



# **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**Au 30 juin 2013**



**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l’Autorité des Marchés Financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, établis en application de la norme IAS34 ;
3. Rapport semestriel d’activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l’examen limité des comptes précités.

## **ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »*

La société **ACANTHE DEVELOPPEMENT**  
Représentée par : **Patrick ENGLER**  
**Directeur Général**

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

## **COMPTES CONSOLIDES CONDENSES**

**au 30 JUIN 2013**



---

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Siège : 2, rue de BASSANO - 75116 PARIS  
RCS PARIS : 735 620 205

**BILAN CONSOLIDES**

(milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	279 657	250 027
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	6 091	6 099
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	2	
Actifs financiers	5 691	5 605
<b>Total actifs non courants</b>	<b>291 441</b>	<b>261 731</b>
Stocks d'immeubles	475	475
Clients et comptes rattachés	2 161	2 717
Autres créances	8 724	7 822
Autres actifs courants	366	62
Actifs financiers courants		1 033
Trésorerie et équivalents de trésorerie	750	4 553
Immeubles destinés à la vente		8 505
<b>Total actifs courants</b>	<b>12 476</b>	<b>25 166</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>303 917</b>	<b>286 897</b>
<b>(milliers d'euros)</b>		
	<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Passif</b>		
Capital	17 206	17 206
Réserves	171 951	164 938
Résultat net consolidé	3 260	14 705
<b>Capitaux Propres attribuables aux propriétaires</b>	<b>192 417</b>	<b>196 849</b>
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	12 737	12 276
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	151	558
<b>Total des Capitaux propres</b>	<b>205 305</b>	<b>209 684</b>
Passifs financiers non courants	78 390	64 372
Provisions pour risques et charges	1 247	129
Impôts différés passifs	-	-
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>79 637</b>	<b>64 500</b>
Passifs financiers courants	3 240	6 103
Dépôts et Cautionnement	1 957	1 915
Fournisseurs	4 245	2 827
Dettes fiscales et sociales	1 259	1 034
Autres dettes	8 197	834
Autres passifs courants	77	
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>18 975</b>	<b>12 713</b>
<b>Total dettes</b>	<b>98 612</b>	<b>77 213</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>303 917</b>	<b>286 897</b>

## Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	30/06/2013	30/06/2012
<b><u>Etat du résultat net</u></b>		
Loyers	4 057	3 553
Charges locatives refacturées	810	710
Charges locatives globales	( 1 111 )	( 1 321 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>3 756</b>	<b>2 942</b>
Revenus de la promotion immobilière		10
Charges de la promotion immobilière		( 10 )
Variation de stocks d'immeubles		( 10 )
<b>Revenus nets de la promotion immobilière</b>		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	( 694 )	( 534 )
Autres frais généraux	( 1 404 )	( 1 178 )
Autres produits et autres charges	( 155 )	( 4 030 )
Variation de valeur des immeubles de placement	4 976	12 547
Dotations aux autres amortissements et provisions	( 1 203 )	( 107 )
Reprises aux autres amortissements et provisions	132	4 004
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>5 408</b>	<b>13 643</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	16	( 53 )
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5 424</b>	<b>13 590</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2	( 501 )
- Coût de l'endettement financier brut	( 2 306 )	( 1 601 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 2 303 )</b>	<b>( 2 103 )</b>
Autres produits et charges financiers	314	370
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>3 435</b>	<b>11 858</b>
Impôt sur les résultats	( 24 )	( 22 )
Résultat net d'impôt des activités cédées		
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>3 411</b>	<b>11 836</b>
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	151	514
Propriétaires du groupe	3 260	11 322
<b>Résultat par action</b>		
Résultat de base par action (en €)	0.026	0.094
Résultat dilué par action (en €)	0.026	0.094
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>		
Résultat de base par action (en €)	0.026	0.094
Résultat dilué par action (en €)	0.026	0.094
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>3 411</b>	<b>11 836</b>
<b><u>Autres éléments du résultat global</u></b>		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	( 226 )	( 88 )
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations	51	37
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	( 16 )	
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>( 191 )</b>	<b>( 50 )</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>	<b>3 220</b>	<b>11 786</b>
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	3 069	12 468
Participations ne donnant pas le contrôle	151	( 682 )

## 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	
<b>Capitaux propres au 01/01/2012</b>	<b>16 415</b>	<b>77 419</b>	<b>-11 592</b>	<b>106 377</b>	<b>188 622</b>	<b>8 317</b>	<b>196 939</b>
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondés sur des actions							
Opérations sur titres auto détenus			2 501		2 501		2 501
Dividendes réinvestissement en actions	790	954			1 744		1 744
Dividendes				-10 874	-10 874		-10 874
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				14 685	14 685	558	15 243
Autres éléments du résultat global (1)				145	145		145
<b>Résultat global total de l'exercice</b>				<b>14 830</b>	<b>14 830</b>	<b>558</b>	<b>15 388</b>
Variation de périmètre				25	25	3 959	3 984
<b>Capitaux propres au 01/01/2013</b>	<b>17 205</b>	<b>78 373</b>	<b>-9 091</b>	<b>110 358</b>	<b>196 849</b>	<b>12 835</b>	<b>209 684</b>
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondés sur des actions							
Opérations sur titres auto détenus			9 091	-9 091	0		
Dividendes				-7 598	-7 598		-7 598
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				3 260	3 260	151	3 411
Autres éléments du résultat global (1)				-191	-191		-191
<b>Résultat global total de l'exercice</b>				<b>3 069</b>	<b>3 069</b>		
Variation de périmètre				97	97	-98	
<b>Capitaux propres au 30/06/2013</b>	<b>17 205</b>	<b>78 373</b>	<b>0</b>	<b>96 835</b>	<b>192 417</b>	<b>12 888</b>	<b>205 305</b>

### Autres éléments du résultat global (1)

Ecarts actuariels / provisions départ à la retraite	-16
Actifs financiers disponibles à la vente (Titres Bassano Développement)	-226
Révalorisation Locaux administratifs 3eme étage Bassano	51
	<b>-191</b>

# TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE (K euros)

		30/06/2013	30/06/2012
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		3 411	11 836
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		1 047	(3 897)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(4 976)	(12 547)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		131	2 985
Autres charges et produits non décaissés			1 196
Plus values/moins values de cession		(295)	
Incidence des variations de périmètre		(28)	51
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(710)	(376)
Coût de l'endettement net			(2 103)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	A	<b>(710)</b>	<b>1 727</b>
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	D	2 014	1 883
Variation du BFR liée aux activités cédées			
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>E=A+B+C+D</b>	<b>1 304</b>	<b>3 610</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(24 668)	(3 697)
Cessions d'immobilisations		8 800	2 030
Acquisitions d'immobilisations financières		(310)	(17)
Remboursement d'immobilisations financières		2	7
Incidence des variations de périmètre			3
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement		34	
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>F</b>	<b>(16 142)</b>	<b>(1 674)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Actionnaires dividendes dus			
Dividendes versés			
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		28 000	
Remboursements d'emprunts		(17 082)	(1 050)
Intérêts nets versés			(2 103)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		117	
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>G</b>	<b>11 035</b>	<b>(3 153)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>E+F+G</b>	<b>(3 805)</b>	<b>(1 217)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>(3 805)</b>	<b>(1 217)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		4 553	677
Découverts bancaires			
VMP			1 077
		<b>4 553</b>	<b>1 754</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		750	537
Découverts bancaires		(2)	
VMP			
		<b>748</b>	<b>537</b>



**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES**

**au 30 JUIN 2013**



---

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Siège : 2, rue de BASSANO - 75116 PARIS  
RCS PARIS 735 620 205

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période.....	8
1.1.	Distribution de dividendes .....	8
1.2.	Création de la société ECHELLE RIVOLI et cession des sociétés HALPYLLES et PONT BOISSIERE .....	8
Note 2.	Référentiel comptable.....	9
2.1.	Principes généraux .....	9
	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2013 .....	9
Note 3.	Saisonnalité de l'activité .....	10
Note 4.	Utilisation d'estimations.....	10
Note 5.	Périmètre de consolidation .....	13
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation .....	13
5.2.	Liste des sociétés consolidées au 30 juin 2013 .....	13
5.3.	Organigramme du groupe au 30 juin 2013 .....	14
Note 6.	Notes annexes : bilan.....	16
6.1.	Immeubles de placements .....	16
6.2.	Actifs corporels .....	17
6.3.	Actifs financiers non courants.....	18
6.4.	Stocks d'immeubles .....	18
6.5.	Clients et Autres créances .....	19
6.6.	Autres Actifs courants.....	19
6.7.	Actifs financiers courants.....	19
6.8.	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	20
6.9.	Immeubles destinés à être cédés .....	20
6.10.	Capitaux propres.....	20
6.10.1.	Capitaux propres attribuables aux propriétaires.....	20
6.10.2.	Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires).....	20
6.11.	Provisions pour risques et charges .....	21
6.12.	Passifs financiers courants et non courants .....	21
6.13.	Dettes fournisseurs .....	22
6.14.	Autres dettes .....	22
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat .....	24
7.1.	Revenus nets des immeubles.....	24
7.2.	Revenus nets de la promotion immobilière.....	24
7.3.	Résultat opérationnel.....	24
7.4.	Coût de l'endettement financier net .....	25
Note 8.	Secteurs opérationnels .....	26
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité.....	27
8.2.	Compte de résultat par zones géographiques .....	29
Note 9.	Engagements hors bilan.....	31
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	31
9.1.1.	Engagements donnés .....	31
9.1.2.	Engagements reçus .....	31
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	31
9.2.1.	Engagements donnés .....	31
9.2.2.	Engagements reçus .....	33
9.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	33
9.3.1.	Engagements donnés .....	33
9.3.2.	Engagements reçus .....	33
Note 10.	Autres informations .....	34
10.1.	Actif Net Réévalué .....	34

10.2.	Litiges.....	36
10.2.1.	Litiges Fiscaux .....	36
10.2.2.	Litige fiscal ayant fait l'objet d'une provision.....	38
10.2.3.	Actions du minoritaire de SOGEB.....	38
10.2.4.	Litiges immobiliers .....	39
10.2.5.	Autres Litiges .....	39
10.3.	Parties liées.....	46
10.4.	Effectifs .....	49
10.5.	Provision retraite .....	49
10.6.	Résultat par action .....	49
10.7.	Evénements postérieurs au 30 juin 2013 .....	50

## **Note 1.Faits caractéristiques de la période**

### **1.1.Distribution de dividendes**

En date du 26 juin 2013, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de (1.856.574,05 €) au report à nouveau créditeur qui s'élevait au 31 décembre 2012 à 41.099.902,47 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 39.243.328,42 € qui a été affecté de la manière suivante :

- Dividende	7.597.852,62 €
- et, au poste «report à nouveau» pour le solde	31.645.475,80 €

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 126.630.877 actions composant le capital social au 31 décembre 2012 recevrait un dividende de 0,06 € par action. Cette distribution permet à la société de s'acquitter de son obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC qui s'élevait au titre de l'année à 6.343.852 €.

L'Assemblée Générale a proposé de permettre à chaque actionnaire d'opter entre le paiement du dividende mis en distribution en numéraire ou en actions à créer de la Société.

Le Conseil d'Administration du 1er août 2013, après avoir pris connaissance du cours de bourse de l'action sur la période allant du 27 mai 2013 au 25 juin 2013, a décidé d'arrêter le prix d'émission des actions nouvelles à 0,38 €, a fixé la date de détachement du coupon au 27 août 2013 et la date de paiement effectif au 26 septembre 2013.

### **1.2.Création de la société ECHELLE RIVOLI et cession des sociétés HALPYLLES et PONT BOISSIERE**

La SCI ECHELLE RIVOLI a été créée au cours de la période, avec un capital social de 1.000 €, par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ( 999 parts) et par la société BALDAVINE (1 part) (cf. note 5.2).

La société HALPYLLES a été intégralement cédée pour 5 K€ à la société SCI LE BREVENT, filiale du groupe FIPP (cf. note 5.2).

La société PONT BOISSIERE a été intégralement cédée pour 30 K€ à la société CANNES EVOLUTION (cf. note 5.2).

## **Note 2. Référentiel comptable**

### 2.1. Principes généraux

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2013 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2012.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2012, à l'exception des évolutions ci-dessous décrites :

#### Normes et interprétations entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1<sup>er</sup> janvier 2013, sont :

- IAS 1 amendée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;
- IAS 19 amendée « Avantages au personnel » ;
- IAS 12 amendée « Recouvrement des actifs sous-jacents » ;
- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IFRS 1 amendée « Subventions publiques » ;
- IFRS 7 amendée « Informations en annexes relatives à la compensation des actifs et des passifs financiers » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » ;
- les améliorations annuelles des normes IFRS de mai 2012.

Ces évolutions des normes ont entraîné les modifications suivantes dans les comptes consolidés :

Le groupe a appliqué les modifications de la norme IAS 1, intitulées « présentation des autres éléments du résultat global » ; tout d'abord, une nouvelle terminologie est définie, ainsi, l'état du résultat global est renommé « état du résultat net et des autres éléments du résultat global » et le compte de résultat est renommé « état du résultat net ».

Par ailleurs, les autres éléments du résultat global sont classés en deux catégories, les éléments qui ne seront pas recyclés ultérieurement en résultat net, d'une part, et les éléments qui pourront être recyclés en résultat net lorsque certaines conditions seront remplies.

Ces modifications sont formelles et ne changent en rien le montant du résultat.

La norme IAS 19 « avantage du personnel » a modifié notamment la comptabilisation de la charge au titre des régimes de retraites à prestations définies.

Alors qu'antérieurement, la totalité de la variation de la provision pour indemnité de départ à la retraite était comptabilisée par le résultat net, la variation de la provision est désormais scindée en deux parties :

- Le coût des services rendus au cours de la période, et des services passés continue à être enregistré en résultat net,
- Les écarts actuariels qui traduisent les effets des changements d'hypothèses actuarielles et les ajustements de données, issus de l'expérience, sont eux, constatés en autres éléments du résultat global sans recyclage ultérieur en résultat.

La modification de cette norme étant rétrospective, les états financiers au bilan au 31 décembre 2012 ont été corrigés par l'application de cette norme comme si elle était en vigueur à l'ouverture de cet exercice.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2013, notamment :

- IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- IAS 32 amendée « Compensation des actifs et passifs financiers » ;

### **Note 3.Saisonnalité de l'activité**

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

### **Note 4.Utilisation d'estimations**

Pour établir ses comptes semestriels 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 placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, 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 instruments dérivés qui sont valorisés par les établissements bancaires émetteurs ;
- les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la norme IAS 19 révisée selon un modèle développé par le Groupe ;
- l'estimation des provisions et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

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.

