

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE EN DATE DU 14 JUIN 2024

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

1. SITUATION DE LA SOCIETE ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (articles L.225-100, L.225-100-1, L.22-10-35 et L233-6 du Code de commerce)

1.1. SITUATION ET ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (Article L.225-100-1 du Code de commerce)

LES INFORMATIONS CLEFS

En millions d'Euros (sauf précision contraire)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Patrimoine immobilier (y compris stocks)	112,4	117,1	(4,7)
Capitaux propres part du Groupe	119,0	153,5	(34,5)
Excédent net de trésorerie	7,9	25,1	(17,2)
Actif Net Réévalué par action (en euros) ⁽¹⁾	0,81	1,04	(0,2)

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

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

ACTIVITE LOCATIVE

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

En 2023, le chiffre d'affaires de votre Groupe s'élève à 3 967 K€ (dont 3 362 K€ de loyers, 605 K€ de charges refacturées) contre 3 738 K€ (dont 3 259 K€ de loyers, 479 K€ de charges refacturées) en 2022, en hausse de 229 K€, soit 6,1 % par rapport à l'exercice 2022. Les principales évolutions sont les suivantes :

Les loyers de l'immeuble sis 15 rue de la Banque sont en baisse de 17 K€ en raison de l'incidence de départs à venir en 2024 ayant une incidence sur l'étalement des avantages consentis sur la durée du bail (-55 K€) et de l'indexation des loyers (+38 K€).

Les loyers de l'immeuble 55 rue Pierre Charron augmente de 111 K€, sous l'effet de l'indexation des loyers.

Les immeubles quai Malaquais et de Bruxelles voient leurs loyers progresser de +11 K€ et +7 K€, suite à l'indexation.

Les charges locatives refacturées ont diminué de 126 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau des secteurs opérationnels, le chiffre d'affaires des bureaux représente 68,2 % (2 707 K€) du chiffre d'affaires en 2023 contre 68,5 % (2 560 K€) du chiffre d'affaires hors cessions en 2022.

Les autres secteurs habituels (commerce et résidentiel) représentent quant à eux en 2023 respectivement 20,9 % (829 K€) et 10,9 % (431 K€) du chiffre d'affaires.

Au niveau géographique, les immeubles sis à Paris intra-muros génèrent 96,4 % du chiffre d'affaires récurrent.

TRAVAUX

Des travaux de rénovation sur le bien sis rue de la Banque à Paris 2^{ème} ont été constatés au cours de l'exercice 2023 pour un montant de 80 K€ sur la partie immeuble de placement.

CAPITAUX PROPRES

La variation des capitaux propres (-34,5 M€) s'explique par un acompte sur dividendes (-7,3 M€), une distribution exceptionnelle (-14,7 M€), et par le résultat de l'exercice (-11,7 M€), la variation de valeur de l'immeuble sis 55 rue Pierre Charron occupé par la société (-0,7 M€).

LITIGE ANCIENS ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE « FIG »

La Société Acanthe Développement et Monsieur François BARTHES ont signé le 10 mai 2023, puis exécuté 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 Développement 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 31 décembre 2023 au passif du bilan consolidé sont suffisantes pour couvrir les engagements d'un tel accord.

LITIGE FISCAL

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet de vérifications de comptabilité des exercices 2017 à 2022, qui ont débouchées sur des propositions de rectifications.

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 1^{er} janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter du 1^{er} janvier 2018.

Les propositions de rectification contestées par ACANTHE DEVELOPPEMENT s'élèvent à 9,3 M€ en principal, 7,3 M€ pour la majoration d'abus de droit, et 0,4 M€ d'intérêts de retards.

ACANTHE DEVELOPPEMENT a provisionné 9 M€ concernant ce litige, tout en contestant le bien fondé du redressement.

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Aucun mandat d'administrateur n'est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale mixte du 14 juin 2023.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat de commissaire aux comptes n'est arrivé à expiration à l'issue de l'assemblée qui a statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et qui s'est tenue le 14 juin 2023.

AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2023 a affecté le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à savoir le bénéfice de 1 789 283,45 euros, en totalité au compte « report à nouveau ».

DISTRIBUTIONS

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

Le montant distribué a été prélevé sur le résultat de la société d'un montant de 10 492 168,95 euros déterminé sur la base d'un bilan arrêté au 30 juin 2023.

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 13 octobre 2023, les actionnaires ont voté une distribution exceptionnelle, sur proposition du conseil d'administration de la somme de 14 712 526 euros, soit une distribution de 0,10 euros par action, répartie de la manière suivante :

- La somme de 608 650,52 euros prélevée sur le compte « report à nouveau », à titre de dividendes ;
- La somme de 14 103 875,48 euros prélevée sur le compte « prime d'émission, de fusion, d'apport » dont un montant de 14 103 407,95 euros prélevé sur le compte prime d'émission à titre de restitution d'apports aux actionnaires et un montant de 467,53 euros prélevé sur le compte prime de fusion.

2. COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

2.1. COMPTES SOCIAUX

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

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 3,6 M€ et comprend un terrain à Bruxelles ainsi que des agencements dans l'hôtel particulier dont la Société possède le bail emphytéotique mentionné ci-dessus et un appartement et ses annexes sis 3 quai Malaquais à Paris.

Les participations dans vos filiales s'élèvent à 231,2 M€ (dont la société VENUS pour 226,3 M€) en valeur nette au 31 décembre 2023.

Les autres créances rattachées à des participations sont constituées essentiellement pour 17,3 M€ nets d'avances en compte courant faites à vos filiales contre 44,4 M€ en 2022. Les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins. La variation de -27 M€ s'explique essentiellement par la mainlevée et la libération des 95 496 parts à 270 € chacune de VENUS.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (2 M€) est constitué principalement de factures à établir pour 1,2 M€ comprenant des refacturations de frais de siège et de frais de personnel pour 1,17 M€.

Le poste « Autres créances » s'élève à 7,71 M€ au 31 décembre 2023 contre 10,82 M€ au 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2023 ce poste est principalement constitué d'un placement de trésorerie chez l'actionnaire RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 7,41 M€ et de créances de TVA pour 0,27 M€.

Le montant des disponibilités s'élève à 6,42 M€ contre 13,98M€ au 31 décembre 2022.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2023 s'élève à 61,6 M€, contre 67,03 M€ sur l'exercice précédent.

La variation de -5,4 M€ par rapport au 31 décembre 2022 résulte :

- d'une distribution exceptionnelle de dividendes de -14,8 M€ ;
- d'un acompte sur dividendes versé de -7,4 M€ ;
- du résultat net au 31 décembre 2023 pour +16,6 M€.

Le poste « Provisions pour impôts » s'élève à 8,95 M€ et concerne la provision suite à la proposition de redressement fiscal lié au régime SIIC. Ce redressement fait l'objet d'une contestation.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 197,7 M€ (dont 197,5 M€ auprès de la SNC VENUS) contre 247,9 M€ au 31 décembre 2022. La variation concerne principalement les flux liés aux avances ou remboursements des avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » s'élève à 0,75 M€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » d'un montant de 0,5 M€ est constitué principalement de TVA (0,35 M€) et de dettes sociales (0,14 M€).

Le poste « Autres dettes » s'élève à 0,01 M€.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de +16,6 M€ contre un bénéfice de +1,8 M€ pour l'exercice précédent ; il est notamment constitué :

