-	4 923	-	4 923	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	17	1	-	-	18	18	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	20	-	-	-	20	20	-	-
Total	5 036	1	76	-	4 961	38	4 923	-

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 923 K€ qui se sont dépréciés de 76 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2022	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat	(8)	-	(76)	-

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 31 décembre 2023.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 335	65	3 270	3 270	-	-
Autres créances	8 422	46	8 376	8 376	-	-
Total	11 756	110	11 646	11 646	-	-

Les autres créances au 31 décembre 2023, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 464 K€ dont 137 K€ de crédits de TVA,
- autres produits à recevoir sur l'Etat pour 6 K€,
- des avances et acomptes fournisseurs pour 35 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 389 K€,

- une créance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 7 414 K€,
- étalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 21 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel.

Au 31 décembre 2022 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 745	65	2 680	2 680	-	-
Autres créances	13 409	57	13 351	11 651	1 700	-
Total	16 153	122	16 032	14 332	1 700	-

Les autres créances au 31 décembre 2022, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 364 K€ dont 24 K€ de crédits de TVA,
- chômage partiel à recevoir pour 24 K€,
- Fonds avancés aux notaires pour 52 K€ pour des actes notariés,
- des avances et acomptes fournisseurs pour 35 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 389 K€,
- une créance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 10 612 K€,

- étalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 82 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€,

Le séquestre de 3 086 K€ présent dans les comptes de 2021 a été soldé le 19 septembre 2022, ACANTHE DEVELOPPEMENT ayant été remboursée de la somme de 1,4 M€ et la CARPA ayant versé 1,66 M€ à M. Barthes.

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)	31/12/2023	31/12/2022
Créances	(3)	(72)

Le signe négatif est une charge.

Le produit ou la charge nette 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 constitués des obligations émises par la société SMALTO ont été cédées à leur valeur présente dans les comptes (Principal + intérêts courus) au cours du second semestre 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)	31/12/2023	31/12/2022
SICAVS monétaires	860	816
Dépôts à terme	-	10 000
Disponibilités	7 139	14 251
Total des Actifs financiers de transaction	7 999	25 067

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

(En milliers d'euros)	Variation du BFR ⁽¹⁾	
	31/12/2023	31/12/2022
Variation brute des Actifs Courants	4 347	6 666
Variation des Dettes Courantes	(276)	(685)
Variation du BFR	4 071	5 981

(1) Besoin en Fonds de Roulement.

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2023 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 2023, 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	31/12/2023			31/12/2022		
	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 %
SCI LE BREVENT	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, aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir 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

Le Conseil d'Administration du 5 septembre 2023 a décidé de distribuer un acompte sur dividende d'un montant de 7 356 263 euros aux actionnaires, soit un dividende de 0,05 euro par action.

L'Assemblée générale ordinaire du 13 octobre 2023 a décidé une distribution exceptionnelle d'un montant de 14 712 526 euros, soit une distribution de 0,10 euros par action, prélevée prioritairement sur le compte "report à nouveau" à concurrence de 608 650,52 euros, sur le compte "prime d'émission" à concurrence de 14 103 407,95 euros et pour le solde sur le compte "prime de fusion".

4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Depuis l'acquisition du solde des parts dans VENUS en 2022, il n'existe plus de participation ne donnant pas le contrôle dans les comptes consolidés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

4.4. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Provision pour litiges ⁽¹⁾	4 920	6 103
Provision pour charges	-	-
Provision d'indemnités de départ à la retraite ⁽²⁾	168	174
Provision pour litige Fiscal	8 950	-
Total	14 038	6 277

Les provisions pour risques et charges se composent de :

⁽¹⁾ Les provisions sont liées aux litiges de la société FIG (cf. § 9.3.1) à hauteur de 4 920 K€.

⁽²⁾ Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.7.

La provision pour "Litige Fiscal" a été comptabilisée à hauteur des hypothèses de rectification probables. Cette provision, est basée sur la proposition de rectification effectuée par l'administration fiscale pour la période 2018-2022, et de ses conséquences sur le résultat 2023, ce point est détaillé en Note 1.3 dans les faits marquants et en Note 9.3.2 traitant des litiges .

Conséquences potentielles de la proposition de rectification sur les comptes hors différences temporaires				
(En milliers d'euros)	Principal	Pénalité 80%	Intérêts	Total
Proposition de rectification 2018 - 2022	9 323	7 441	384	17 148
Exercice 2023 non contrôlé	411	329		740
Total	9 733	7 770	384	17 888
Provision 2023				(8 950)
Impact potentiel sur les capitaux propres				8 938

Si la position de l'administration s'avérait être maintenue, l'impact complémentaire sur les capitaux propres pourrait être de - 8 938 K€

4.5. IMPÔTS NON COURANTS

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Impôts différés passifs	868	15	-	883
Total	868	15	-	883

Les impôts différés passifs de 883 K€ sont constitués de 660 K€ pour la société CEDRIANE concernant la plus-value latente sur l'immeuble quai Malaquais à Paris, et 223 K€ pour la société TRENUBEL sur l'immeuble avenue de l'ASTRONOMIE à Bruxelles. Ces montants ont été déterminés suite à l'établissement d'un « Tax planning ».