### **Valorisation du patrimoine**

Le patrimoine a été valorisé selon les normes IAS 40 et IFRS 13 qui utilise le concept de juste valeur.

La juste valeur est définie comme le « *montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte* » (IVSC, IVA2, §3.2). Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Pour la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier de la foncière au 30 juin 2013, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à un cabinet d'expertises externes reconnu le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier : société CREDIT FONCIER EXPERTISE (4, quai de Bercy 94220 CHARENTON).

Cette évaluation a été faite compte tenu des travaux à réaliser, de la commercialité à céder et de l'état d'occupation des biens à la date d'expertise à l'exception de certains actifs qui ont été considérés comme vides et dont la meilleure valeur devrait être obtenue sur le marché du logement et non de l'investissement.

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

- Charte de l'Expertise en Evaluation 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 Evaluation 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 à réaliser, la commercialité à céder, la situation locative des locaux et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu de l'état du marché. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la date de renouvellement des baux, notamment de la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes de 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, le cabinet d'expertises a utilisé des approches distinctes selon la nature ou 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 d'analyse par capitalisation du revenu ont été plus particulièrement utilisées pour l'évaluation des immeubles de logements destinés à être cédés par lots.

#### 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,
- les risques de vacance des locaux.

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

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

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges Barthes de Ruyter, les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi-critères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par

les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissements qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

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 taux de rendements pour les bureaux du QCA varient entre 4,25 et 5,25% ;



## Note 5. Périmètre de consolidation

### 5.1. Evolution du périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et des 27 sociétés intégrées globalement dont 10 sociétés civiles.

### 5.2. Liste des sociétés consolidées au 30 juin 2013

Société	30 juin 2013			31 décembre 2012		
	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
<b>Société Mère</b>						
SA	ACANTHE DEVELOPPEMENT					
<b>Société en intégration globale</b>						
SA	BALDAVINE					
SC	BASNO	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SAS	BRUXYS		100%	100%	IG	100%
SAS	CEDRIANE	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SC	CHARRON	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SC	CORDYLLIERE	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SA	FINPLAT		100.00%	100%	IG	100.00%
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS IER	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SCI	FONCIERE DU ROCHER	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SAS	FONCIERE ROMAINE		100%	100%	IG	100%
SCI	SCI FRANCOIS VII	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SCI	LA PLANCHE BRULEE		100%	100%	IG	100%
EURL	LORGA	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SA	SAUMAN FINANCE	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SAS	SIF DEVELOPPEMENT	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SAS	SIN		100%	100%	IG	100%
SC	SOGEB		66.67%	66.67%	IG	66.67%
SARL	SURBAK	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SAS	VELO		100%	100%	IG	100%
SNC	VENUS	✓ (1)	97.34%	97.34%	IG	97.34%
EURL	VOLPAR	✓ (1)	97.34%	100%	IG	97.34%
SCI	HOTEL AMELOT		100%	100%	IG	100%
SA	IMOGEST		100%	100%	IG	100%
SA	TRENUBEL		100%	100%	IG	100%
SAS	SFIF		100%	100%	IG	100%
SARL	ATREE		100%	100%	IG	100%
<b>Entrée dans le périmètre au cours de la période</b>						
SCI	ECELLE RIVOLI		100%	100%	IG	
<b>Sorties du périmètre au cours de la période</b>						
SNC	PONT BOISSIERE					97.34%
SCI	HALPYLLES					97.34%

IG = Consolidation par intégration globale

(1) Les pourcentages d'intérêt égaux à 97,34% sont toutes les filiales de la société VENUS sur laquelle il existe des participations qui ne donnent pas le contrôle (intérêts minoritaires).

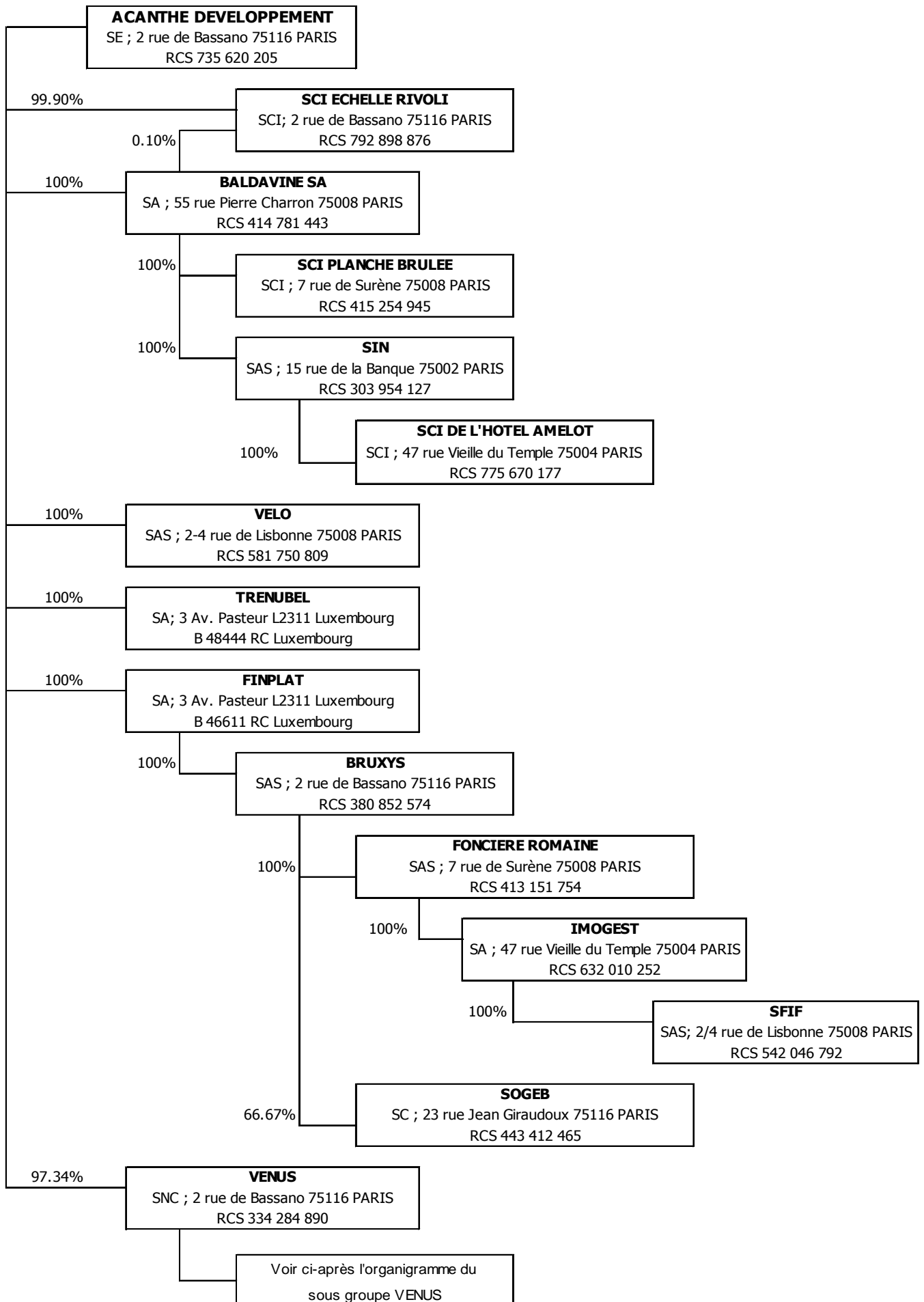
La SCI ECHELLE RIVOLI a été créée au cours de la période, avec un capital social de 1.000 €, détenu par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 999 parts et par la société BALDAVINE pour 1 part ; cette SCI a acquis le 26 juin 2013, l'immeuble sis au 184 rue de Rivoli comprenant 1.398 m<sup>2</sup> de logement, 251 m<sup>2</sup> de bureaux, et 619 m<sup>2</sup> de commerce. Ce bien a été acquis par une avance de la maison mère sur ses fonds propres dans l'attente de la mise en place d'un financement partiel extérieur.

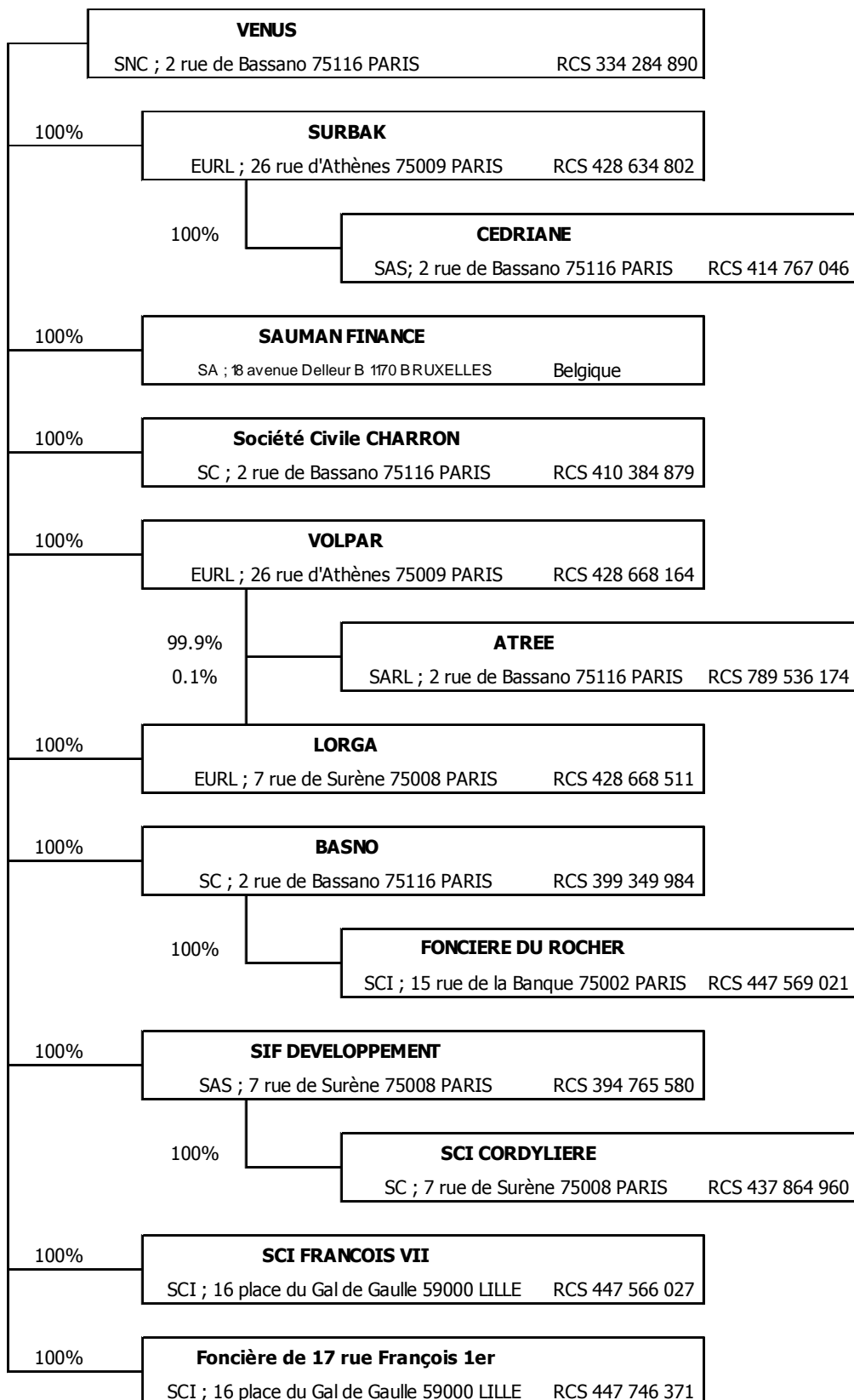
La société HALPYLLES a été intégralement cédée pour 5 K€ à la société SCI LE BREVENT, filiale du groupe FIPP ; elle présentait au moment de sa cession une contribution aux réserves consolidées de 1 K€, soit un résultat de cession consolidé de 4 K€, Cette société ne détenait comme actif immobilisé qu'un véhicule automobile.

La société PONT BOISSIERE a été intégralement cédée pour 30 K€ alors qu'elle présentait une contribution aux réserves consolidées de 3 K€ et un résultat sur la période 2013 est un bénéfice de 32 K€, d'où un résultat de cession consolidé de -4 K€. Cette société ne pouvait plus ni immeuble, ni emprunt.

### 5.3. Organigramme du groupe au 30 juin 2013

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





## Note 6. Notes annexes : bilan

### 6.1. Immeubles de placements

Au 30 juin 2013, la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement détenus par le groupe s'élève à 279.657 K€.

Les locaux occupés par le groupe au 2, rue de Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>) sont, quant à eux, classés en Actifs corporels et ont une valeur nette de 6.050 K€ (cf.note 6.2).

La valeur du patrimoine immobilier global du groupe (constituée des immeubles de placement et des immeubles administratifs) ressort à 285.707 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2012	Entrées (nouvelles acquisitions) (1)	Entrées (dépenses immobilisées) (2)	Entrées (regroupement d'entreprises)	Cessions	Variation de juste valeur (3)	Valeur Nette Comptable 30/06/2013
Immeubles de placement (IAS 40)	250 027	23 142	1 512			4 976	279 657
<b>TOTAL</b>	<b>250 027</b>	<b>23 142</b>	<b>1 512</b>			<b>4 976</b>	<b>279 657</b>

(1) L'immeuble sis au 184 rue de Rivoli à Paris a été acquis le 26 juin 2013 (cf. §5.2) par la SCI ECHELLE RIVOLI.

(2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris sis rue François 1<sup>er</sup> (1.101 K€), rue Vieille du Temple (294 K€) et rue d'Athènes (118 K€).

(3) Compte tenu de l'évaluation des immeubles réalisée au 30 juin 2013, la variation de valeur des actifs « immeubles de placement » a un impact positif sur le résultat de 4.976 K€.

Au 31 décembre 2012 : La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2012 des immeubles de placement s'élève à 250.027 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2011	Entrées (Nouvelles acquisitions) (1)	Entrées (dépenses immobilisées) (2)	Cessions (3)	Variation de juste valeur (4)	Reclassements (5)	Valeur au 31/12/2012
Immeubles de placement (IAS 40)	253 552	6 200	5 179	-20 017	13 618	-8 505	250 027

(1) Valeur d'entrée de l'immeuble détenu par FINANCE CONSULTING pour 6.000 K€ et du terrain de Villeneuve d'Ascq pour 200 K€.

(2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris sis rue François 1<sup>er</sup> (2.977 K€), rue Georges Bizet (1.265 K€), rue d'Argenteuil (342 K€) et rue d'Athènes (522 K€).

(3) Les cinq derniers lots de la copropriété du 21 boulevard Poissonnière, à Paris 2<sup>ème</sup> ont été cédés au cours de l'exercice pour 6.377 K€ ainsi que l'immeuble sis au 77 de la rue Boissière, à Paris 16<sup>ème</sup> pour 13.640 K€ (sortie à la juste valeur à l'ouverture de l'exercice de l'immeuble).