- d'un chiffre d'affaires de 2,16 M€, comprenant les produits de sous-location du siège de la rue Pierre Charron (Paris 8^{ème}) pour 1,03 M€, les loyers et charges locatives de l'immeuble sis à Bruxelles pour 0,14 M€, et enfin les produits de refacturation de frais de structure et de personnel pour 0,99 M€ ;
- de charges d'exploitation qui s'élèvent à 3,71 M€ (dont une partie est refacturée, cf. paragraphe précédent). Celles-ci comprennent essentiellement les loyers et charges locatives du siège social pour 1,35 M€, les honoraires pour 0,90 M€, les taxes pour 0,20 M€, les salaires et charges sociales pour 0,40 M€, et les dotations aux amortissements pour 0,25 M€ ;
- d'un résultat financier de +26,5 M€ qui enregistre notamment des produits de participations, liés à la distribution de dividendes de VENUS, pour +30,9 M€ des charges nettes financières sur les avances consenties ou reçues des filiales pour -4,76 M€, un résultat net lié aux placements financiers pour +0,34 M€ ;
- d'un résultat exceptionnel de -8,88 M€, comprenant la provision pour impôts de -8,95 M€ concernant la remise en cause du régime SIIC.

2.2. COMPTES CONSOLIDES

BILAN CONSOLIDE

La valeur des immeubles de placement et immeubles occupés par le Groupe au 31 décembre 2023, correspondant à la juste valeur de ces immeubles, et ressort à 112,4 M€.

Les actifs financiers sont composés principalement :

- de 15 % des titres de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT qui détient en copropriété les murs d'un hôtel 4 étoiles. Ces titres sont estimés à leur juste valeur sur la base de l'actif net réévalué et ressortent à 4,9 M€.

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 8 M€ au 31 décembre 2023.

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

Les fonds propres au 31 décembre 2023 s'élèvent à 119 M€, contre 153,5 M€ au 31 décembre 2022. Il n'existe plus d'intérêts minoritaires depuis la fin de l'exercice 2022.

La variation (-34,5 M€) des fonds propres par rapport au 31 décembre 2023 s'explique principalement ainsi :

- les produits comptabilisés directement en capitaux propres (ajustement de la juste valeur de titres de filiales, Juste valeur des locaux propres - IAS 16 - occupés par le Groupe et écart actuariel sur la provision de départ à la retraite) pour -0,72 M€ ;
- le résultat consolidé « Groupe » de l'exercice qui est un bénéfice de -11,71 M€ ;
- un Acompte sur dividendes de 0,05 € par action pour - 7,36 M€ ;
- une distribution exceptionnelle principalement composée du remboursement de la prime d'émission de 0,1 € par action, pour -14,71 M€.

Les provisions pour risques et charges concernent :

- la provision pour indemnité de départ à la retraite d'un montant de 0,17 M€ ;
- les provisions liées aux litiges avec les minoritaires de la société France Immobilier Group pour 4,9 M€ ;
- une provision pour litige Fiscal pour 8,95 M€ (Principalement lié à la remise en cause du régime SIIC),

Les impôts différés (0,9 M€) concernent les survaleurs d'actifs immobiliers pour 0,88 M€ (Cf. annexes des comptes consolidés point § 9.3).

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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2023 est de 3 967 K€ (dont 3 362 K€ de loyers, 605 K€ de charges refacturées) contre 3 738 K€ (dont 3 259 K€ de loyers, 479 K€ de charges refacturées) en 2022. L'explication du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1.1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à 3 085 K€ au 31 décembre 2023 contre 2 821 K€ au 31 décembre 2022.

À fin décembre 2023, le résultat opérationnel s'élève à -12 380 K€, contre un bénéfice de +5 718 K€ pour l'exercice 2022. Les principales composantes de cette évolution sont :

- la variation de la juste valeur des immeubles de placement de -3 482 K€ en 2023 (cf. 4.1.1 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2023) contre une hausse de +1 501 K€ en 2022, soit une variation de -4 983 K€ ;
- les dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges s'élèvent à 9 651 K€ au 31 décembre 2023 contre 2 034 K€ au 31 décembre 2022, soit une variation de +7 617 K€, une provision pour impôts a été constatée sur l'exercice pour 8 950 K€ à la suite de la remise en cause du statut SIIC par l'administration fiscale (cf. note 9.3.2), et une provision pour dépréciation des actifs occupés par le groupe a été constatée pour 528 K€ ; en 2022, 1 777 k€ concernaient le litige FIG ;
- le poste de « reprises aux autres amortissements et provisions » s'élève à 14 K€ au 31 décembre 2023 contre 49 K€ au 31 décembre 2022, soit une variation de -35 K€ (cf. note 5.2 de l'annexe aux comptes consolidés).