4.6. PASSIFS FINANCIERS

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes (en milliers d'euros)	Variations de la période							31/12/2023
	31/12/22	Cash	Variation périmètre	Reclast IFRS 16	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants								
Emprunts et dettes > 1 an auprès des éta. de crédit	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes > 1 an (IFRS 16)	-	-	-	75	-	(2)	-	72
Total des passifs financiers non courants	-	-	-	75	-	(2)	-	72
Passifs courants								
Emprunts et dettes auprès des éta. de crédit < 1 an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes < 1 an (IFRS 16)	-	(17)	-	24	-	2	-	9
Découverts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des passifs financiers courants	-	(17)	-	24	-	2	-	9
Total des passifs financiers	-							81
Trésorerie	25 067	(17 068)						7 999
Endettement net	(25 067)							(7 918)

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

Il n'existe pas d'emprunt auprès d'établissements bancaires au 31 décembre 2023. La société a par conséquent un excédent net de trésorerie de 7,9 M€.

4.7. ÉCHÉANCIER DES DETTES

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	9	72	-	81	-	81	81	3
Dépôts et cautionnements	1 079	-	-	1 079	1 079	-	1 079	N/A
Dettes fournisseurs	787	-	-	787	787	-	787	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 058	-	-	1 058	1 058	-	1 058	N/A
Autres dettes	271	-	-	271	271	-	271	N/A
Autres passifs courants	3	-	-	3	3	-	3	N/A
Total	3 206	72	-	3 279	3 198	81	3 279	

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
⁽¹⁾ dont intérêt courus 0 K€								

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

- charges de personnel pour 374 K€,
- prélèvement à la source pour 50 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 629 K€,
- taxes diverses pour 5 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 203 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 13 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 40 K€.

Au 31 décembre 2022 :

(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	1 026	1 026	-	-
Dettes fournisseurs	1 026	1 026	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 138	1 138	-	-
Autres dettes	179	179	-	-
Autres passifs courants	57	57	-	-
Total	3 426	3 426	-	-

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

- charges de personnel pour 453 K€,
- prélèvement à la source pour 59 K€,
- prélèvements sociaux sur les jetons de présence pour 12 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 588 K€,
- taxes diverses pour 27 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 110 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 22 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 47 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)	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	3 362	3 259
Charges locatives refacturées	605	479
Charges locatives globales	(882)	(917)
Revenus nets des immeubles	3 085	2 821

Le chiffre d'affaires de la période est en progression de 229 K€ soit +6,1 % par rapport à 2022.

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)	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	3 362	3 251	112	3,4%
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	605	477	128	27,0%
Chiffre d'Affaires à périmètre constant ⁽¹⁾	3 967	3 727	240	6,4%

(1) Sans les loyers du bien ayant été cédé le 25 février 2022

L'accroissement des loyers à périmètre constant (+3,4%) est essentiellement dû à :

- Sur l'immeuble situé rue de la Banque : A l'accélération de l'étalement de loyer -35 K€ concernant Anjac suite une notification de restitution des locaux pour 2024, et à une reprise d'étalement de loyer -21 K€ pour Quantalys suite à une restitution de locaux à l'occasion de la période triennale.
- 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) est de +168 K€.

Les cinq principaux clients pèsent pour 83 % des loyers.

(En milliers d'euros)	Loyers	% des loyers
Client 1	909	27,0%
Client 2	359	10,7%
Client 3	341	10,1%
Client 4	835	24,8%
Client 5	344	10,2%
Total	2 788	82,9%

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)	31/12/2023	31/12/2022	Variation Résultat 2023 / 2022
Frais de personnel	(811)	(933)	123
Autres frais généraux	(1 701)	(1 912)	211
Autres produits et autres charges	165	(1 283)	1 448
Variation de valeur des immeubles de placement	(3 482)	1 501	(4 984)
Dotations aux amortissements et provisions	(9 651)	(2 034)	(7 616)
Reprises aux amortissements et provisions	14	49	(35)
Charges d'Exploitation	(15 465)	(4 613)	(10 853)
Résultat opérationnel avant cession	(12 380)	(1 792)	(10 588)
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	7 510	(7 510)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-
Résultat Opérationnel	(12 380)	5 718	(18 098)

Le Résultat Opérationnel avant cession ressort à -12 380 K€. Les principales composantes du résultat opérationnel sont :

Le poste « Frais de personnel » baissent de 123 K€. Ce poste enregistre les coûts salariaux directs augmentés des facturations de personnels extérieurs au Groupe et diminué des frais de personnels facturés à des sociétés en dehors du Groupe.