(4) Compte tenu de l'évaluation des immeubles réalisée au 31 décembre 2012, la variation de valeur de 5,54 % à périmètre constant des actifs « immeubles de placement » a un impact positif sur le résultat de 13.618 K€ ; l'appréciation des immeubles est notamment lié à la conclusion de nouveaux baux dans les immeubles des rues François 1<sup>er</sup>, de Surène, de la Banque, d'Argenteuil à Paris.

(5) L'immeuble sis au 7 rue d'Argenteuil à Paris 1<sup>er</sup> destiné à être cédé a été reclassé en actif courant. La vente s'est réalisée en janvier 2013.

## 6.2. Actifs corporels

Au 30 juin 2013 :

En K€	Val. brute 31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Val. brute 30/06/2013
Terrains	669	-	-	-	5	674
Constructions & Agencements	6 022	-	-	-	46	6 068
Actifs corporels	312	13	-14	-25		286
<b>TOTAL</b>	<b>7 003</b>	<b>13</b>	<b>-14</b>	<b>-25</b>	<b>51</b>	<b>7 028</b>

Conformément à la norme IAS 40§57a, qui exige le traitement des locaux administratifs utilisés par la société selon la méthode d'IAS 16, le plateau du 3<sup>ème</sup> étage sis 2 rue de Bassano Paris 16<sup>ème</sup> est présenté au sein des actifs corporels. Toutefois, comme la norme IAS 16§36-37 en laisse la possibilité, les postes « Terrains » et « Constructions » sont évalués selon la méthode de la réévaluation, une expertise étant disponible à chaque arrêté de compte. La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur nette à 51 K€ au 30 juin 2013, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

### Variation des amortissements et provisions sur les actifs corporels hors immeubles de placement

En K€	31/12/2012	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	30/06/2013
Constructions & Agencements	641	51	-	-		-	692
Actifs corporels	263	12	-18	-13	-	-	245
<b>TOTAL</b>	<b>904</b>	<b>63</b>	<b>-18</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>937</b>

Au 31 décembre 2012 :

En K€	Val. brute 31/12/2011	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2012
Terrains	660	-	-	-	9	-	669
Constructions & Agencements	5 946	-	-	-	76	-	6 022
Actifs corporels	299	15	-2		-	-	312
<b>TOTAL</b>	<b>6 905</b>	<b>15</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>7 003</b>

La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur brute à 85 K€ pour 2012, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

## Variation des amortissements et provisions sur les actifs corporels hors immeubles de placement

En K€	31/12/2011	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2012
Constructions & Agencements	542	103			-4		641
Actifs corporels	234	31		-2			263
<b>TOTAL</b>	<b>776</b>	<b>134</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>	<b>-</b>	<b>904</b>

### 6.3. Actifs financiers non courants

Actifs financiers en K€	31/12/2012	Augment.	Diminut.	30/06/2013	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis et comptes gagés (1)	210		-	210	-	-	210
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 339		-226	5 113	-	5 113	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	12			12	12	-	-
Dérivés (4)	8	317	-3	322			322
Autres	36	-	-2	34	34	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>5 605</b>	<b>317</b>	<b>-231</b>	<b>5 691</b>	<b>46</b>	<b>5 113</b>	<b>532</b>

(1) Le dépôt à terme est nanti en faveur de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 K€ en garantie du remboursement du prêt qu'elle nous a octroyé ;

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués des titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (taux de participation de 15,01%) pour 5.113 K€ après l'enregistrement de la variation de juste valeur de la période de -226 K€ dont la contrepartie est enregistrée en réserves consolidées ;

(3) Les dépôts (fonds de roulement) correspondent aux sommes versées aux syndics des immeubles exploités ;

(4) Le poste « Dérivés » a diminué de la valeur du CAP de taux de la société Pont Boissière qui est sortie du périmètre de consolidation et a augmenté par l'appréciation (+8 K€) du CAP de taux souscrit par la société BALDAVINE et la nouvelle souscription d'un CAP de taux (+309 K€) par les sociétés Foncière du 17 rue François 1<sup>er</sup> et SCI FRANCOIS VII en couverture des nouveaux emprunts souscrit sur la période (cf. §6.11) ;

### 6.4. Stocks d'immeubles

en K€	31/12/2012	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	30/06/2013
Stocks d'immeubles	475		-	-	475
<b>TOTAL</b>	<b>475</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>475</b>

La société SFIF possède un appartement en duplex de 138 m<sup>2</sup> avec terrasses et loggias de 137 m<sup>2</sup> sis à Ajaccio (Corse) qui a fait l'objet d'une rénovation et qui est comptabilisé en stocks.

## 6.5. Clients et Autres créances

en K€	Valeur nette au 30/06/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Clients et comptes rattachés	2 161	2 717
Autres créances	8 724	7 822
<b>TOTAL</b>	<b>10 885</b>	<b>10 539</b>

Le poste «autres créances» est composé principalement de :

- Créances de TVA 1.213 K€ ;
- Créances de Carry back 261 K€ ;
- Avances sur frais d'actes 712 K€ qui trouvent en grande partie leur contrepartie en fournisseurs factures non parvenues (avances versées, en attente de reddition des décomptes de notaire) ;
- Créance SEK HOLDING 1.059 K€ créance faisant l'objet d'un protocole qui alloue au remboursement de cette créance les fonds à recevoir dans le cadre de deux indemnités d'éviction. Les procédures sont en cours et au même stade qu'à la précédente clôture ;
- Séquestre de dividendes 1.700 K€ dont l'origine est explicité en note 10.2.4;
- Dividendes à recevoir 312 K€ de la société BASSANO DEVELOPPEMENT détenue à 15,01% perçu fin juillet 2013 ;
- Versement compte CARPA 393 K€ versement provisoire dans le cadre du litige avec la société GERY - DUTHEIL (cf. note 10.2.3) ;
- garanties fiscales 1.249 K€ sommes versées au Trésor Public en garantie de deux litiges fiscaux dont celui décrit note 10.2.2 ;
- gestionnaires d'immeubles : 525 K€ ;
- intérêts moratoires à recevoir : 185 K€ ;
- étalement des loyers selon IAS 17: 759 K€ le descriptif de ce poste est explicité ci-dessous.

La norme IAS 17 normalise l'étalement linéaire sur la durée du bail de la somme des loyers réellement encaissés au cours du bail excepté l'hypothèse dans laquelle une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur. Ce compte de régularisation enregistre les décalages temporels issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel.

## 6.6. Autres Actifs courants

Il s'agit de charges constatées d'avance.

## 6.7. Actifs financiers courants

Les titres FIPP, reçus dans le cadre de la distribution en nature en 2011, constituaient, au 31 décembre 2012, la principale composante de ce poste ; la totalité des actifs financiers courants a été cédée au cours de l'exercice à leur juste valeur.

En milliers d'€	31/12/2012	Variation de juste valeur	Cession	30/06/2013
Titres FIPP	957		-957	
Sicavs monétaires	75		-75	
	<b>1 032</b>		<b>-1 032</b>	<b>-</b>

## **6.8.Trésorerie et équivalents de trésorerie**

en milliers d'€	Valeur nette 30/06/2013	Valeur nette 31/12/2012
Disponibilités	750	4 553
<b>Total</b>	<b>750</b>	<b>4 553</b>

## **6.9. Immeubles destinés à être cédés**

Un actif immobilisé est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. De plus l'actif doit être disponible à la vente et sa vente doit être hautement probable. Afin de répondre à cette définition la direction reclasse un immeuble destiné à être cédé lorsque, à la clôture d'une période, l'immeuble est sous promesse de vente et que celui-ci est effectivement cédé avant la date d'arrêté des comptes de cette même période.

La juste valeur des immeubles destinés à être cédés est la valeur stipulée dans la promesse de vente minorée des frais liés à la vente.

Il n'y a pas, au 30 juin 2013, de biens répondant à la définition ci-dessus.

## **6.10.Capitaux propres**

### 6.10.1.Capitaux propres attribuables aux propriétaires

Au 30 juin 2013, le capital social est composé de 126.630.877 actions pour un montant global de 17.206.397€. Il est entièrement libéré. A cette date, l'autocontrôle représente 1.532 actions.

### Instruments dilutifs

Le plan d'attribution des stock-options décidé par le Conseil d'Administration du 28 août 2009 et précisé par le Conseil d'Administration du 31 décembre 2009, avait attribué 9.936.436 options au prix d'exercice de 1,24€.

Au 30 juin 2013, il reste à exercer 4.896.436 options avant le 28 août 2019. Toutefois, le prix d'exercice des options (1,24 €) étant largement supérieur au cours moyen de l'action constaté sur l'exercice 2013 (0,45€), aucun exercice d'option n'a été constaté lors de cet exercice.

Le plan n'a pas été intégré dans le calcul du résultat dilué; Il n'existe pas d'autres instruments dilutifs.

### 6.10.2.Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)

#### **DETAIL DES INTERETS MINORITAIRES**

Société	Participations ne donnant pas le contrôle	% de détention	Réserves (en K€)	Résultat (en K€)
SOGEB		33.33%	6 299	31
VENUS	ADC	1.07%	2 579	48
VENUS	FIPP	1.60%	3 857	72
			<b><u>12 737</u></b>	<b><u>151</u></b>

L'Arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 22 janvier 2013 contre laquelle la société BRUXYS s'est pourvue en cassation, a notamment prononcé la dissolution de la société SOGEB, ainsi, les opérations de liquidations consécutives à cette décision se traduiront par la répartition entre les associés de la situation nette et occasionnera une sortie de trésorerie du groupe de 6,3 M€ au profit des minoritaires.



## **6.11. Provisions pour risques et charges**

en milliers d'€	31/12/2012	Dotation/Reprise	Ecart actuariels	30/06/2013
Provisions pour risques et charges	129	1 102	16	1 247
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>1 102</b>	<b>16</b>	<b>1 247</b>

Au 30 juin 2013, les provisions pour risques et charges sont constituées :

- d'une provision pour risques fiscaux pour un montant de 1.059 K€ (Cf. § 10.2.2),
- des engagements d'indemnités de départ à la retraite pour un montant de 188 K€.

Conformément à IAS 19 « Avantage du personnel » (cf. 2.1), la variation de la provision d'indemnités de départ à la retraite se décompose en :

- une dotation de l'exercice 43 K€ qui traduit le coût des services rendus au cours de la période,
- et, les coûts actuariels 16 K€ dont la contrepartie comptable est enregistrée en autres éléments du résultat global.

## **6.12. Passifs financiers courants et non courants**

<b>Dettes</b> en milliers d'€	30/06/2013	31/12/2012
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes > 1 an	78 390	64 372
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>78 390</b>	<b>64 372</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	2 842	3 576
Emprunts divers		2 100
Découverts bancaires	2	-
Intérêts courus	396	427
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>3 241</b>	<b>6 103</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>81 631</b>	<b>70 475</b>
Trésorerie	750	4 552
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>80 881</b>	<b>65 923</b>

Les emprunts auprès des établissements financiers classés par type de taux (fixes, variables, PEX 5 ans) se décomposent ainsi :

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 31/12/2013
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
55 rue Charron	ING Lease	TAUX FIXE	NA	nov-2023	6.550%	83	278	1 970	12 954	15 284
	Sous Total Taux Fixe						83	278	1 970	12 954
2-4 rue de Lisbonne	Munchener Hypotenkenbank	EURIBOR 3 M+1.85 %	Trim	mai - 2021	2.364%	98	302	1 862	11 604	13 867
rue François 1er	Deutsche Hypothekenbank	EURIBOR 3 M+2.06 %	Trim	avril_2020	2.401%	137	411	2 193	25 176	27 917
rue de Surène	Crédit Foncier	EURIBOR 3 M+1.00%	Trim	juin - 2022	1.220%	47	145	988	5 422	6 602
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	1.126%		188	753	377	1 318
Sous Total Euribor						282	1 047	5 796	42 580	49 705
26 rue d'Athènes	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS +0,85 %	01/2011	juil-2021	3.680%	125	( 1 )	568	643	1 335
2 rue de Bassano	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS +1,05 %	10/2008	oct-2018	5.333%	257	771	4 809	9 071	14 907
Sous Total PEX 5 ans						382	770	5 377	9 714	16 243
TOTAL GENERAL						747	2 095	13 143	65 247	81 232

Au cours de la période, un emprunt a été souscrit auprès de la DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK par les sociétés FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1<sup>er</sup> et SCI FRANCOIS VII pour respectivement 20.700 K€ et 7.300 K€, soit un total de 28.000 K€.

Cet emprunt court sur une durée de 7 ans pour expirer en avril 2020 et supporte un intérêt variable sur la base d'un taux EURIBOR 3 mois majoré de 1,50 de marge et de coûts de liquidité de 0,56.

Les fonds reçus ont été utilisés pour partie, au remboursement anticipé des deux emprunts antérieurement contractés auprès du Crédit Foncier par chacune des deux sociétés (soit, à la date du 21 février 2013 des remboursements de 3.843 K€ pour la société FONCIEREDU 17 RUE FRANCOIS 1<sup>er</sup> et 8.967 K€ pour la SCI FRANCOIS VII).

Le nouvel emprunt est garanti par :

- l'hypothèque sur l'immeuble sis rue François 1<sup>er</sup> à Paris ;
- la cession des créances issues des baux de l'immeuble, des indemnités de couverture de variation de taux d'intérêt et d'indemnités d'assurance ;
- Le nantissement des parts sociales des deux sociétés emprunteuses ;
- La garantie autonome de paiement consentie par ACANTHE DEVELOPPEMENT ;

En couverture de la variation défavorable du taux variable de cet emprunt, un dérivé de CAP de taux a été souscrit pour un notionnel de 28.000 K€ pour une durée de 7 ans limitant le risque de taux à un plafond de 3,50%.

L'emprunt, consenti par la société LIPO pour un montant de 6.000 K€ l'exercice précédent, a été entièrement remboursé durant le 1<sup>er</sup> semestre 2013.

### 6.13. Dettes fournisseurs

La dette fournisseurs (4.245 K€) s'accroît significativement (+50%) par rapport au 31 décembre 2012, car elle enregistre notamment la dette afférente aux travaux d'aménagement de l'immeuble de la rue François 1<sup>er</sup>.

### 6.14. Autres dettes

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Autres dettes	8 197	834
<b>Total</b>	<b>8 197</b>	<b>834</b>

Ce poste est composé principalement des :

- Clients créditeurs : 266 K€
- Gestionnaire d'immeubles : 108 K€
- Avoirs à établir : 189 K€
- Actionnaires, dividende à payer : 7.598 K€ payable en septembre 2013 avec possibilité offerte aux actionnaires d'opter pour le réinvestissement du dividende en actions ACANTHE DEVELOPPEMENT au prix de 0,38 € par action.