Aucune cession d'actif n'a été réalisée en 2023, celles de 2022 avaient généré une plus-value consolidée de 7 510 K€.

Le résultat financier de + 686 K€ est détaillé en 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'impôt sur le résultat, ne comprend que l'impôt différé consolidé portant sur la survaleur des biens, et s'élève à 15 K€. Ce montant comprend l'impôt différé lié à la survaleur des biens détenus par les sociétés CEDRIANE et TRENUBEL.

Le résultat net consolidé est une perte de 11 710 K€.

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

3. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

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

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

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

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

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

Contexte économique¹

En 2023, les économies mondiales ont évolué en ordre dispersé.

La croissance américaine a ainsi atteint +2,5 % contre +0,5 % dans la zone euro, où l'activité est globalement étale depuis la fin 2022. L'Europe est restée exposée à des prix énergétiques élevés, bien qu'en repli, et pâtit des effets du resserrement monétaire. L'économie américaine y a été moins sensible, bénéficiant de puissants soutiens publics. En Chine, passé le rebond consécutif à la réouverture de l'économie, la croissance s'est stabilisée à un rythme sensiblement inférieur à celui de la décennie 2010, pénalisée notamment par la contraction du secteur immobilier. Le ralentissement chinois, toutefois, a un effet global ambigu pour l'économie française : s'il freine l'activité via les canaux commerciaux, il contribue en revanche à la détente des prix des matières premières et constitue ainsi un facteur de soutien.

Fin 2023, l'activité a stagné dans la zone euro comme en France, pour le deuxième trimestre consécutif. L'investissement s'est replié dans la plupart des pays, pénalisé par les coûts de financement.

En France, les enquêtes de conjoncture signalent une croissance toujours hésitante. Le climat des affaires a reculé tout au long de l'année 2022 et au premier semestre 2023 sous l'effet du choc inflationniste et du resserrement monétaire. Il se stabilise depuis, à un niveau un peu inférieur à sa moyenne de longue période. La situation conjoncturelle ses secteurs d'activité est contrastée : favorable dans les matériels de transports où le potentiel de rebond reste important, dégradée dans la construction neuve mais aussi dans l'agro-alimentaire.

En moyenne sur l'année 2023, le PIB a augmenté de 0,9 % (après +2,5 % en 2022 et +6,4 % en 2021). Cette croissance annuelle provient surtout de la forte hausse au deuxième trimestre 2023, l'activité ayant été stable sur le reste de l'année. À l'issue du quatrième trimestre 2023, l'acquis de croissance pour 2024 s'élève à +0,1 %.

Le marché immobilier de l'investissement bureaux ²

12 Mds € (dont 6,4 Mds € dans les bureaux et 3 Mds € dans le Commerce) ont été investis sur le marché de l'immobilier en 2023. Les volumes sont en baisse de 61 % par rapport à la moyenne quinquennale. En effet, la fin d'année a été lourdement affectée par les difficultés rencontrées dans la correction des prix et par la baisse du niveau des liquidités disponibles pour l'immobilier.

La baisse des volumes investis s'explique par plusieurs facteurs. Tout d'abord, l'augmentation des taux de rendement entraîne mécaniquement une baisse de la valeur des actifs. Ainsi dans la QCA, la valeur métrique moyenne est passée de 20 270 €/m² au 4T2022 à 17 596 €/m² au 4T2023 (données Immostat). Ensuite, dans un environnement contraint et incertain où les conditions de crédit sont resserrées, les investisseurs s'orientent plutôt vers des transactions plus petites.

Les investisseurs sont restés prudents et sélectifs en ce qui concerne le bureau qui représente 53 % des volumes investis en 2023.

L'année a été marquée par la poursuite de la décompression des taux de rendement immobilier. Le bureau QCA a vu le taux prime évoluer de 110pb. Toutefois les taux prime sont loin de représenter l'intégralité du marché et certaines localisations ont subi des décompressions bien plus brutales.