Le poste « Autres frais généraux » s'élève à - 1 701 K€ au 31 décembre 2023 et baisse de 211 K€. Il comprend principalement :

- le montant des opérations des sièges sociaux du 55 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème} pour 125 K€,
- honoraires des différents intervenants extérieurs (avocats, Commissaires aux Comptes, experts immobiliers, etc.) pour 1 007 K€,
- assurances pour 39 K€,
- sous-traitance pour 50 K€,
- consommables pour 38 K€,
- documentation 30 K€,

- annonces et publications pour 56 K€,
- charges d'entretien hors immeubles 72K€,
- taxes pour 18 K€,
- commissions bancaires pour 96 K€
- Locations mobilières pour 50 K€

Les « Autres produits et autres charges » pour + 165 K€ se composent principalement :

- Des jetons de présence -50 K€
- Autres produits et charges +77 K€
- Charge ancien Litige FIG (M. Barthes)..... -1 201K€
- Reprise de provision ancien Litige FIG (M. Barthes) +1 183 K€
- Produits nets des activités annexes +156 K€

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de -3 482 K€ en 2023 contre 1 501 K€ en 2022, soit une variation relative de -4 984 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à - 9 651 K€ au 31 décembre 2023 et se décomposent ainsi :

- Amortissements d'actif immobilier IAS 16.....	149 K€
- Dépréciation d'actif immobilier IAS 16	528 K€
- Amortissements et dépréciations d'actif immobilier IFRS 16	4 K€
- Amortissements et dépréciations d'actif.....	16 K€
- Provision Fiscale	8 950 K€
- Provision retraite.....	4 K€

Le litige concernant la provision fiscale est détaillée en Note 9.

Les reprises de provisions s'élèvent en 2023 à 14 K€ et concerne des reprises de provision sur le chômage partiel de la période Covid 19.

5.3. RÉSULTAT NET

(En milliers d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat opérationnel	(12 380)	5 718
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	258	(72)
Coût de l'endettement financier brut	(1)	-
Coût de l'endettement financier net	256	(72)
Autres produits et charges financiers	429	130
Résultat avant impôts	(11 695)	5 776
Écart d'acquisition négatif	-	-
Charge d'impôt	(15)	(868)
Résultat net des activités cédées	-	-
Résultat net	(11 710)	4 908
Propriétaires du groupe	(11 710)	4 908
Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

Le poste "produits de trésorerie et équivalents de trésorerie" intègre les variations de valeur des VMP, les revenus d'obligations, et les revenus de trésorerie à court terme.

Le « Coût de l'endettement financier brut » comprend uniquement les charges d'intérêts IFRS16.

Les « Autres produits et charges financiers », soit un gain de 429 K€ sont principalement constitués d'intérêts sur compte courant (+269 K€), de gains nets de change (+18 K€), de produits financiers sur un séquestre (+140 K€).

La charge d'impôt de 15 K€ correspond à l'impôt différé sur les biens de quai Malaquais à Paris (7 K€) et Astronomie à Bruxelles (9 K€).

5.4. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net consolidé	-11 710	4 908
Impôts sur les sociétés	15	868
Résultat avant impôts	-11 694	5 776
Taux d'imposition français	25 %	25 %
Charge ou produit d'impôt théorique	(2 924)	(1 444)
Retraitement des sociétés étrangères	94	(398)
Autres retraitements et décalages	- 3 434	1 201
Résultats non imposés (régime SIIC)	301	2 359
Imputation : création de déficits reportables	131	(848)
Charge (-) ou produit (+) d'impôt dans le résultat	15	868

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.

Les 15 K€ d'impôts sont composés pour 9 K€ d'impôts différés sur le bien rue de l'Astronomie à Bruxelles, et pour 7 K€ d'impôts différés sur le bien sis quai Malaquais à Paris. Ces montants ont été déterminés suite à l'établissement d'un « *Tax planning* ».

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 2023 une surface totale de 9 374 m². Les surfaces sont réparties de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
En m2	31/12/2023	31/12/2022	% établi en fonction des m ²	31/12/2023	31/12/2022
Bureaux	7 884 m ²	7 884 m ²	Paris	65,3%	65,3%
Habitations	627 m ²	627 m ²	Région Parisienne (hors Paris)		
Surfaces commerciales	863 m ²	863 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Étranger ⁽¹⁾	34,7%	34,7%
Total	9 374 m²	9 374 m²	Total	100 %	100 %

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	107 438
Région Parisienne	
Province	
Étranger	4 920
Actifs immobiliers	112 358
Autres actifs non affectables ⁽²⁾	24 816
Total des actifs	137 174

(1) Le patrimoine immobilier intègre la partie de l'immeuble Charron occupée par Acanthe et le Parking

(2) Actifs non immobiliers

Au 31 décembre 2023

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	64 321	20 500	18 382	63	103 267
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 047	-	-	45	9 091
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Passif					
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	80	-	-	11	-	91

Cessions d'actifs sectoriels en 2023

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

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	344	735	2 283	-	-	3 362
Charges locatives refacturées	87	94	425	-	-	605
Charges locatives globales	(113)	(106)	(663)	-	-	(882)
Revenus nets des immeubles	318	723	2 044	-	-	3 085
Frais de personnel ⁽¹⁾	(54)	(75)	(682)	-	-	(811)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(114)	(157)	(1 430)	-	-	(1 701)
Autres produits et charges	(43)	(51)	239	-	19	165
Variation de valeur des immeubles de placement	(11)	(493)	(2 978)	-	-	(3 482)
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	-	-	-	-	(9 651)	(9 651)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	14	14
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	17	24	217	-	-	258
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	(1)	(1)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	429	429
Résultat avant impôt	113	(28)	(2 590)	-	(9 190)	(11 694)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(15)	(15)
Résultat net	113	(28)	(2 590)	-	(9 205)	(11 710)

(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 la dotation sur la partie de l'immeuble Charron occupée par ACANTHE DEVELOPPEMENT et la dotation aux provisions concernant les anciens actionnaires FIG.