Les opérations de liquidation de la société SOGEB pourraient se traduire à terme par la constatation de la dette vis à vis des intérêts minoritaires pour 6,3 M€.

## **Note 7. Notes annexes : compte de résultat**

Pour assurer la comparabilité des comptes, le compte de résultat au 30 juin 2012 a été retraité pour tenir compte du traitement définitif de la décision du Tribunal de Grande Instance du 13 octobre 2011 (qui annulait l'augmentation de capital du 15 janvier 2009 de la société SOGEB et rétablissait les intérêts minoritaires de cette société à leur ancienne quotité), tel qu'il a été traduit dans les comptes au 31 décembre 2012.

### **7.1. Revenus nets des immeubles**

en milliers d'€	30/06/2013	30/06/2012
Loyers	4 057	3 553
Charges locatives refacturées	810	710
Charges locatives globales	( 1 329 )	( 1 321 )
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>3 538</b>	<b>2 942</b>

Le Chiffre d'affaires progresse de façon significative, l'essentiel de cette hausse est lié à l'impact de la location complète de l'immeuble de la rue François 1<sup>er</sup> suite à sa rénovation.

A périmètre constant, la progression du chiffre d'affaires est encore plus marquée : en effet, en excluant les biens cédés entre ces deux périodes, à savoir les derniers lots de l'immeuble du 21 boulevard Poissonnière, et les immeubles sis rue d'Argenteuil et rue Boissière à Paris, la progression s'élève à + 39 % pour le semestre.

### **7.2. Revenus nets de la promotion immobilière**

En milliers d'€	30/06/2013	30/06/2012
Revenus de la promotion immobilière		10
Charges de la promotion immobilière	-	-
Variation de stocks d'immeubles		(10)
<b>Revenus nets de la promotion immobilière</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Aucune opération de promotion immobilière n'est intervenue au cours de l'exercice.

### **7.3. Résultat opérationnel**

En milliers d'€	30/06/2013	30/06/2012
Frais de personnel	(694)	(534)
Autres frais généraux	(1 186)	(1 178)
Autres produits et charges (1)	(155)	(4 030)
Variation de valeur des immeubles de placement	4 976	12 547
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 203)	(107)
Reprises des autres amortissements et provisions	132	4 004
<b>Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation</b>	<b>1 870</b>	<b>10 702</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	16	(53)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>5 424</b>	<b>13 590</b>

(1) Les autres produits et charges présentaient un solde de 2.834 K€ au 30 juin 2012 avant la modification de la présentation évoquée au §7.

Les frais de personnel comprennent les charges propres de personnel majorées des prestations de personnel sous traitées à l'extérieur du groupe et minorées de facturation de personnel émises par le groupe.

La nomination d'un Directeur général et le recrutement de trois nouveaux salariés alourdissent les frais de personnel.

Le poste Autres produits et charges enregistré au 30 juin 2012 une charge de 3.984 K€ représentant le coût de l'annulation de l'augmentation de capital de la société SOGEB et le rétablissement des intérêts minoritaires. Ce coût était intégralement couvert par une provision dont la reprise figurait au poste « Reprise des autres amortissements et provisions ».

La variation de la juste valeur des « immeubles de placement » est enregistrée en produits pour 4.976 K€ ce semestre contre 12.547 K€ au 1er semestre 2012.

Les dotations aux autres amortissements et provisions augmentent suite à la dotation sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013 d'une provision pour risques fiscaux (Cf. § 10.2.2). Cette provision fait suite à une décision juridique sur un litige fiscal opposant une des filiales du Groupe à l'administration fiscale. La filiale conteste sérieusement cette décision et s'est pourvu en cassation.

Le résultat de cession d'immeubles de placement se rapporte en 2013 à la cession de l'immeuble sis rue d'Argenteuil, cédé à sa juste valeur.

#### **7.4. Coût de l'endettement financier net**

en K€	Valeur nette au 30/06/2013	Valeur nette au 30/06/2012
Produits ou charges de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2	(501)
Coût de l'endettement financier brut	(2 306)	(1 601)
dont :		
<i>Charges d'intérêts sur emprunts</i>	(2 313)	(1 621)
<i>Coût des échanges de taux</i>		(299)
<i>Variation de valeur des dérivés</i>	(7)	319
Autres produits et charges financiers	314	370
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(1 990)</b>	<b>(1 732)</b>

Le coût de l'endettement financier brut est alourdi par :

- les coûts spécifiques de remboursements anticipés et d'abandon de l'amortissement de l'emprunt au taux d'intérêt effectif (TIE) des emprunts souscrits par les sociétés FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1<sup>er</sup> et SCI FRANCOIS VII pour 438 K€,
- la charge d'entrée à la valeur actuarielle des nouveaux emprunts souscrits par ces mêmes entités pour 85 K€.

Les autres produits financiers incluent les dividendes reçus de la participation dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour 312 K€ contre 172 K€ lors du 1<sup>er</sup> semestre précédent qui avait par ailleurs enregistré pour 183 K€ des produits d'intérêts moratoires du Trésor Public.

## Note 8. Secteurs opérationnels

Conformément à la norme IFRS 8 (secteurs opérationnels) l'information par secteur opérationnel permet d'évaluer la nature et les effets financiers des activités du groupe, ainsi que, les environnements économiques dans lesquels le groupe opère.

L'analyse de la performance telle que suivie par le management conduit à présenter les secteurs opérationnels suivants :

Nature du patrimoine (m <sup>2</sup> )	30/06/2013	31/12/2012	Situation géographique (m <sup>2</sup> )	
Bureaux	15 842	16 257	Paris	80.83%
Habitations	2 146	1 072	Région Parisienne (2)	6.59%
Surfaces commerciales	4 179	3 778	Province	0.68%
Divers (1)	3 403	3 403	Etranger (3)	11.90%
<b>Total</b>	<b>25 570</b>	<b>24 510</b>	<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

(1) Il s'agit, d'une part, d'un immeuble acheté en octobre 2010 et qui va faire l'objet d'une restructuration; la répartition de la surface de cet immeuble en bureaux, commerces et en habitation n'est pas encore définitive, d'autre part, le terrain de 1.685 m<sup>2</sup> sis avenue Joffre à Nanterre, antérieurement classé en « Surfaces commerciales » apparaît dorénavant à la rubrique « Divers ».

(2) Le seul bien encore détenu en région parisienne est le terrain sis avenue Joffre à Nanterre (sous promesse).

(3) Le bien immobilier détenu à Bruxelles constitue le seul bien situé à l'étranger (3.043 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, la valeur des actifs du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT se répartit ainsi :

Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	En K€
Paris	278 337
Région Parisienne	1 220
Province	625
Etranger	6 000
	286 182
Autres actifs non affectables (b)	17 735
<b>Total des actifs</b>	<b>303 917</b>

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	279 657
Immeuble en actif corporel	6 050
Immeuble en stock	475
Immeubles destinés à la vente	
	<hr/> 286 182

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

## 8.1. Compte de résultat par secteur d'activité

- Au 30 juin 2013:

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 531	1 333	194		<b>4 057</b>
Charges locatives refacturées	595	175	40		<b>810</b>
Charges locatives globales	(686)	(378)	(221)	(44)	<b>(1 329)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>2 440</b>	<b>1 130</b>	<b>13</b>	<b>(44)</b>	<b>3 538</b>
<b>Revenus net de la promotion immobilière</b>					
Variation valeur des immeubles de placement (1)	477	3 673		826	<b>4 976</b>
Résultat de cessions d'immeubles de placement	16				<b>16</b>
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>2 933</b>	<b>4 803</b>	<b>13</b>	<b>782</b>	<b>8 530</b>
Revenus des autres activités					
Frais de personnel	(423)	(112)	(58)	(101)	(694)
Autres frais généraux	(724)	(191)	(99)	(172)	(1 186)
Autres produits et charges	(73)	(71)	14	(25)	(155)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(109)	(7)	(21)	(1 066)	(1 203)
Reprise des autres amortissements et provisions (3)	132				132
Coût de l'endettement net (2)	(1 406)	(370)	(193)	(334)	(2 303)
Autres produits et charges financiers	192	50	26	46	314
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>522</b>	<b>4 102</b>	<b>(318)</b>	<b>(870)</b>	<b>3 435</b>
Ecart d'acquisition négatif					
Impôts sur les sociétés			-20	(4)	(24)
<b>Résultat net</b>	<b>522</b>	<b>4 102</b>	<b>(338)</b>	<b>(874)</b>	<b>3 411</b>

(1) La variation de valeur des immeubles de placement classée en « non affectable » concerne l'immeuble en restructuration

(2) La répartition est faite selon les m<sup>2</sup>.

(3) La répartition est faite en fonction de l'activité auxquelles sont liées les provisions

-Au 30 juin 2012:

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 705	548	301		3 553
Charges locatives refacturées	589	62	60		710
Charges locatives globales	(1 041)	(100)	(181)		(1 321)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>2 253</b>	<b>510</b>	<b>180</b>		<b>2 942</b>
<b>Revenus net de la promotion immobilière</b>					
Variation valeur des immeubles de placement (1)	7 010	3 838	847	851	12 547
Résultat de cessions d'immeubles de placement	(53)				(53)
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>9 210</b>	<b>4 348</b>	<b>1 027</b>	<b>851</b>	<b>15 436</b>
Revenus des autres activités					
Frais de personnel	(362)	(113)	(25)	(34)	(534)
Autres frais généraux	(799)	(249)	(55)	(76)	(1 178)
Autres produits et charges (3)	7		5	(4 041)	(4 030)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(92)		(2)	(13)	(107)
Reprise des autres amortissements et provisions (3)	18		2	3 984	4 004
Coût de l'endettement net (2)	(1 425)	(444)	(98)	(135)	(2 103)
Autres produits et charges financiers	251	78	17	24	370
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>6 808</b>	<b>3 620</b>	<b>871</b>	<b>560</b>	<b>11 858</b>
Ecart d'acquisition négatif					
Impôts sur les sociétés				(22)	(22)
<b>Résultat net</b>	<b>6 808</b>	<b>3 620</b>	<b>871</b>	<b>538</b>	<b>11 836</b>

(1) La variation de valeur des immeubles de placement classée en « non affectable » concerne l'immeuble en restructuration

(2) La répartition est faite selon les m².

(3) Le montant de la colonne « non affectable » traduit le jugement annulant l'augmentation de capital dans la société SOGEB.



## 8.2. Compte de résultat par zones géographiques

Au 30 juin 2013

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province & Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 021	15	21		4 057
Charges locatives refacturées	806		4		810
Charges locatives globales	(1 240)	(2)	(87)		(1 329)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>3 587</b>	<b>13</b>	<b>(62)</b>	-	<b>3 538</b>
<b>Revenus net de la promotion immobilière</b>					-
Variation valeur des immeubles de placement	4 906	120	(50)		4 976
Résultat de cessions d'immeubles de placement	16				16
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>8 509</b>	<b>133</b>	<b>(112)</b>	-	<b>8 530</b>
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel (1)	(563)	(45)	(86)		(694)
Autres frais généraux	(962)	(77)	(147)		(1 186)
Autres produits et charges (2)	(130)			(25)	(155)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(113)	(9)	(21)	(1 060)	(1 203)
Reprise des autres amortissements et provisions (2)	132				132
Coût de l'endettement net (1)	(1 868)	(150)	(285)		(2 303)
Autres produits et charges financiers	255	20	39		314
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>5 260</b>	<b>(128)</b>	<b>(612)</b>	<b>(1 085)</b>	<b>3 435</b>
Ecart d'acquisition négatif					-
Impôts sur les sociétés	(20)			-4	(24)
<b>Résultat net</b>	<b>5 240</b>	<b>(128)</b>	<b>(612)</b>	<b>(1 089)</b>	<b>3 411</b>

(1) La répartition est faite selon les m<sup>2</sup>

(2) La répartition est faite en fonction de l'activité auxquelles sont liées les provisions

Au 30 juin 2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	3 539	15			3 553
Charges locatives refacturées	673	38			710
Charges locatives globales	(1 320)	(1)			(1 321)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>2 892</b>	<b>52</b>	-	-	<b>2 942</b>
<b>Revenus net de la promotion immobilière</b>					-
Variation valeur des immeubles de placement	12 547				12 547
Résultat de cessions d'immeubles de placement				(53)	(53)
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>15 439</b>	<b>52</b>	-	(53)	<b>15 436</b>
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel (1)	(440)	(34)	(61)		(534)
Autres frais généraux	(970)	(74)	(134)		(1 178)
Autres produits et charges (2)	12			(4 042)	(4 030)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(56)		(38)	(13)	(107)
Reprise des autres amortissements et provisions (2)	20			3 984	4 004
Coût de l'endettement net (1)	(1 731)	(132)	(239)		(2 103)
Autres produits et charges financiers	305	23	42		370
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>12 579</b>	<b>(165)</b>	<b>(430)</b>	<b>(124)</b>	<b>11 858</b>
Écart d'acquisition négatif					-
Impôts sur les sociétés	(21)		(1)	0	(22)
<b>Résultat net</b>	<b>12 558</b>	<b>(165)</b>	<b>(431)</b>	<b>(124)</b>	<b>11 836</b>

(1) La répartition est faite selon les m<sup>2</sup>

(2) Le montant de la colonne « non affectable » traduit le jugement annulant l'augmentation de capital dans la société SOGEB .

## **Note 9. Engagements hors bilan**

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

### **9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé**

#### 9.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2013 en K€	31/12/2012 en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

#### 9.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2013 en K€	31/12/2012 en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

### **9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement**

#### 9.2.1. Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée 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 la période figure ci-dessous.

en milliers d' Euros	30/06/2013	31/12/2012
Cautions données au profit des établissements financiers	65 846	52 856
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	98 067	82 446
Nantissements des loyers commerciaux	81 722	68 705

Durée des engagements

en milliers d' Euros	total au 30/06/13	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	65 846	2 649	10 679	53 751
Hypothèques	98 067	3 497	15 276	79 294
Nantissements des loyers commerciaux	81 722	2 914	12 730	66 079

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

## Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
BASNO	VENUS	DEUTSCHEPFAN DBRIEFBANK	13/08/2003	01/10/2018	Remboursement	100	100%
BASNO a donné en nantissement les titres FONCIERE DU ROCHER	VENUS	DEUTSCHEPFAN DBRIEFBANK	29/09/2003	01/10/2018	Remboursement	2 801 000	100%
BALDAVINE	ACANTHE DEVELOPPEMENT ET VELO	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	20/05/2011	19/05/2021	Remboursement	4 676	100%

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

AUTRES ENGAGEMENTS DONNES (K€)		
NATURE	30/06/2013	31/12/2012
Nantissement de SICAV monétaires ou comptes d'instrument financiers au profit des banques		76
Nantissement de dépôts à terme et comptes rémunérés au profit des banques	210	210

Les dépôts à terme sont des comptes nantis, en garantie de l'emprunt, en faveur d'établissements bancaires nous ayant octroyé des prêts. Ils sont au profit la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 K€.