Le marché locatif de bureaux ³

Avec 1 932 000 m² placés en 2023, le marché francilien affiche une baisse de 17 %, après une année 2022 qui avait profité d'un rebond technique. La demande placée 2023 est la conséquence des changements dans les modes de travail (télétravail, flex-office...) et semble être la nouvelle normalité du marché utilisateur.

¹ INSEE - Point de conjoncture 7 février 2024 / « La reprise se fait attendre » - Note de conjoncture mars 2024.

² CBRE - Figures - Investissement France 4T 2023.

³ BNP Paribas Real Estate - Les bureaux en Ile de France - At a Glance 4T 2023.

Les grandes surfaces (plus de 5 000 m²) pâtissent le plus de cette nouvelle normalité et présentent une forte baisse (-28 % sur un an), malgré un rattrapage certain au second semestre avec notamment 5 transactions supérieures à 20 000 m².

Les petites et moyennes surfaces se montrent plus résilientes, en baisse de 11 %.

En 2023, Paris reste fortement plébiscité par les utilisateurs et représente 46 % de la demande placée francilienne. C'est principalement Paris QCA qui surperforme, en s'affichant au-dessus de sa moyenne décennale.

Au 1^{er} janvier 2024, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 8,5 %, en progression sur un an. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance qui reste faible dans Paris (4 %) alors qu'elle atteint 16,1 % en 1^{ère} Couronne. A La Défense, le taux de vacance s'est stabilisé à 14,9 % à la fin du T4 2023.

L'offre à un an continue, elle aussi, à augmenter (+9 % sur un an) et s'établit dorénavant à 6,5 millions de m², avec une hausse de la part du neuf (35 % de l'offre à un an). La tendance pourrait ralentir compte tenu de la baisse des chantiers en cours (-12 % sur un an). Bonne nouvelle, on note un rééquilibrage géographique puisque Paris représente aujourd'hui 40 % des chantiers en cours.

L'évolution des valeurs locatives reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs prime qui continuent d'augmenter sur Paris : un nouveau record a même été atteint en fin d'année avec une signature à 1 067 €/m²/an.

En périphérie, les loyers prime se maintiennent à des niveaux élevés mais restent stables

Le marché résidentiel immobilier haut de gamme parisien ⁴

Le marché immobilier parisien dévoile deux sous-marchés. Le premier touche les biens dont le prix se situe en-dessous de 2 millions d'euros. Il est caractérisé par une offre abondante et une forte pression sur les vendeurs. En effet, les acheteurs d'immobilier haut de gamme peuvent se montrer agressifs en matière de négociation. Ainsi, ils peuvent proposer des offres allant jusqu'à -15 %. De plus, ils mettent une certaine pression sur les vendeurs, notamment sur les délais d'acceptation. Puisque certains acquéreurs exigent des réponses sous 72 heures. Côté vendeurs, ils baissent progressivement leurs prix au fur et à mesure des négociations. Toutefois, ils privilégient les dossiers sans condition suspensive, afin d'éviter les refus bancaires.

Mais c'est suffisamment rare pour être souligné : le marché immobilier haut de gamme parisienne commence à être touché par la crise. Barnes, l'un des principaux acteurs du secteur, enregistre pour la première fois une baisse d'activité de 13 % au premier semestre 2023, avec un recul des prix de l'ordre de 5 % sur le marché de la capitale et de ses environs. Un recul apparu en janvier 2023, avec la revalorisation des taux d'usure et totalement lié à la hausse des taux et le durcissement des conditions d'emprunt.

Les agences immobilières spécialisées ont ainsi du mal à écouler leurs logements "d'entrée de gamme". Ces biens familiaux d'une superficie moyenne de 80-150 m² et dont le prix plafonne entre 1,2 et 2, millions d'euros, se vendaient pourtant comme des petits pains avant la hausse des taux.

Pour le second marché immobilier haut de gamme, qui concerne les biens qui dépassent les 2 millions d'euros, l'offre est plus restreinte, mais très recherchée. Les acheteurs optent généralement pour des paiements en comptant. Et plus on monte en gamme, plus les délais de vente sont courts.