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	cédé	Non affectable	Total
Loyers	3 255	107	-	-	3 362
Charges locatives refacturées	570	35	-	-	605
Charges locatives globales	(674)	(208)	-	-	(882)
Revenus nets des immeubles	3 151	(66)	-	-	3 085
Variation de valeur des immeubles de placement	(3 922)	440	-	-	(3 482)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	98 346	-	-	4 920	-	103 267
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 092	-	-	-	-	9 091
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 2023

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Immeubles de placement	91	-	-	-	-	91

Cessions d'actifs par zones géographiques en 2023

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

Au 31 décembre 2022

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2022

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	68 153	20 100	-	18 405	-	106 658
Actifs corporels parking bureaux administratifs	10 491	-	-	-	-	10 491
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Passif						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2022

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

Cessions d'actifs sectoriels en 2022

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Immeubles de placement	-	-	-	(1 690)	-	(1 690)

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2022

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	342	692	2 225	-	-	3 259
Charges locatives refacturées	75	72	335	(3)	-	479
Charges locatives globales	(105)	(98)	(715)	-	-	(917)
Revenus nets des immeubles	312	667	1 846	(3)	-	2 821
Frais de personnel ⁽¹⁾	(61)	(73)	(669)	-	(131)	(933)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(145)	(174)	(1 593)	-	-	(1 912)
Autres produits et charges	(40)	(51)	82	(4)	(1 270)	(1 283)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 007	223	(729)	-	-	1 501
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	-	-	-	-	(2 034)	(2 034)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	49	49
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	7 510	-	7 510
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	-	-	-	(72)	(72)
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	-	-
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	130	130
Résultat avant impôt	2 075	590	(1 063)	7 502	(3 328)	5 776
Impôts sur les sociétés	(654)	-	(214)	-	-	(868)
Résultat net	1 420	590	(1 277)	7 502	(3 328)	4 908

(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 la dotation sur la partie de l'immeuble Charron occupée par ACANTHE DEVELOPPEMENT et la dotation aux provisions concernant les anciens actionnaires FIG.

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2022

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Étranger	Paris cédé	Non affectable	Total
Loyers	3 160	-	-	99	-	-	3 259
Charges locatives refacturées	438	-	-	44	(3)	-	479
Charges locatives globales	(659)	-	-	(258)	-	-	(917)
Revenus nets des immeubles	2 939	-	-	(114)	(3)	-	2 821
Variation de valeur des immeubles de placement	2 821	-	-	(1 320)	-	-	1 501

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2022

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	102 178	-	-	4 480	-	106 658
Actifs corporels parking bureaux administratifs	10 491	-	-	-	19	10 510
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 2022

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

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.

Les emprunts ayant tous été remboursés suite à la cession de l'immeuble sis rue de Rivoli à Paris, en 2021, 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

7.3.1. Engagements donnés

Deux hypothèque ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public.

La première 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 (12 425 K€) 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 seconde concerne l'immeuble quai Malaquais pour un montant de 2 790 K€ concernant la proposition de rectification des exercices 2018-2022, et ce alors même qu'aucune mise en recouvrement n'a été émise (Note 9.3.2).

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles	15 215	12 425

Les provisions enregistrées dans les comptes de VENUS dans le cadre d'un protocole à venir avec le liquidateur de FIG viendraient minorer les conséquences d'une éventuelle activation de l'hypothèque à hauteur de 4 539 K€.

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 31/12/23	À moins d'1 an	De 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	15 215	0	0	15 215

7.3.2. Engagements reçus

Néant.

NOTE 8. EXPOSITION AUX 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 4.6 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 en 2023 un excédent net de trésorerie de 7,9 M€.

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.

Le Groupe n'ayant plus d'emprunts auprès d'Établissements de crédit au 31 décembre 2023, aucun instrument de couverture de taux n'a été souscrit.

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 2023, la trésorerie du Groupe s'élevait, à 8 M€ contre 25,07 M€ au 31 décembre 2022. 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 2023, pour les raisons déjà citées, l'équilibre de liquidités d'exploitation à court terme est largement respecté : en effet, les dettes courantes (3,2 M€) sont compensées par les actifs courants (19,7 M€).

Créances échues mais non dépréciées :

(En milliers d'euros)	31/12/2023							
	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				
Créances clients	590	808	668	2 066	79	(65)	1 190	3 270
Autres créances	-	-	-	-	-	-	8 376	8 376
Total	590	808	668	2 066	79	(65)	9 566	11 646

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. note 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

(En milliers d'euros)	31/12/2022							
	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	389	868	355	1 612	79	(64)	1 053	2 680
Autres créances	8		65	73	82	(57)	13 253	13 351
Total	397	868	420	1 685	161	(121)	14 306	16 031

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, dont les notations financières sont au minimum trois étoiles dans la notation Morningstar.