### Autres engagements :

Un engagement de cession et des indemnités d'assurance a été pris par la société BALDAVINE au profit de la MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK (immeuble 2/4 rue de Lisbonne à Paris).

De plus, concernant le même emprunt la société BALDAVINE s'est engagée à ne pas céder l'immeuble qu'elle détient sans l'accord du prêteur et à maintenir :

- un ratio de couverture des intérêts (ratio ICR) un niveau supérieur ou égal à 145% pendant les cinq premières années du prêt et de 165% pour la durée restante,
- un ratio de couverture des intérêts et des amortissements (ratio DSCR) un niveau supérieur ou égal à 101% pendant toute la durée du prêt,
- un ratio d'emprunt sur valeur des immeubles (ratio LTV) un niveau inférieur ou égal à 80% pendant la première année du prêt et de le réduire de façon linéaire sur la durée restante du prêt.

Des engagements similaires ont été pris par les sociétés FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1<sup>er</sup> et FRANCOIS VII au profit de la DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK (ratio ICR à un niveau supérieur ou égal à 150% et ratio LTV à un niveau inférieur à 60%).

Des engagements de maintien de l'actionariat ont été pris dans le cadre des emprunts souscrits par le Groupe suivants :

- société BASNO emprunt souscrit auprès de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK,
- société FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1<sup>er</sup> emprunt souscrit auprès de la DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK,
- société FRANCOIS VII emprunt souscrit auprès de la DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK,
- société SC CHARRON emprunt souscrit auprès d'ING LEASE France.

D'autre part, le groupe n'a pas accordé à des tiers des lignes de crédit (lettres de tirages, ...) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

### 9.2.2. Engagements reçus

Caution de M. Alain DUMENIL sur l'emprunt souscrit par une filiale du Groupe (la société CEDRIANE) pour financer l'acquisition d'un immeuble au profit de la DEUTSCHE PFANDBRIFBANK à hauteur de 1.318 K€.

## 9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

### 9.3.1. Engagements donnés

Des inscriptions du privilège du Trésor ont été prises à l'encontre de certaines sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 9.798 K€ au 30 juin 2013 (cf. note 10.2.1).

D'autre part, les hypothèques suivantes ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public (cf. note 10.2.1) :

en milliers d' Euros	30/06/2013	31/12/2012
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	22 956	22 956

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d' Euros	total au 30/06/13	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	22 956	0	661	22 295

- (1) Dont 13.876 K€ concernent des immeubles qui étaient la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale.

### 9.3.2. Engagements reçus

Néant

## **Note 10. Autres informations**

### **10.1. Actif Net Réévalué**

#### **Contexte économique :**

La période actuelle se caractérise par un manque de confiance, avec notamment l'indice de confiance des ménages à son plus bas niveau historique.

Les effets de la crise vont mettre un certain temps à s'atténuer : le PIB devrait être en léger recul de -0,1 % en 2013, de même que les dépenses de consommations des ménages (-0,1 % prévu en 2013 contre -0,4% en 2012).

#### **Marché de l'immobilier et en particulier de bureaux parisien :**

Le marché de l'investissement reste cependant performant : un peu plus de 5,7 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise au cours du premier semestre 2013 en France, résultats qui restent satisfaisants dans ce contexte de crise économique. Les très grosses opérations sont rares mais le marché est resté bon pour les montants compris entre 50 et 200 M€.

Le contexte économique n'a donc pas découragé les investisseurs de se positionner en France, mais face à une dégradation du marché locatif, les investisseurs apparaissent plus que jamais attentifs à la situation locative des actifs et se focalisent sur les biens très sécurisés et loués à des valeurs de marché. Les quartiers d'affaires traditionnels restent ainsi largement privilégiés.

Le rendement pour les meilleurs bureaux et commerces parisiens sont stables à 4% - 4,25%.

Le marché locatif reste quant à lui globalement à la peine. Les volumes commercialisés ont été de 832.900 m<sup>2</sup>, soit un niveau nettement inférieur à la moyenne semestrielle de ces dernières années. A Paris, 321.500 m<sup>2</sup> ont été placés soit une baisse de 14% sur 1 an. Mais le marché parisien n'affiche cependant qu'une vacance de 4,5%.

Les loyers faciaux connaissent une baisse contenue mais c'est surtout au niveau des avantages commerciaux (franchises de loyers) que les négociations ont désormais tendance à se faire. Plus l'engagement est de longue durée et la surface prise à bail importante, plus les avantages accordés augmentent atteignant 2 à 2,5 mois par année d'engagement.

Le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest est passé ce semestre sous la barre des 700 € HT HC/m<sup>2</sup>/an poursuivant ainsi sa baisse déjà constatée en 2012.

#### **Perspectives fin année 2013 :**

La seconde partie de l'année 2013 s'annonce animée. En effet le marché de l'immobilier d'entreprise français reste l'un des plus profonds et des plus matures à l'échelle internationale. Le marché francilien est notamment reconnu pour sa centralité, sa liquidité locative et une offre future maîtrisée.

L'offre étant actuellement importante et qualitative, la seconde partie de l'année devrait être, au niveau de l'investissement, beaucoup plus active que la première.

L'année 2013 devrait ainsi renouer avec les niveaux d'engagement de 2011 et 2012, et ce malgré un le contexte économique toujours fortement dégradé.

### **Patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Hormis les immeubles en restructuration (rue Vieille du Temple, Bruxelles), celui qui fait l'objet de mandat de location et celui de la rue Bassano principalement occupé par le groupe et des sociétés liées, le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un bon taux d'occupation. Des nouveaux baux ont ainsi été signés au 1<sup>er</sup> semestre pour les immeubles de la rue de Lisbonne, de la rue de la Banque ou de la rue Pierre Charron. Mais, plus encore, c'est dorénavant la location de la totalité de l'immeuble sis rue François 1<sup>er</sup> qui fait progresser les produits de l'exercice.

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées par le cabinet CREDIT FONCIER EXPERTISE et valorisées à la date du 30 juin 2013.

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

Les biens qui font l'objet, au 30 juin, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix de négociation.

Le patrimoine du groupe est estimé à 286.182 K€, après déduction des travaux évalués à 280 K€ pour l'immeuble sis rue François 1<sup>er</sup> à Paris.

Il est composé à hauteur de 148.554 K€ de bureaux, 90.637 K€ de commerces, 25.261 K€ d'immeubles résidentiels et 680 K€ de parkings auxquels se rajoutent 21.050 K€ correspondant au terrain en province et à l'hôtel particulier sis rue Vieille du Temple acquis en octobre 2010 et qui va faire l'objet d'une restructuration en bureaux, commerces et éventuellement en habitation. En surfaces, les bureaux représentent 15.842 m<sup>2</sup>, les commerces 4.179 m<sup>2</sup>, et le résidentiel 2.146 m<sup>2</sup>. L'immeuble en restructuration et le terrain à Nanterre représentent 3.403 m<sup>2</sup>.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2012, et à périmètre constant, une hausse de 2,53% sur le semestre, avec des variantes selon les types d'immeubles. Cette hausse s'explique, essentiellement, par la fin des travaux lourds de restructuration de l'immeuble de la rue François 1<sup>er</sup> et son entière location, et à un degré moindre par les travaux effectués sur l'immeuble sis rue Vieille du Temple.

Le patrimoine est actuellement exclusivement parisien exception faite du terrain de Nanterre qui doit être cédé (cf. §10.6) au second semestre 2013 et d'un hôtel particulier à Bruxelles.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 192.417 K€. Les actions d'autocontrôle, dont la valeur d'acquisition est déduite des fonds propres en consolidation, ne sont pas significatives et le groupe évaluant ses actifs à la juste valeur, il n'y a peu de différence avec la situation nette réévaluée

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2013 :

Actif Net Réévalué hors droits au 30 juin 2013

	<u>en K€</u>
Capitaux propres consolidés	192 417
Survaleur sur stock	25
Titres d'autocontrôles	—
<b>Actif Net Réévalué au 30/06/2013</b>	<b>192 442</b>
<b>Nombre d'actions au 30/06/2013</b>	<b>126 630 877</b>
<b>ANR</b>	<b>1,520 € par action</b>

Au 30 juin 2013, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs.

Il reste 4.896.436 stocks options attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 € par action. Leur exercice n'a cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 28 juin 2013 : 0,47 €).

A titre comparatif, l'Actif Net Réévalué hors droits se déterminait ainsi au 31 décembre 2012 :

Actif Net Réévalué hors droits au 31 décembre 2012

	<u>en K€</u>
Capitaux propres consolidés	196 849
Survaleur sur stock	25
Titres d'autocontrôles	—
<b>Actif Net Réévalué au 30/06/2013</b>	<b>196 874</b>
<b>Nombre d'actions au 30/06/2013</b>	<b>126 630 877</b>
<b>ANR</b>	<b>1,555 € par action</b>

Au 31 décembre 2012, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs. En effet, il reste 4.896.436 stocks options (à exercer au plus tard le 28 août 2019) attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 € par action. Mais leur exercice n'a cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 31 décembre 2012 : 0,42 €).

## **10.2.Litiges**

### 10.2.1.Litiges Fiscaux

Suite à plusieurs contrôles fiscaux portant, sur les exercices 2002 à 2005, l'Administration Fiscale a adressé à différentes sociétés du Groupe dont la société ACANTHE DEVELOPPEMENT des propositions de rectifications conduisant à des rappels d'impositions pour un montant total en principal de 9,27 M€ (hors intérêts de 0,92 M€ et majorations de 3,81 M€).

Ces montants doivent être réduits à un montant estimé de 5,22 M€ (hors intérêts de 0,45 M€ et majorations de 0,94M€) compte tenu de la décharge d'une fraction des impositions litigieuses prononcée par le Tribunal Administratif de Paris (voir ci-après), l'administration fiscale s'étant cependant pourvu en appel à l'encontre des jugements favorables précités.

Les propositions de rectification notifiées par l'administration fiscale ont principalement remis en cause, pour une fraction significative des rappels d'imposition précités, à concurrence de 6,08 M€ (hors intérêts de 0,56 M€ et majorations de 2,99 M€) et au titre de périodes antérieures à l'option pour le régime fiscal d'exonération des SIIC, le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, et donc le droit de faire bénéficier les dividendes perçus du régime des sociétés mères.

C'est à raison d'une fraction des impositions visées à l'alinéa précédent que, par plusieurs jugements du 5 juillet 2011, le Tribunal Administratif de Paris – réuni en chambre plénière et rendant le même jour quatre décisions identiques clairement motivées – a fait droit à la demande de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et l'a déchargée des impositions supplémentaires litigieuses ainsi que des pénalités afférentes mises à sa charge à raison des exercices 2002 et 2003 et d'une fraction des impositions et pénalités mises à sa charge à raison de l'exercice 2005 en confirmant l'éligibilité des dividendes perçus à l'exonération d'impôt prévue dans le cadre du régime mère-fille.

Les impositions et pénalités afférentes à l'exercice 2004 et le solde des impositions et pénalités relatives à l'exercice 2005 font l'objet d'une instance distincte toujours pendante devant le Tribunal Administratif de Paris.

Le Tribunal Administratif de Paris a également condamné l'Etat à verser 1.500 euros à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ce qui souligne le poids accordé à l'analyse défendue par la société.

L'administration fiscale a interjeté appel de ces jugements devant la Cour Administrative d'Appel de Paris. Néanmoins, le jugement contesté demeure immédiatement exécutoire et l'administration a d'ores et déjà dégrevé et restitué une partie des impositions dont le Tribunal Administratif a prononcé la décharge.

L'administration a également procédé à la mainlevée partielle des garanties prises au titre des impositions concernées.

Par ailleurs, la Cour Administrative d'Appel de Paris a rendu dans des affaires identiques des décisions de dégrèvement fixant à ce jour la jurisprudence en la matière (Arrêts FINANCIERE MN, KERRY).

Pour information, la position défendue par l'administration fiscale en ce qu'elle pouvait par ailleurs entraîner une double imposition des mêmes bénéficiaires d'une société, une fois au stade de leur réalisation, une seconde fois au stade de leur répartition aux associés ou actionnaires, appelait de fortes critiques, s'agissant de sociétés établies dans l'espace de l'Union Européenne. Si cette imposition devait être maintenue, elle serait soumise à la censure de la Cour de Justice de l'Union européenne.



L'analyse de l'administration fiscale apparaissait également et surtout susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont également débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause des opérations financières similaires). Ces affaires concernaient le bien-fondé de l'imputation, sur l'impôt sur les sociétés dû par les requérantes, des avoirs fiscaux attachés aux dividendes perçus. Certes, les rectifications notifiées à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ou à ses filiales ne concernent pas l'imputation d'avoirs fiscaux mais l'exonération des dividendes du fait de l'option pour le régime des sociétés mères ; néanmoins dans les deux hypothèses considérées, l'enjeu porte sur la double imposition éventuelle d'un même bénéficiaire chez la filiale puis chez son actionnaire. A ce titre, s'agissant de l'imputation d'avoirs fiscaux, dans les affaires GOLDFARB et AXA, le Conseil d'Etat a validé les opérations critiquées par l'administration fiscale au regard de critères objectifs que le groupe ACANTHE considère, dans les situations qui le concernent, avoir réunis.

S'agissant des avis rendus par le Comité de l'abus de droit fiscal (anciennement Comité consultatif pour la répression des abus de droit), ils ne paraissent pas de nature à préjuger des décisions qui pourront être rendues par les juridictions compétentes en ce qu'ils retiennent (i) comme contraire à l'intention du législateur le fait d'avoir pris l'engagement de conserver pendant deux ans les participations acquises afin de bénéficier du régime des sociétés mères et (ii) comme inactives les sociétés dans lesquelles sont détenues les participations en question, alors que la loi définissant le régime des sociétés mères ne fait pas l'objet de telles limitations et que la qualité d'actionnaire des sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT n'était pas contestable.

On soulignera par ailleurs que la portée de ces avis doit être fortement relativisée en considération de la décision rendue par le Conseil d'Etat, dans une décision SNERR du 29 septembre 2010, par laquelle ce dernier a indiqué qu'en matière de pénalités pour abus de droit, la charge de la preuve incombait toujours à l'administration fiscale quel que soit le sens de l'avis du comité.

Sur le même sujet, l'Administration Fiscale a adressé à une filiale du Groupe des propositions de rectifications. Ces dernières ont été contestées sur les mêmes fondements que ceux développés, ci-dessus. Le Tribunal Administratif de Paris dans plusieurs décisions du mois de juin 2013 a rejeté les requêtes de notre filiale. Cette dernière a interjeté appel de toutes ces décisions devant la Cour d'Appel Administrative de Paris.