Sur ce marché, les ventes se maintiennent en pleine forme, notamment grâce au retour de la clientèle étrangère depuis l'été 2022. Une clientèle principalement américaine, suivie de près par de nouveaux investisseurs chinois et taiwanais. Paris reste d'ailleurs la ville de cœur des ultra-riches, qui jettent leur dévolu sur des quartiers historiques comme Saint-Germain-des-Prés, l'Île Saint-Louis ou encore le Triangle d'Or.

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

Les perspectives 2024 ^{5 6}

Selon les prévisions macroéconomiques diffusées par la Banque de France, l'activité resterait ralentie en 2024 avant de se raffermir ensuite. En 2024, la croissance serait davantage tirée par la consommation des ménages, sous l'effet du repli de l'inflation, bénéfique au pouvoir d'achat des salaires, et de la baisse du taux d'épargne.

En 2024, la croissance du PIB demeurerait à 0,9 %, mais serait davantage tirée par la demande intérieure qu'en 2023 (pour 1,0 point de pourcentage [pp], après 0,5 pp en 2023), tandis que la contribution du solde extérieur deviendrait légèrement négative en 2024 (pour -0,1pp, après 0,4 pp en 2023). La consommation des ménages, dont la contribution augmenterait en 2024 (0,8 pp, après 0,4 pp en 2023), bénéficierait notamment de gains sur le pouvoir d'achat des salaires grâce au repli de l'inflation, en partie atténués par le tassement de l'emploi, conséquence décalée dans le temps du ralentissement économique.

Avec une augmentation de 175 pb en un an, l'Euribor 3 mois se situe désormais à 3,91 %. Certes, une stabilisation des taux directeurs, voire comme certains l'annoncent une baisse potentielle à mi 2024 ne peuvent qu'aller dans le bon sens pour refluidifier le marché de l'investissement et aider à donner une vision sur la zone d'atterrissage de l'OAT ; néanmoins, cette dernière reste encore volatile et pourrait se stabiliser dans les mois qui viennent à un niveau un peu plus élevé que celui de cette fin d'année 2023.

De plus, pour bien flécher les capitaux sur l'immobilier, il faudra rajouter, en plus des primes de risque habituelles, une prime de ré-attractivité ainsi que, pour certains actifs, une prime de risque environnementale. Le marché tâtonne encore pour trouver le juste niveau de rémunération.

Que ce soit en termes de produits ou de marchés, la reprise sera donc lente, progressive et sélective selon les analystes immobiliers.

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 2022, et à périmètre constant, une diminution de la valeur de 4,1 %.

(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	147 125 259	147 125 259
ANR par action (en euros)	0,8087	1,0431

5 Banque de France – Projections macroéconomiques Décembre 2023

6 CBRE – Figures – Investissement France 4T2023

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

5. APPROBATION DES COMPTES – AFFECTATION DU RESULTAT

AFFECTATION DU RESULTAT

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

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :										16 602 087,94 €
Report à nouveau										0,00 €
Soit un bénéfice distribuable de :										16 602 087,94 €
Affectation										
Aux actions à titre de dividendes 16 183 778,60 €(dont acompte sur dividendes versé en septembre 2023)										7 356 263,00 €
Solde du poste « report à nouveau » après affectation										418 309,34 €

L'Assemblée Générale décide que chacune des 147 125 260 actions composant le capital social au 31 décembre 2023 recevra un dividende de 0,11 euro par action. Il est noté que le solde affecté au poste « report à nouveau » ne permet pas de distribuer un minimum de 0,01 € supplémentaire par action.

Il est rappelé, par ailleurs, qu'aux termes d'une décision du Conseil d'Administration du 5 septembre 2023, il a déjà été décidé du paiement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 7 356 263,00 euros, soit 0,05 euro par action, de sorte qu'il reste à verser aux actionnaires un solde de dividendes de 8 827 515,60 €, soit 0,06 euro par action existant au 31 décembre 2023.