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 16,8 % au 31 décembre 2023 de l'encours client (contre 7,36 % au 31 décembre 2022).

Les cinq premiers clients de l'encours des créances facturées représentent 99,65 % (2 058 K€).

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 bénéfice 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 2023, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT (Cf. Notes 6 et 9.3.2 sur le litige fiscal).

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 2023 le Groupe ne dispose pas d'actions propres.

RISQUES FINANCIERS LIÉS AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Groupe n'a pas identifié de risques financiers spécifiques lié aux effets du changement climatique dans l'exercice de son activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Pour autant, l'immeuble d'habitation sis quai Malaquais à Paris est impacté par le plafonnement des loyers au regard de son bilan DPE, mais du fait de sa situation exceptionnelle, et de la demande sur les biens premiums (emplacement, surface, attractivité de Paris), sa valorisation reste soutenue.

Enfin, la loi Elan impose aux immeubles de bureaux de plus de 1000 m² une baisse de leurs consommations de 40% d'ici à 2030. Une première phase de relevés a été effectuée et renseignée sur le site national prévu à cet effet, et une phase d'identification des économies a été lancée, afin d'approcher l'objectif édicté par la loi.

Il est à prévoir que, dans les années à venir, le taux "prime" sur le Quartier Central des Affaires (Paris) soit réservé à des immeubles ayant bénéficié d'une restructuration complète minimisant l'impact environnemental de leur exploitation. Par conséquent, les biens non restructurés auront un taux de rendement attendu par les investisseurs potentiels légèrement supérieur, ce qui impactera négativement la valeur de l'actif.

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.

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.

Les dispositions légales « anti-inflation » limitant la hausse des loyers d'habitation et des locaux commerciaux occupés par les petites entreprises à 3,5 % peuvent générer des revenus moindres eu égard à ce plafonnement.

- Le taux d'occupation des immeubles :

Le taux d'occupation financier est de 82 % au 31 décembre 2023. 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 8 du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

- 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 90 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2023. L'indice s'élève à 2 162.

(En milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2022	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 100 points	+/-128		+/-142	-

- Évolution de l'indice de référence des loyers

de référence des loyers de 5 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2023. L'indice s'élève à 142,06.

(En milliers d'euros)	31/12/2023		31/12/2022	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 5 points	+/-12	-	+/-17	-

- La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2023 (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	7 876	2 859	3 854	1 163
Total	7 876	2 859	3 854	1 163

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 :

- a) Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2023, une augmentation de 50 points de base ferait baisser de 2,3 M€, la valeur du patrimoine de commerces.
- b) 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 8,5 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 6 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 12,6 M€ sur la valeur du patrimoine immobilier soit 12,2 % 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.

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.

Les éléments relatifs au contexte économique, marché immobilier de l'investissement, au marché locatif de bureau, au marché résidentiel immobilier, ainsi que les perspectives pour 2024 sont présents dans le rapport de gestion en note 8 Situation et valeur du patrimoine -

Évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.

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 2023 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.

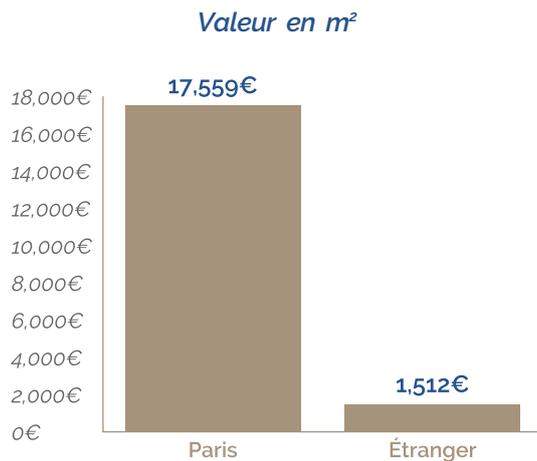
Les biens qui font l'objet de promesses de vente sans conditions suspensives importantes sont évalués quant à eux, au prix net de cession et basculés en actif disponible à la vente.

Le patrimoine du groupe est estimé à 112 358 K€ (immeubles de placement plus les parties occupées par le Groupe et les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 64 321 K€ de bureaux, 20 500 K€ de commerces, 18 382 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent les bureaux occupés par le Groupe 9 047 K€ et les parkings pour 108 K€.

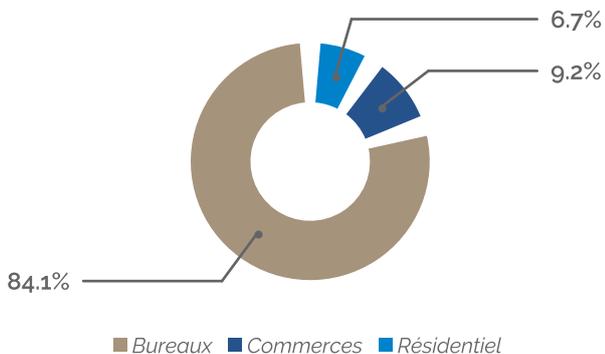
En surfaces, les bureaux représentent 7 401 m², les commerces 863 m², le résidentiel 627 m², et 483 m² de bureaux occupés par le Groupe.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2023, et à périmètre constant, une baisse de 4,1 %.