Ainsi, sur le fondement des décisions du Conseil d'Etat, la Société – assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre – a contesté à tous les stades de la procédure (y compris au niveau de la mise en recouvrement) les impositions complémentaires que l'administration entendait ainsi lui faire supporter.

Par ailleurs, les propositions de rectification notifiées à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ont remis en cause la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature pour un montant de 15,6 M€ en base et dont une partie est taxée autre que des plus-values à long terme, ce qui conduit à un rappel d'imposition en principal d'un montant de 3,4 M€. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT avait valorisé ces titres sur la base de l'Actif Net Réévalué (ANR) et l'Administration propose d'autres méthodes qui ont été contestées par la Société et son conseil, le Cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, dans leur réponse à la proposition de rectification.

Le 7 juillet 2008, l'interlocuteur départemental de l'administration fiscale a rencontré le conseil de la société, le Cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, et, à l'issue de l'entretien, l'administration, bien que confirmant le principe de la remise en cause de la méthode de valorisation initiale, a retenu une partie des éléments de valorisation présentés et a corrélativement réduit le montant du redressement à 11,8 M€ en base, soit un redressement d'impôt en principal de 2,5M€.

Poursuivant sa contestation du redressement, la société a notamment demandé qu'il soit soumis pour avis à la Commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires, laquelle a examiné les arguments de la société dans son audience du 30 juin 2010 et a pris en considération les éléments présentés pour le compte de la société aux fins de démontrer le caractère exagéré de l'évaluation opérée par l'administration. A la suite de cette décision, le montant du redressement s'est trouvé à nouveau réduit à 10,4 M€ en base, soit un redressement d'impôt en principal de 2,15 M€ (hors intérêts de 0,34 M€ et majorations de 0,82 M€).

Là encore, la société, à réception des avis de mise en recouvrement des impositions correspondantes, a présenté une réclamation contentieuse et, suite au rejet de celle-ci, a saisi, le 7 septembre 2011, le Tribunal Administratif de Paris de ce désaccord afin d'obtenir la prise en considération de l'ensemble des arguments présentés, l'instruction de la requête considérée étant actuellement en cours.

L'Administration fiscale a également adressé à une autre société filiale du groupe une proposition de rectification (principal 0,51 M€ et intérêts 21 K€ sur les exercices 2009 et 2010) portant sur la remise en cause de l'application du régime SIIC par la filiale et sur la qualification de l'activité de cette société. L'administration considère en effet que la société a agi en qualité de marchand de biens, ce que conteste la société en considération des conditions d'acquisition et de gestion des immeubles concernées et de la durée de conservation préalable (entre 2 et 10 ans suivant les lots) à leur cession.

Pour l'ensemble de ces motifs, compte tenu de l'intégralité de l'information fournie et au regard de l'avis de ses experts et de la jurisprudence, le Groupe considère qu'il devrait obtenir gain de cause dans l'ensemble de ces litiges, ce qui justifie l'absence de comptabilisation de provisions hormis celle comptabilisée dans le dossier porté devant le Conseil d'Etat.

Les autres litiges fiscaux sont non significatifs.

#### 10.2.2. Litige fiscal ayant fait l'objet d'une provision

L'Administration fiscale a également adressé à une société filiale du groupe une proposition de rectification portant sur la remise en cause d'une perte sur cession de créance et sur le rehaussement d'une plus-value constatée par la société lors de l'option pour le régime des SIIC (4,4 M€). Il en a découlé, après exercice des recours hiérarchiques, un rappel d'imposition au titre de 2005 pour un montant de 1,06 M€ (hors intérêts 0,02 M€).

La méthode de valorisation retenue par l'administration fiscale a été contestée compte tenu des éléments dont dispose le groupe. L'imposition qui en résulte, a fait l'objet d'une réclamation contentieuse, présentée en août 2009 par la société assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre et assortie d'une demande de sursis de paiement.

Suite au rejet de cette réclamation, le contentieux a été porté, en décembre 2009, devant le Tribunal Administratif de Paris. Ce dernier a rejeté la requête de la Société par un jugement rendu le 25 octobre 2011. La Société a interjeté appel de ce jugement le 16 janvier 2012 devant la Cour Administrative d'Appel. Cette dernière a rejeté la requête de la société dans un arrêt du 28 juin 2013. La société conteste sérieusement cette décision et s'est pourvu en cassation devant le Conseil d'Etat. Par prudence, la société a comptabilisé une provision pour risques fiscaux de 1,06 M€.

#### 10.2.3. Actions du minoritaire de SOGEB

a/ A la suite de l'assignation de BRUXYS et des gérants de SOGEB par un associé minoritaire de SOGEB en août 2009, un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris du 13 octobre 2011 a prononcé la nullité des délibérations de l'Assemblée Générale du 15 janvier 2009 de la société SOGEB ayant décidé d'une augmentation de capital, a condamné trois gérants successifs à payer à l'associé minoritaire la somme globale de 100 K€ au prorata de la durée de leurs fonctions au titre de son préjudice personnel.

L'Assemblée Générale du 10 juillet 2012, convoquée par le gérant à la suite de l'ajournement de celle du 26 juin 2012, a procédé à l'exécution de ce jugement et a modifié les articles 6 et 7 des statuts ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Le capital social de la Société désormais détenu par BRUXYS (2/3) et M. BERGOUGNAN (1/3) a ainsi été ramené à la somme de 771.600 €.

Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 22 janvier 2013 a confirmé ce jugement en ce qu'il a prononcé la nullité des délibérations de l'assemblée générale du 15 janvier 2009 et a en outre, prononcé la nullité de la résolution de l'assemblée générale de la société SOGEB du 16 mars 2009 ayant constaté la réalisation de l'augmentation de capital, prononcé la nullité de la résolution de l'assemblée générale de la société SOGEB du 30 mars 2009 relative à la modification de l'objet social, prononcé la nullité des résolutions des assemblées générales de la société SOGEB des 21 juin 2010, 23 juin 2011 et 10 juillet 2012 relatives à l'affectation des résultats.

Cet arrêt a déclaré irrecevable M. BERGOUGNAN en sa demande de dommages et intérêts dirigée contre les gérants successifs et a infirmé la condamnation des trois gérants successifs à payer à l'associé minoritaire la somme globale de 100 K€ au prorata de la durée de leurs fonctions au titre de son préjudice personnel.

Enfin, cet arrêt a prononcé la dissolution de la Société. La Selarl FHB-Facques Hess Bourbouloux a été nommée en qualité d'administrateur avec mission de procéder aux opérations de liquidation.

Un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 22 janvier 2013 a été formé par la société BRUXYS.

b/ L'associé minoritaire a également assigné SOGEB et la société LAILA TWO (acqureur de l'immeuble de la rue Clément Marot) le 8 juin 2011 en vue de prononcer la nullité de la vente de cet immeuble, juger la société LAILA TWO sans droit ni titre à occuper l'immeuble et lui ordonner de déguerpir. A l'audience du 30 mai 2012, le tribunal a sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure d'appel rappelée ci-dessus. En toute logique, le sursis devrait perdurer jusqu'à ce que la Cour de cassation se prononce sur le pourvoi contre l'arrêt du 22 janvier 2013.

#### 10.2.4. Litiges immobiliers

La société GERY DUTHEIL devait livrer le chantier 30 rue Claude Terrasse en juillet 2008, reporté en octobre 2008. Compte tenu des retards, la société a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison de ce chantier, la société VELO a cessé de régler les situations de GERY DUTHEIL.

C'est dans ces conditions que la société VELO a été assignée par GERY DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglés directement par la société VELO aux sous-traitants.

Dans nos dernières écritures déposées le 6 mai 2011, nous demandons au tribunal de dire et juger que la résiliation du marché de travaux est intervenue aux torts exclusifs de DUTHEIL.

Par conséquent, la société VELO demande au tribunal de condamner DUTHEIL à lui payer les sommes suivantes :

- 502 K€ TTC au titre du surcoût de la reprise du chantier,
- 227 K€ représentant les intérêts légaux pendant un an sur la somme de 5.995 K€ représentant le coût de l'immobilisation de l'investissement de la Société VELO pendant une durée d'une année supplémentaire.
- 1.408 K€ au titre de la perte qu'elle a subie à raison du retard de livraison liée à la baisse de l'immobilier.
- 20 K€ au titre de l'article 700 du CPC.

Nous demandons également la compensation des sommes respectivement dues par chacune des parties et la déconsignation de la somme de 393 K€ consignée entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Paris en vertu de la décision du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS du 15 Avril 2010 au profit de la Société VELO.

La société DUTHEIL étant en procédure de liquidation judiciaire, nous avons déclaré notre créance conformément au montant de la condamnation réclamée dans nos écritures. Le 7 mars 2013, le mandataire judiciaire de DUTHEIL ayant contesté intégralement le montant de celle-ci, nous avons saisi le juge commissaire lequel a décidé de renvoyer cette affaire devant le tribunal de commerce déjà saisi. Si le Tribunal fait droit à nos demandes, la décision, une fois devenue définitive, sera portée sur l'état des créances admises au passif de la société DUTHEIL.

La prochaine audience de procédure est fixée le 13 septembre 2013.

#### 10.2.5. Autres Litiges

##### FIG

Bien que la société FIG ne fasse plus partie du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT depuis le 19 mars 2010, certains litiges de la société FIG concernent encore la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

#### a/ Les jugements du 28 septembre 2009

Par trois jugements du Tribunal de Commerce de Paris du 28 septembre 2009, l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de FIG en date du 24 février 2004 a été annulée en toutes ses résolutions ainsi que tous les actes s'y rapportant et tous les actes subséquents. L'objet de l'Assemblée annulée consistait notamment dans l'apurement des pertes par réduction du capital à zéro immédiatement suivie d'une augmentation de capital social.

FIG et son actionnaire, la société anonyme TAMPICO non partie à la procédure, ont considéré que ces jugements avaient pour objet de la replacer (ainsi que ses actionnaires), dans tous les aspects, dans la situation qui était la leur avant l'Assemblée du 24 février 2004 et avaient ainsi annulé toutes les opérations effectuées depuis le 24 janvier 2004, puisqu'ils constituaient des actes s'y rapportant ou subséquent, ce qu'il convenait de régulariser.

Au 24 janvier 2004 (comme à ce jour), FIG n'appartenait pas au Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Afin de mettre en œuvre les jugements exécutoires du 28 septembre 2009, la Société FIG a été obligée de prendre des décisions afin de rétablir le statu quo ante. En effet, il lui était impossible de procéder à l'annulation de la fusion intervenue en juillet 2005, postérieurement à l'assemblée annulée, avec la société BALTIMORE (dissoute à cette occasion) au terme de laquelle toute l'activité immobilière lui a été intégralement apportée par son associé unique de l'époque. A la date de fusion, en juillet 2005, FIG n'avait en effet plus d'actionnaires minoritaires (ce depuis le 24 février 2004) et ne faisait l'objet d'aucune procédure puisque c'est seulement en février 2007 (à la veille de la prescription) que les actionnaires minoritaires ont demandé l'annulation de l'Assemblée Générale du 24 février 2004.

Ainsi, il a été opéré une scission des activités de FIG au moyen d'une distribution de l'ensemble de ses actifs immobiliers.

Cette scission a été réalisée au moyen du versement d'un acompte sur dividendes le 9 décembre 2009 et d'une réduction de capital le 10 décembre 2009. Ces sommes ont été distribuées à TAMPICO puis à ACANTHE DEVELOPPEMENT par la société TAMPICO.

La Société a été informée par le représentant légal de FIG que le liquidateur de FIG avait fait ré-enrôler les appels contre les trois jugements du 28 septembre 2009. Le calendrier n'est pas encore fixé.

#### b/ Les jugements du 7 juillet 2010

Par deux jugements du Tribunal de Commerce de Paris du 7 juillet 2010 (un jugement rendu dans le dossier BARTHES & CEUZIN, l'autre dans le dossier NOYER), la décision du 10 décembre 2009, portant réduction du capital de FIG et celle du 31 décembre 2009, constatant cette réduction et modifiant les statuts ont été annulées.

La Société a été informée par le représentant légal de FIG que le liquidateur de FIG avait fait ré-enrôler les appels contre les deux jugements du 7 juillet 2010. Le calendrier n'est pas encore fixé.

#### c/ Les jugements du 14 janvier 2011

Deux jugements du Tribunal de Commerce de Paris du 14 janvier 2011 (un jugement rendu dans le dossier BARTHES & CEUZIN l'autre dans le dossier NOYER) ont expressément indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009.

Ces jugements ont en effet débouté les anciens actionnaires minoritaires de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'Assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Ces jugements ayant été frappés d'appel par les anciens actionnaires minoritaires, ACANTHE DEVELOPPEMENT continue de suivre l'évolution de ces procédures et a connaissance des éléments ci-après développés.

Les deux jugements du 14 janvier 2011 ont condamné les sociétés FIG et TAMPICO (qui ne font plus partie du Groupe) à indemniser les anciens actionnaires minoritaires « à hauteur des droits qu'ils détenaient dans les capitaux propres de FIG et dans les distributions de dividendes et réserves effectuées en tenant compte de l'évolution de leur participation lors des différentes opérations ayant affecté l'actif net de FIG depuis l'AGOE du 24 février 2004 ».

Monsieur KLING, expert nommé par le tribunal de commerce, a reçu la mission de chiffrer ce préjudice mis à la charge de TAMPICO et de FIG. A la suite de la carence des actionnaires minoritaires qui ont refusé de consigner les frais d'expertise mis à leurs charges, TAMPICO, par ordonnance du contrôle des mesures d'instruction du 21 mars 2011, s'est fait autoriser à consigner à leurs places. A ce jour, TAMPICO a consigné la somme globale de 58.076 €.

Le rapport de Monsieur KLING rendu le 10 octobre 2012 dans le dossier BARTHES/ CEUZIN conclue « A la suite de ces travaux, l'expertise propose de retenir la quote-part revenant aux actionnaires minoritaires à 0,093 %, à répartir, notamment en faveur des actionnaires suivants :

- Monsieur BARTHES  $65.296 / 89.887 \times 0,093 \%$  soit 0,071 % ;
- Monsieur CEUZIN  $15.764 / 89.887 \times 0,093 \%$  soit 0,016 %.

Les constatations retracées dans le présent rapport permettent de déterminer comme suit les droits des demandeurs :

-Dans les distributions opérées après le 24 février 2004 :

Le montant total à prendre en considération s'élève à 162.804.098 €.

La quote-part revenant aux demandeurs ressort à :

- Pour M. BARTHES  $162.804.098 \text{ €} \times 0,071 \%$  soit 115591 euros.
- Pour M. CEUZIN  $162.804.098 \text{ €} \times 0,016 \%$  soit 26049 euros

-Dans les capitaux propres au 24 février 2004 :

Le montant total à prendre en considération s'élève à 19.664.353 €.