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société se trouve tenue de respecter des obligations de distribution de ses résultats.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, celle-ci s'élèvent à 1 091 524,79 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 1 148 973,46 euros, uniquement composé de résultat de location.

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

Année	Obligation SIIC reportée
2017	3 320 230
2018	3 131 025
2019	5 292 961
2020	4 792 005
2021	10 875 373
2022	7 062 415 (*)
Total	34 474 009

(*) L'obligation 2022 qui s'élevait à 7 671 568 € a été partiellement remplie à hauteur de 609 153 € lors de la distribution de dividendes d'octobre 2023.

Compte tenu des obligations de distribution devant être respectées par la Société en considération du régime SIIC et de ses résultats antérieurs, la distribution proposée est un dividende « SIIC » pour sa totalité. Ce dividende est exclu, en particulier, du bénéfice de l'abattement de 40 % prévu à l'article 158 du CGI en cas d'option pour l'imposition au barème progressif.

La distribution de 16 183 779 € s'imputera de la manière suivante : sur l'obligation 2023 à hauteur de 1 091 525 €, puis le solde sur les obligations antérieures en report en partant de la plus ancienne.

Il restera ensuite un solde d'obligations en report pour un montant de 19 381 755 €.

Année	Obligation SIIC reportée
2020	1 443 967 €
2021	10 875 373 €
2022	7 062 415 €
Total	19 381 755 €

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour assurer la mise en paiement de ce dividende dans les meilleurs délais.

Il est précisé qu'au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondantes aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

DISTRIBUTIONS ANTERIEURES DE DIVIDENDES (Article 243 bis du Code général des impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous signalons qu'aucune distribution de dividende n'est intervenue au titre des trois précédents exercices.

Nous vous rappelons que la Société a procédé à la distribution exceptionnelle suivante au cours de l'exercice 2023 :

Exercices	Distribution exceptionnelle (par action)	Montant global (en milliers d'euros)
2023	0,10 €	14 713 K€ (*)

() Distribution prélevée pour 608 651 € sur le report à nouveau, 467 € sur la prime de fusion, et 14 103 408 € sur la prime d'émission.*

6. OPTION POUR LE PAIEMENT DU DIVIDENDE EN NUMERAIRE OU EN ACTIONS (Article L.232-18 alinéa 1 du code de commerce)

Le Conseil d'Administration après avoir constaté que le capital est entièrement libéré (Article L.225-131 alinéa 1 du code de commerce) propose conformément à l'article 48 alinéa 6 des statuts d'offrir aux actionnaires la possibilité entre le paiement du dividende en action ou en numéraire.

Cette option porterait sur la totalité du dividende.

Conformément à l'article L.232-19 alinéa 2 du code de commerce, les actions nouvelles, objet de la présente option, seront émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de l'Assemblée, diminuée du montant net du dividende.

Si le montant des dividendes auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra recevoir soit le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soule en espèces ou, si l'assemblée générale l'a demandé, le nombre d'actions immédiatement supérieur, en versant la différence en numéraire.

Les actions qui seront émises porteront jouissance au 1er janvier 2024. Conformément à l'article L.232-20 alinéa 1 du code de commerce l'Assemblée Générale pourra fixer un délai ne pouvant être supérieur à trois mois à compter de la date de l'assemblée, la période pendant laquelle les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en actions.

Les actionnaires qui n'auront pas opté, avant l'expiration du délai susvisé, recevront le paiement du dividende en numéraire.

L'Assemblée devra donner au Conseil d'Administration tous pouvoirs pour fixer la date du paiement effectif du dividende qui devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de la date de l'assemblée, constater le nombre des actions émises en application de la présente résolution et apporter aux articles 6 et 8 des statuts toutes modifications nécessaires relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent.

7. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Alain DUMENIL arrivera à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Nous proposons aux actionnaires de statuer sur son renouvellement.

8. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat de la Société EXCO PARIS ACE, Co Commissaires aux Comptes titulaire arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Nous proposons aux actionnaires de statuer sur son renouvellement.