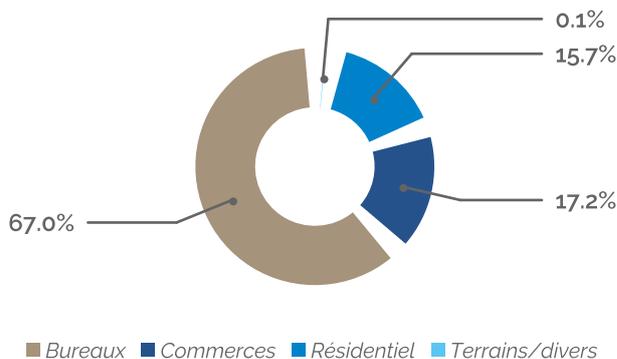
Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises



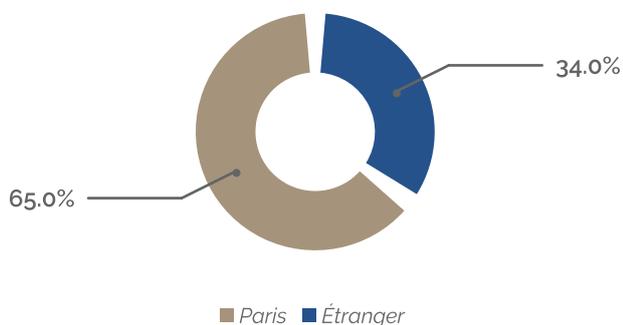
Répartition nature (%)
Patrimoine en m²



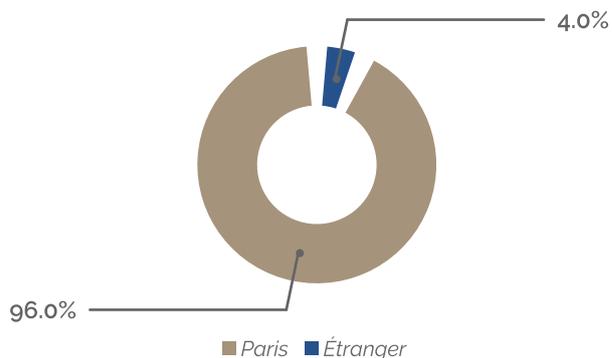
Répartition nature (%)
Patrimoine en valeur



Répartition géographique (%)
Patrimoine en m²



Répartition géographique (%)
Patrimoine en valeur



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 118 975 K€ pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres consolidés	118 975	153 473
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
Actif Net Réévalué	118 975	153 473
Nombre d'actions	147 125 260	147 125 260
ANR par action (en euros)	0,8087	1,0431

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)	31/12/2023	31/12/2022
Déficits reportables sociaux	48 011	48 535
Imputations des survaleurs non SIIC	(7 479)	(7 444)
Total déficits fiscaux après imputation des survaleurs	40 533	41 092

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT étant en désaccord avec l'administration fiscale quant à la perte du statut SIIC, nous continuons de considérer que :

Les déficits fiscaux seront imputés sur les résultats non soumis au régime des SIIC. Dans le cadre de l'activité normale, 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. La seule imputation notable concerne les survaleurs sur le bien sis quai Malaquais à Paris. 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 FIG

a/ Litiges avec Monsieur Barthes

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT, et Monsieur Barthes ont signé, fait homologuer le 26 mai 2023 puis exécuté le 9 juin 2023 un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel les parties acceptent de mettre fin de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des différends qui les oppose.

Ces litiges anciens et multiples étaient décrits au paragraphe 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT figurant dans le rapport annuel financier publié le 27 avril 2023. En particulier, le séquestre de 1,7 M€ à la BNP a été levé ainsi que le séquestre des parts

Venus, en contrepartie du paiement d'une indemnité de 1,2 M€ (Cf. point 5.2 ci-avant).

Ce protocole d'accord transactionnel était un préalable nécessaire pour permettre à la filiale VENUS de conclure un accord amiable avec le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG). A la suite de nombreux échanges, les différentes parties, dont les sociétés Acanthe Développement et Venus, ont présenté le 7 mars 2024 au liquidateur un projet de protocole transactionnel. Une requête en autorisation de signature du protocole transactionnel a été présentée au juge commissaire le 3 avril 2024. Le juge commissaire devrait délivrer par ordonnance l'autorisation au liquidateur de signer ce protocole avant l'audience du 13 mai 2024 devant le Tribunal de commerce.

Les provisions comptabilisées au 31 décembre 2023 au passif du bilan consolidé sont suffisantes pour couvrir les engagements d'un

tel accord (Cf. 1.1 Faits caractéristiques et paragraphe c) ci-dessous).