La quote-part revenant aux demandeurs ressort à :

- Pour M. BARTHES  $19.664.353 \text{ €} \times 0,071 \%$  soit 13.961 euros.
- Pour M. CEUZIN  $19.664.353 \text{ €} \times 0,016 \%$  soit 3.146 euros »

Le rapport de Monsieur KLING rendu le 25 novembre 2012 dans le dossier Noyer conclue « A la suite de ces travaux, l'expertise propose de retenir la quote-part revenant aux actionnaires minoritaires à 0,093 %, à répartir, notamment en faveur des actionnaires suivants :

- Monsieur NOYER  $7.824 / 89.887 \times 0,093 \%$  soit 0,008 % ;
- (...)

Les constatations retracées dans le présent rapport permettent de déterminer comme suit les droits des demandeurs :

-Dans les distributions opérées après le 24 février 2004 :

Le montant total à prendre en considération s'élève à 162.804.098 €.

La quote-part revenant aux demandeurs ressort, pour Monsieur NOYER à :

- 162.804.098 € x 0,008 % soit 13.024 euros

-Dans les capitaux propres au 24 février 2004 :

Le montant total à prendre en considération s'élève à 19.664.353 €.

La quote-part revenant aux demandeurs ressort, pour Monsieur NOYER à :

-19.664.353 € x 0,071 % soit 1.573 euros. »

Le tribunal de commerce a renvoyé cette affaire au 10 avril 2013 pour dépôt des conclusions des parties sur les rapports de l'expert KLING.

A titre de comparaison, dans le cadre de ces procédures ayant donné lieu aux jugements du 14 janvier 2011 ci-dessus détaillés. Messieurs BARTHES, CEUZIN et NOYER réclamaient respectivement 15.832.769,10 €, 3.820.021,30 € et 2.354.423,68 €.

Le tribunal de commerce a été saisi en ouverture de rapport et doit désormais statuer sur le montant du préjudice invoqué. Dans une décision du 4 juillet 2013, le Tribunal de commerce de Paris a décidé de surseoir à statuer jusqu'à ce que la Cour d'appel ait elle-même rendu ses arrêts sur les appels rétablis à l'encontre des jugements du 28 septembre 2009 et de ceux du 14 janvier 2011.

Les plaidoiries des appels contre les deux jugements du 14 janvier 2011 sont fixées au 26 septembre 2013. Les appels contre les trois jugements du 28 septembre 2009 n'ont pas encore fait l'objet de calendrier.

#### d/ La sortie de FIG et de TAMPICO du périmètre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT

Le 19 mars 2010, FIG a été cédée à la société 19B S.A., société venant aux droits de la société ALLIANCE DESIGNERS, actionnaire majoritaire au cours de l'assemblée générale des actionnaires du 24 février 2004 qui a été annulée. FIG n'est donc plus une société du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT depuis cette date.

ACANTHE DEVELOPPEMENT a cédé sa filiale TAMPICO qui détenait 100 % de FIG jusqu'au 19 mars 2010, à la société SLIVAM le 20 avril 2010. TAMPICO ne fait donc plus partie non plus du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

#### e/ Le rétablissement des minoritaires de FIG

Le nouveau dirigeant de FIG a convoqué une Assemblée Générale Extraordinaire de FIG le 1er septembre 2010. L'ensemble des actionnaires au 24 février 2004 ou leurs ayants droits a été régulièrement convoqué. Cette Assemblée a constaté que les actionnaires de FIG au 24 février 2004 étaient rétablis dans les droits qui étaient les leurs au 24 février 2004 et donc dans le capital social, la valeur nominale des actions et le nombre d'actions détenu par chacun des actionnaires étaient les mêmes que ceux qui existaient au jour de l'Assemblée annulée. Les actionnaires minoritaires, à l'initiative des jugements du 28 septembre 2009, ont refusé d'assister à cette Assemblée Générale du 1er septembre 2010.

#### f/ La liquidation judiciaire de FIG

Le 6 janvier 2011, FIG a fait l'objet d'un jugement de liquidation judiciaire à la suite d'une assignation délivrée notamment par les trois actionnaires minoritaires également à l'initiative de l'annulation de l'Assemblée Générale du 24 février 2004.

#### g/ Séquestres

Par une ordonnance de référé du 15 juin 2010 prononcée à la demande de MM. BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95.496 parts sociales de la SNC VENUS appartenant à ACANTHE DEVELOPPEMENT, entre les mains de la SCP CHEVRIER de ZITTER-ASPERTI, Huissiers de justice.

Par ordonnance sur requête non contradictoire du 16 septembre 2010 prononcée à la demande de MM BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de la somme de 15.179.894,85 € (correspondant à l'intégralité du dividende voté par l'Assemblée Générale des Actionnaires d'ACANTHE DEVELOPPEMENT du 18 juin 2010) entre les mains de la SCP CHEVRIER de ZITTER-ASPerti, Huissiers de justice.

Par une ordonnance de référé du 8 octobre 2010, le Président du Tribunal a cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1.700.000 €. Cette ordonnance qui a été confirmée par un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 indiquait notamment « attendu qu'il n'est pas contesté, ainsi que le soutient ACANTHE DEVELOPPEMENT, que M. BARTHES et M. CEUZIN n'ont pas de créance directe à l'encontre de cette société ».

Le jugement au fond prononcé par le Tribunal de Commerce le 14 janvier 2011 ayant vidé de leur objet ces deux séquestres, ACANTHE DEVELOPPEMENT a demandé la rétractation des trois ordonnances en cause et la mainlevée desdits séquestres.

Une ordonnance de référé du 29 mars 2011 a débouté ACANTHE DEVELOPPEMENT de sa demande relative à l'ordonnance du 15 juin 2010 et l'a déclarée irrecevable s'agissant de sa demande relative aux ordonnances des 16 septembre et 8 octobre 2010 (compétence exclusive de la Cour d'appel de Paris).

Par un arrêt du 30 mars 2012, la Cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance du 29 mars 2011 en ce qu'elle a débouté ACANTHE DEVELOPPEMENT de sa demande relative à l'ordonnance du 15 juin 2010 (séquestre des parts VENUS). La Cour d'appel a notamment estimé que les jugements du 14 janvier 2011 étant frappés d'appel, n'étaient pas définitifs de sorte qu'il n'a pas été mis fin au litige entre les parties.

Un certain nombre d'inexactitudes a été relevé dans l'arrêt rendu par la cour d'appel le 30 mars 2012 comme notamment le fait que la société FIG ... aurait « été rachetée par le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en 2002 » alors que cette erreur faite par le Président lors de l'exposé des motifs avait pourtant été corrigée par notre avocat qui avait expliqué que la société FIG entrerait dans le périmètre du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en 2005, après la sortie des minoritaires. De même, il est indiqué que « par une délibération en date du 24 février 2004, l'Assemblée Générale de la société FIG a décidé d'annuler les actions détenues par M. BARTHES et M. CEUZIN et de faire de la SAS TAMPICO (société détenue à 100 % par le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT) l'actionnaire unique de la société FIG ». Or, l'ordre du jour de cette AG n'était évidemment pas d'annuler les actions de Messieurs BARTHES et CEUZIN mais de proposer à tous les actionnaires – dont Messieurs BARTHES et CEUZIN – de recapitaliser la société. Ils ont fait eux-mêmes le choix de ne pas participer.

S'agissant de l'appel de l'ordonnance du 29 mars 2011 pour sa partie relative aux ordonnances des 16 septembre et 8 octobre 2010 (séquestre des 1,7 M€), un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 25 octobre 2012 a déclaré irrecevable l'appel d'ACANTHE DEVELOPPEMENT et l'a condamnée à payer à Messieurs BARTHES et CEUZIN 10 K€ chacun d'article 700 CPC. Un pourvoi en cassation a été formé contre cet arrêt.

#### Demande d'extension de la procédure de liquidation judiciaire de FIG à ACANTHE DEVELOPPEMENT

Le tribunal de commerce a ouvert par jugement du 6 janvier 2011 une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société FIG sur assignation de Madame Monique RICHEZ et de Messieurs BARTHES, CEUZIN et NOYER.

Madame RICHEZ était créancière de la société FIG en vertu d'un jugement du juge de l'exécution en date du 29 juin 2010 lequel avait liquidé une astreinte d'un montant de 50,8 K€ ordonné par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 9 juin 2009.

La Cour d'appel de Paris avait requalifié un contrat de prestation de services conclu entre Madame RICHEZ et la société FIG (alors représentée par François BARTHES) en septembre 2002 et résilié en novembre 2005, en contrat de travail et condamné la société FIG notamment à la remise à Madame RICHEZ de documents sociaux sous astreinte.

La société FIG n'ayant pas été en mesure de remettre l'intégralité des documents sociaux requis, l'astreinte a été liquidée.

Par ordonnance du 5 mai 2011, Madame Monique RICHEZ a été nommée, à sa demande, contrôleur dans la procédure de liquidation judiciaire de la société FIG.

Par courrier du 19 septembre 2011, Madame Monique RICHEZ a mis en demeure Me GORRIAS, liquidateur de la société FIG, d'agir en extension de liquidation judiciaire à l'encontre de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Maître GORRIAS n'ayant, selon cette dernière, pas répondu dans les délais légaux à cette mise en demeure, Madame Monique RICHEZ, agissant ès qualité de contrôleur, a assigné le 23 décembre 2011 la société ACANTHE DEVELOPPEMENT devant le Tribunal de Commerce de Paris aux fins d'extension de la procédure de liquidation judiciaire de FIG pour le paiement du passif de celle-ci.

Il sera rappelé que le contentieux opposant Madame Monique RICHEZ et Messieurs BARTHES, CEUZIN et NOYER à la société FIG trouve son origine à une époque où la société ACANTHE DEVELOPPEMENT n'était pas actionnaire de la société FIG. Cette dernière est devenue actionnaire de la société FIG par l'intermédiaire d'une de ses filiales, la société TAMPICO, le 24 mars 2005, et la société FIG est sortie du périmètre du Groupe ACANTHE le 19 mars 2010, soit antérieurement au jugement d'ouverture de liquidation judiciaire de la société FIG.

Par courrier officiel du 9 mars 2012 adressé au conseil de Madame RICHEZ, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est proposée de racheter la créance de Madame RICHEZ afin de protéger ses actionnaires des effets de la publicité de cette procédure.

Madame RICHEZ a refusé le 22 mars 2012 cette proposition et a indiqué qu'elle ne pourrait l'accepter que « dans l'hypothèse où la société ACANTHE DEVELOPPEMENT rachèterait l'intégralité du passif de la société FIG de façon à ce que l'ensemble des créanciers de celle-ci soient désintéressés. »

Postérieurement, l'ancien actionnaire de la société FIG, la société TAMPICO, a procédé à ce paiement par le biais d'une offre réelle de paiement. Ce paiement a été présenté sous forme de chèque de banque. Madame RICHEZ ayant refusé une nouvelle fois ce règlement, la société TAMPICO a sollicité de l'huissier instrumentaire qu'il procède à la consignation de cette somme auprès de la Caisse des dépôts et consignations et en informe Madame RICHEZ. Cette procédure permet, en application des dispositions du code civil, la libération du débiteur.

Par un jugement du 30 octobre 2012, TAMPICO a été déboutée de sa demande de validation de son offre réelle de paiement. Elle a interjeté appel de cette décision.

Par un jugement du 6 juillet 2012, le Tribunal de Commerce de Paris a décidé de transmettre à la Cour de cassation la QPC (question prioritaire de constitutionnalité) concernant la conformité de l'article L 621-2 du code de commerce avec la Constitution. Le 8 octobre 2012 la Cour de cassation a décidé de ne pas transmettre la QPC au Conseil constitutionnel. A l'audience du 24 janvier 2013, le Tribunal a décidé de transmettre à la Cour de Cassation la question préjudicielle de savoir si une action en extension est une action dans l'intérêt collectif des créanciers aux fins de recouvrement et par voie de conséquent si le contrôleur peut diligenter une telle action sur le fondement de l'article L622-20 du code de commerce. La Cour de cassation a rendu un arrêt le 3 juin 2013 aux termes duquel « l'article L622-20 du code de commerce confère au créancier nommé contrôleur, en cas de carence du mandataire judiciaire, qualité pour agir en extension d'une procédure collective sur le fondement de la confusion des patrimoines ou de la fictivité de la personne morale ».

Cette affaire va dès lors revenir devant le Tribunal de commerce.

L'action de Madame RICHEZ est par ailleurs contestée tant au niveau de sa recevabilité que sur le fond.

En effet, pour permettre à une action en extension de prospérer, il est nécessaire de démontrer d'une part la carence du mandataire judiciaire et d'autre part la fictivité de la société ou la confusion des patrimoines entre les deux sociétés.

En l'espèce, aucune des deux conditions n'apparaît être réunie et la société ACANTHE DEVELOPPEMENT conteste cette demande en extension.



Enfin, Madame RICHEZ argue d'un passif de la société FIG qui apparaît aujourd'hui très largement inférieur à celui évoqué par cette dernière.

Le passif déclaré à l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire de FIG, soit 113.609 K€ est en cours de vérification et devrait considérablement diminuer, notamment pour les raisons suivantes :

-Des créances ont été abandonnées pour un montant de 1.364 K€,

-Une créance « provisionnelle » de 42.411 K€ déclarée par le Trésor Public a été ramenée à 1.976 K€ par proposition définitive de rectification en date du 19 janvier 2012. Cette créance est contestée. De plus son extinction est sollicitée, le Trésor Public n'ayant pas procédé à une déclaration définitive dans le délai d'un an de la publication au BODACC ni de prorogation de ce délai au tribunal de commerce,

-Une créance de 10.780 K€ de l'administration fiscale devrait être ramenée au maximum à 6.188 K€ en application de l'article 1756 du CGI (les pénalités sont exclues en cas de liquidation judiciaire), montant qui en tout état de cause est également contesté et ce, en raison du fait qu'elle porte sur une remise en cause par l'administration fiscale du régime mère-fille. Des décisions favorables ont été obtenues dans des procédures similaires par d'autres sociétés du Groupe,

-D'autres créances déclarées par le Trésor Public à hauteur de 1.159 K€ ont été contestées car elles font toutes l'objet de réclamations. L'une d'entre elles d'un montant de 592 K€ correspondant à des intérêts et des pénalités a été, depuis, abandonnée compte tenu de la procédure de liquidation judiciaire.