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

Corrélativement au litige avec d'anciens actionnaires de FIG, les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Vénus et Tampico avaient été assignées le 2 mai 2012 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 2ème 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 demandait par conséquent notamment :

- la restitution par Vénus de 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 ;
- 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 2ème 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 2ème, 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. À 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.

Par un courrier en date du 8 juillet 2022, le conseil du liquidateur a sollicité le rétablissement de l'affaire.

Une première audience de mise en état a été fixée par le Tribunal au 06 octobre 2022 suivi de renvois successifs dont le dernier fixe la date au 30 avril 2024 pour désignation d'un juge rapporteur.

Le projet de protocole d'accord transactionnel (Cf. Point 1.1 Faits caractéristiques de l'exercice, puis paragraphe a) ci-avant et c) ci-dessous) dispose que le liquidateur renoncera à cette procédure dès l'homologation dudit protocole.

c/ Transaction

La transaction initiée par l'ancien liquidateur en date du 7 septembre 2015 a fait l'objet de nouveaux développements au cours de l'exercice écoulé et en 2024.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et Monsieur Barthes ont signé, fait homologuer le 26 mai 2023 puis exécuté le 9 juin 2023 un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel les parties acceptent de mettre fin de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des différends qui les oppose.

Ces litiges anciens et multiples étaient décrits au paragraphe 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT figurant dans le rapport annuel financier publié le 27 avril 2023.

Ce protocole d'accord transactionnel était un préalable nécessaire pour permettre à la filiale VENUS de conclure un accord amiable avec le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG). A la suite de nombreux échanges, les différentes parties, dont les sociétés Acanthe Développement et Venus, ont présenté le 7 mars 2024 au liquidateur un projet de protocole transactionnel. Une requête en autorisation de signature du protocole

transactionnel a été présenté au juge commissaire le 3 avril 2024. Le juge commissaire devrait délivrer par ordonnance l'autorisation au liquidateur de signer ce protocole avant l'audience du 13 mai 2024 devant le Tribunal de commerce.

La contrepartie de la contribution financière de la société Venus, inchangée depuis 2015, à savoir une contribution à hauteur de 40% du passif FIG, hors créances intra-groupe, soit 4,4 M€, et 0,5 M€ au titre des frais de procédures, est l'abandon irrévocable par le liquidateur de sa procédure en annulation des opérations effectuée durant la période suspecte de la société FIG.

Il est rappelé que ce projet de protocole est indivisible avec un autre projet de protocole conclu concomitamment dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société Alliance Designers et a également été présenté au juge commissaire le 3 avril 2024.

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

9.3.2. Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en date des 15 décembre 2022, 19 juillet 2023 et 23 novembre 2023.

Sous réserve de quelques points secondaires, le service vérificateur a principalement entendu remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC pour lequel la société a opté en 2005 et a notifié des rectifications en matière d'impôt sur les sociétés remettant en cause l'exonération d'impôt sur les sociétés des résultats fiscaux correspondants.

Ces rectifications sont fermement contestées tant sur le fond que sur le choix de la procédure retenue (procédure de répression des abus de droit) et la société demeure dans l'attente de la réponse du service aux observations qui ont été formulées pour sa défense.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre des exercices 2018 à 2023 aux montants suivants :

- 9,3 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 7,4 M€ au titre de la majoration de 80% pour abus de droit ;
- 384 K€ au titre des intérêts de retard

Ces impositions reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60% du capital de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT entre 2011 et 2016, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

En 2005, ACANTHE DEVELOPPEMENT a opté pour le régime SIIC, option reconnue comme régulière et jamais remise en cause au fil des différents contrôles de l'administration fiscale.

Par la suite, le législateur a introduit une condition stipulant que le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Cette condition devait être respectée à partir du 1er janvier 2010 pour les sociétés ayant, comme ACANTHE DEVELOPPEMENT, opté pour le régime avant cette date.

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la société, que l'application de la notion de détention indirecte à certains instruments financiers devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2011 et 2016.

Sur le fond, la société conteste cette analyse en constatant qu'elle repose sur une définition extensive de la notion de détention qui ne tient pas compte de tout droit de propriété de l'actionnaire majoritaire non plus que de l'indépendance de son patrimoine et de celui d'autres entités propriétaires des actions.

Au titre des exercices vérifiés, la société a également fait valoir que l'administration fiscale entendait se prévaloir de l'extension des délais de reprises prévue aux articles L 169 et L 188 A du Livre des Procédures Fiscales alors que les conditions d'application des dérogations sont considérées comme non respectées.

Pour l'ensemble de ces motifs et contestations développés – à ce stade partiellement compte

tenu du fait que la procédure de rectification n'en est qu'à sa première phase – ou à développer par la société dans le cadre de la critique des rectifications notifiées, il semble que le risque de devoir supporter définitivement les rappels d'imposition sur le fondement de ces rectifications peut être considéré comme partiel :

- Tant sur le plan des principes et de l'appréciation de la probabilité de voir l'analyse de l'administration prospérer ;
- Que sur le plan du quantum des rappels d'imposition et des motifs pouvant laisser espérer, même en cas d'issue défavorable, une minoration de certaines des conséquences financières notifiées.

Aussi, la société a procédé à l'estimation des conséquences, sur les exercices 2018 à 2023, de différentes hypothèses selon l'issue des discussions avec l'administration fiscale ou d'un éventuel contentieux.

Ces hypothèses intègrent celle d'un maintien de l'ensemble des conséquences financières comme celle de l'abandon intégral des rehaussements ; mais également des hypothèses résultant de solutions médianes : abandon des pénalités pour abus de droit et abandon des rehaussements relatifs aux exercices 2018 et 2019 en considération des règles de prescription.

L'administration n'ayant pas encore répondu aux observations formulées (et qui plus est, s'agissant de l'application des règles de prescription) la société a considéré la dernière hypothèse précitée comme constituant – dans

l'hypothèse où l'administration aurait néanmoins gain de cause – la situation correspondant aux conséquences financières les plus probables ; elle a corrélativement fait le choix de comptabiliser dans ses comptes sociaux une provision dont le montant a été arrêté pour l'exercice 2023 à la somme de 8.950.000 €.

Par ailleurs et pour l'avenir, la société doit tenir compte du fait que l'option formulée pour le régime SIIC est en principe irrévocable et a pour contrepartie des obligations de distributions qui, à défaut d'être respectées, entraîneraient la perte définitive du régime, pour les exercices concernés.

En outre, la qualification des résultats fiscaux réalisés a également une incidence sur la qualification fiscale des dividendes répartis par la société et le régime d'imposition des associés.

Pour l'ensemble des motifs et compte tenu de la contestation par la société des rehaussements notifiés dans les conditions exposées précédemment, la société a fait le choix de continuer à appliquer le régime SIIC à titre conservatoire et insérer une mention expresse en ce sens dans ses déclarations de résultats.

Si la proposition de rectification de l'administration fiscale remettant en cause le régime SIIC, devait être confirmée par les instances judiciaires administratives, un impôt différé passif de 14 477 K€ devrait être constaté du fait de la valeur des immeubles au 31 décembre 2023.

9.4. PARTIES LIÉES

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec ARDOR CAPITAL et RODRA SCS, sociétés contrôlées indirectement par l'actionnaire majoritaire.

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	(100)	(200)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	340	194
Convention de trésorerie	RODRA	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	7 414	269

Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette.

Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.

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

- b) Les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : néant.
- c) Les filiales : L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.
- d) Les entreprises associées : néant.
- e) Les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : néant.

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

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	116	149
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	45	181
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(36)	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	30	30
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	416	153
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FIPP	Administrateurs communs	1 158	381
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	(31)	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	291	692
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(134)	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	15	13
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs		11
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(1)	38
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(6)	
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	140	109
Dépôt de garantie	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	(22)	
Mise à disposition de personnel	MYHOTELMATCH	Dirigeants / Administrateurs communs	14	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4	4
Titres de participation ⁽¹⁾	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs		
Mise à disposition de personnel	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Dirigeants / Administrateurs communs	12	10

Un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette.

Un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge.

(1) Juste valeur des Titres ; 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	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	6	7
Employés	2	4
Total de l'effectif	8	11

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 375 K€ :

- Avantages à court terme 375 K€ (Ce montant comprend les salaires, cotisations et avantages non pécuniaires en cours d'activité).
- 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.
- Autres avantages à long terme : néant.
- Les indemnités de fin de contrat : néant.
- Les paiements en actions : néant.

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

Les rémunérations brutes n'a été versée aux autres dirigeants (non-mandataires sociaux de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT) 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€
 Mdlame Laurence DUMENIL : 20 K€
 Madame Valérie DUMENIL : 20 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 : 2,5 % par an,
- taux d'actualisation : 3,64 % (Taux Moyen de rendement des Obligations des sociétés privées 1^{er} semestre 2022 +0,5 %),
- le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1^{er} janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années, corrigé d'éventuelles anomalies statistiques. Par ailleurs, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories socio-professionnelles (non-cadres, et cadres),

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

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

Le montant de la provision, au 31 décembre 2023, s'élève à 168 K€ contre 174 K€ au 31 décembre 2022.

Seuls +4,2 K€ de la variation sont enregistrés au compte de résultat les -10,4 K€ d'écart actuariel restant étant passés en OCI.

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	174	158
Variations		
Dotations ou reprises de la période	4	18
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	(10)	(2)
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	168	174

9.8. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à - 0,080 € au 31 décembre 2023 (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 2023
(en milliers d'euros) (11 710)

Dénominateur

Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif 147 125 260
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros) (0,080)

9.9. INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Locations facturées aux locataires du Groupe

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

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance de un an à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	7 876	2 859	3 854	1 163

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 2023.

La description générale des modes de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.15.

9.10. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

Sociétés	DELOITTE	EXCO PARIS ACE	Total
ACANTHE DÉVELOPPEMENT	83	41	124
Autres Sociétés	30		36
Total	113	41	154

9.11. FAITS CARACTÉRISTIQUES INTERVENUS DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Néant.