-Messieurs BARTHES, CEUZIN et NOYER ont déclaré ensemble une créance de 22.502 K€ sur FIG. Cette créance correspondrait aux « droits qu'ils détenaient dans les capitaux propres de FIG et dans les distributions de dividendes et réserves effectuées depuis l'AGO du 24 février 2004 », annulée par jugement du 28 septembre 2009. Cette créance est contestée et Monsieur KLING, expert nommé par deux jugements du 14 janvier 2011, ayant pour mission d'évaluer ces droits, a indiqué dans ses rapports définitifs que l'ensemble des minoritaires dont Messieurs BARTHES, CEUZIN et NOYER auraient droit à 0,093 % soit environ la somme de 151 K€ à ce jour.

-Par ailleurs, Monsieur BARTHES a déclaré une créance de 3.147 K€ au passif de FIG. Il s'agit d'une condamnation solidaire de FIG, ALLIANCE DESIGNERS, DOFIRAD et Monsieur Alain DUMENIL, prononcée par un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 19 mai 2009. La Cour de cassation, dans un arrêt du 16 avril 2013, a cassé partiellement cet arrêt du 19 mai 2009 (non pas sur la question de la condamnation au paiement des 3.147 K€ qui demeure donc en dépit de l'arrêt de la Cour de cassation du 16 avril 2013 ci-avant mais sur le moyen relatif à la condamnation de Alain DUMENIL, DOFIRAD, ALLIANCE DESIGNERS et FIG au paiement de 50.000 € de dommages-intérêts à M. BARTHES). Un avocat au Conseil étudie l'opportunité de porter ce litige devant la Cour européenne des droits de l'homme.

- Enfin, Monsieur BARTHES, ancien dirigeant de FIG, a déclaré une créance de 846 K€ au titre de rappels de salaires, indemnités et dommages et intérêt. La société FIG a toujours considéré qu'il n'existait pas de contrat de travail, cette personne étant un dirigeant mandataire social. L'affaire a été radiée le 7 septembre 2012 par le Conseil des Prud'hommes de Paris, Monsieur BARTHES n'ayant jamais déposé d'écritures.

Enfin, la société 19B S.A venant aux droits de l'actionnaire majoritaire au jour de l'assemblée générale du 24 février 2004, a déclaré une créance en compte courant de 31.226 K€. Cette créance est subordonnée au reste du passif.

Pour l'ensemble de ces motifs, le Groupe estime fondée l'absence de comptabilisation de provision au titre de ce litige.

A noter que la Société a été informée par le représentant légal de FIG que le liquidateur de FIG avait fait ré-enrôler le pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel du 9 juin 2009 précité ayant requalifié le contrat conclu avec la société SILC en contrat de travail.

#### Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de FIG

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société 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 – 75002 Paris et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de VENUS ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

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

Il demande également la condamnation de VENUS 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 (75002) et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à la société FIG des 95.496 parts sociales de la société Venus 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 SNC VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris (75002), les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FRANCE IMMOBILIER GROUP et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à la société FRANCE IMMOBILIER GROUP 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.

Le liquidateur a injonction de conclure pour le 13 septembre 2013.

#### Demande de PHRV visant à demander la nomination d'un expert de gestion

La société PHRV (Paris Hôtels Roissy Vaugirard SA), actionnaire minoritaire détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote d'ACANTHE DEVELOPPEMENT a assigné la Société le 15 novembre 2011 aux fins de désignation d'un expert de gestion. Elle s'interrogeait sur le prix de vente de trois biens immobiliers réalisées par ACANTHE DEVELOPPEMENT et situés dans le 8ème arrondissement de Paris ainsi que sur l'opportunité de l'acquisition d'une société Alliance 95. Sur la cession des trois biens immobiliers, la société PHRV affirmait que les motivations de l'opportunité de vente étaient douteuses et que les prix de vente étaient inférieurs à ceux du marché. De son côté, ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est opposée fermement à ces arguments, a communiqué l'ensemble des documents utiles à la procédure (expertise, contrats de vente).

Par ordonnance du 26 janvier 2012, le Tribunal de Commerce de Paris a suivi l'argumentation d'ACANTHE DEVELOPPEMENT, et a débouté la société PHRV de ses demandes et l'a condamnée à payer à ACANTHE DEVELOPPEMENT la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

A la suite de l'appel interjeté par la société PHRV, la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 9 octobre 2012, a confirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance du 26 janvier 2012 et a condamné PHRV à payer à ACANTHE DEVELOPPEMENT la somme de 15.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Ces condamnations ont été réglées par la société PHRV en janvier 2013.

Le 29 janvier 2013, la société PHRV a formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 9 octobre 2012.

### **10.3.Parties liées**

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

De plus le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec ADC SIIC, FIPP, Foncière Paris Nord, groupes côtés et différentes sociétés qui ont des dirigeants et/ou administrateurs communs, des actionnaires communs.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

- a) la société mère :

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	-200	-100
Mise à disposition de personnel	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	20	20

(1) un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette

(2) un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge

Les opérations ci-dessus n'ont entraînés ni la comptabilisation de dépréciations des créances, ni 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 :

Les flux entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 3.709 K€ d'intérêts de comptes courants, 645 K€ de salaires et 516 K€ de loyers et de charges locatives) ont été annulés 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 :

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	446	126
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		65
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-31	
Loyers et charges locatives	FPN	Dirigeants / Administrateurs communs		5
Dépôt de garantie	FPN	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	-18	-92
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	162	74
Sous-traitance	FIPP	Administrateurs communs		43
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs		90
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs		-43
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Cession de la Sté HALPYLLES	FIPP	Administrateurs communs		4
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	412	459
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-168	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs		22
Créances diverses	SEK	Actionnaire indirect commun	1 124	
Loyers et charges locatives	POIRAY	Dirigeants / Administrateurs communs	30	93
Dépôt de garantie	POIRAY	Dirigeants / Administrateurs communs	-33	
Mise à disposition de personnel	POIRAY	Dirigeants / Administrateurs communs		5
Mise à disposition de personnel	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs		8
Loyers et charges locatives	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	86	77
Dépôt de garantie	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	-33	
Charges financières/Emprunt	LIPO	Actionnaire indirect commun		-19
Dividendes	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	312	312

(1) un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette

(2) un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge

Les opérations ci-dessus n'ont entraîné ni la comptabilisation de dépréciations des créances, ni charges, à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière sauf avec la société SEK Holding qui bénéficie d'un accord de règlement de ses dettes vis-à-vis du Groupe.

g) les autres parties liées.

La société ALLIANCE DESIGNERS, en liquidation judiciaire depuis janvier 2010, contrôlée indirectement par M. DUMENIL a une dette principalement de loyers de 559 K€ auprès du Groupe qui est dépréciée dans la comptabilité du groupe à hauteur de 523 K€.

#### **10.4. Effectifs**

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles et hors dirigeants, évolue notamment par l'emploi de trois nouveaux salariés non cadre et la nomination d'un directeur général.

Catégorie	30/06/2013	31/12/2012
Cadres	9.5	9.5
Employés	11.5	9.5
<b>Total effectif</b>	<b>21</b>	<b>19</b>

Certains salariés sont aussi dirigeants de filiales. Ils bénéficient d'un contrat de travail au titre de leurs activités salariées. Ils sont repris dans les deux postes précédents.

#### **10.5. Provision retraite**

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

Taux de progression des salaires : 2% par an ;

Taux d'actualisation : 2.66 % (TMO 2eme semestre 2012 + 0,25%) ;

Le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1er janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années retraitée des éventuelles anomalies statistiques. D'autre part, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories sociales professionnelles (non cadres, et cadres);

L'espérance de vie est calculée à partir des tables de mortalité des années 2008-2010 établies par l'INSEE.

en milliers d'€uros	30/06/2013	31/12/2012
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-128	-117
<u>Variations</u>		
Dotations de la période (Charges)	-43	-31
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	-16	20
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-187	-128

Les données de l'exercice 2012 sont présentées en conformité avec l'application rétrospective de la norme IAS 19R.

#### **10.6. Résultat par action**

Le résultat de base par action s'élève à 0,026 € au 30 juin 2013 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 126.630.877).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet la prise en compte des options d'achat (cf. § 6.9.1) dont le prix d'exercice (1,24 €) est supérieur au cours moyen du marché de l'action pendant la période (0,451 €) aurait un effet anti dilutif (ou relatif).

Toutefois, une appréciation future du cours de l'action pourrait rendre dilutif cet instrument.

## Résultat par Action au 30 juin 2013

	30/06/2013	31/12/2012
<b>Numérateur</b>		
Résultat net part du groupe (en K€)	3 260	14 705
<b>Dénominateur</b>		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	126 630 877	122 330 179
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué ( en euros )</b>	<b>0.0257</b>	<b>0.1202</b>

### **10.7. Evénements postérieurs au 30 juin 2013**

Le 11 juillet 2013, la société SIN a conclu au profit de la société BOUYGUES IMMOBLIER, une promesse unilatérale de vente du terrain sis au 57 avenue du Maréchal Joffre à Nanterre, d'une surface de 52a et 40 ca, pour un prix de 1.220 K€.

Cette promesse court jusqu'au 4 novembre 2013 mais ce terme pourrait être reporté au 15 janvier 2014 au plus tard, moyennant un prix d'acquisition majoré.

\*\*\*

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**  
**Société Européenne au capital de 17.206.397 euros**  
**Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS**  
**RCS PARIS 735 620 205**

---

**RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE**  
**DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2013**

**I – FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE**

**Distribution de dividendes**

En date du 26 juin 2013, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de (1.856.574,05 €) au report à nouveau créditeur qui s'élevait au 31 décembre 2012 à 41.099.902.47 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 39.243.328,42 € qui a été affecté de la manière suivante :

- Dividende	7.597.852,62 €
- et, au poste «report à nouveau» pour le solde	31.645.475,80 €

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 126.630.877 actions composant le capital social au 31 décembre 2012 recevrait un dividende de 0,06 € par action. Cette distribution permet à la société de s'acquitter de son obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC qui s'élevait au titre de l'année 2012 à 6.343.852 €.

L'Assemblée Générale a proposé de permettre à chaque actionnaire d'opter entre le paiement du dividende mis en distribution en numéraire ou en actions à créer de la Société.

Le Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> août 2013, après avoir pris connaissance du cours de bourse de l'action sur la période allant du 27 mai 2013 au 25 juin 2013, a décidé d'arrêter le prix d'émission des actions nouvelles à 0,38 €, a fixé la date de détachement du coupon au 27 août 2013 et la date de paiement effectif au 26 septembre 2013.

**II – SITUATION LOCATIVE ET PATRIMONIALE**

**Activité locative**

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France et à Bruxelles, dans le secteur de l'immobilier.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, le chiffre d'affaires est de 4.867 K€ (dont 4.057 K€ de revenus locatifs et 810 K€ de charges locatives refacturées), contre 4.263 K€ (dont 3.553 K€ de revenus locatifs et 710 K€ de charges locatives refacturées) au 1<sup>er</sup> Semestre 2012. Le secteur bureaux représente 64,22%, celui des commerces 30,98% et le résidentiel 4,80%. La zone Paris intra-muros représente 99,18%.

Le chiffre d'affaires connaît cette année une progression conséquente de + 14 % entre les 1<sup>ers</sup> semestres 2012 et 2013.

L'essentiel de cette hausse est lié au fait que l'immeuble sis rue François I<sup>er</sup> est maintenant totalement rénové et loué. Celui-ci a contribué à augmenter le chiffre d'affaires de près de 950 K€ sur le semestre.

Outre cet immeuble, l'arrivée de nouveaux locataires entre les 1<sup>ers</sup> semestres 2012 et 2013 dans les immeubles sis rue de Lisbonne (+ 203 K€), rue de la Banque (+ 85 K€) ou encore rue Pierre Charron (+ 83K€), avec des surfaces louées se situant entre 200 et 400 m<sup>2</sup> contribue également à cette hausse du chiffre d'affaires.

La location, depuis le 1<sup>er</sup> mars, d'une partie de l'immeuble sis à Bruxelles à la société ADC SIIC a généré pour sa part un chiffre d'affaires de 26 K€ au cours du semestre.

Ainsi, à périmètre constant, la progression du chiffre d'affaires est encore plus marquée : en effet, en excluant les biens cédés entre ces deux périodes, à savoir les derniers lots de l'immeuble du 21 boulevard Poissonnière, et les immeubles sis rue d'Argenteuil et rue Boissière, la progression s'élève à + 39 % pour le semestre.

Ces très bons résultats confirment l'efficacité de la politique du groupe de recentrer son patrimoine dans le Quartier Central des Affaires et le centre historique de Paris, ainsi qu'à Bruxelles, avec des biens prestigieux et à forte valeur ajoutée.

### **Travaux**

Le ravalement de l'immeuble sis au 24 et 26 rue George Bizet (Paris XVI<sup>ème</sup>) a été achevé au cours du trimestre, pour respectivement 25 et 28 K€.

Le bâtiment voisin, au 2 rue de Bassano, sera quant à lui ravalé au cours du troisième trimestre, pour un montant de 100 K€ HT (à ce jour les travaux ont débuté).

Le hall de l'immeuble de la rue François 1<sup>er</sup> vient d'être achevé, cet immeuble est maintenant entièrement rénové.

### **Ventes**

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, le Groupe avait signé une promesse de vente pour l'immeuble mixte (bureaux, commerces, habitations) sis rue d'Argenteuil Paris I<sup>er</sup> pour un montant brut de 8.800 K€. La vente a été réalisée le 29 janvier 2013.

### **Acquisitions**

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a acquis, le 26 juin, pour une valeur de 21.820 K€ (hors droits) un immeuble sis au 184, rue de Rivoli, Paris I<sup>er</sup> et à l'angle de la rue de l'Echelle, face au Louvre.

Ce bâtiment du XIX<sup>ème</sup> siècle bénéficie d'une visibilité exceptionnelle sur une des artères les plus commerçante et touristique de la capitale.

Cet immeuble mixte (Commerce, Bureaux et Habitation) d'environ 2.300 m<sup>2</sup> est entièrement loué, et a généré en 2012 un loyer brut de l'ordre de 864 K€.

Hormis ces éléments, l'activité du groupe s'est poursuivie au cours du 1<sup>er</sup> semestre dans le prolongement de l'exercice clos au 31 Décembre 2012.



### **III – PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES**

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent.

Ces comptes consolidés présentent certains faits marquants qui sont décrits ci-après :

#### **Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:**

L'évolution de la situation patrimoniale et financière du groupe se résume comme suit :

<b>En millions d'euros sauf précision contraire</b>	<b>30-juin-13</b>	<b>31-déc.-12</b>	<b>Variations</b>
Patrimoine immobilier	286,2	265,0	21,2
Capitaux propres part du groupe	192,4	196,8	-4,4
Dette financière nette	80,9	65,9	15
Actif net réévalué (€)	1,520	1,555	-0,035

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (279,7 M€), et de la partie administrative de l'immeuble de bureau situé rue de Bassano à Paris (6 M€) ainsi que d'un appartement acquis en marchand de biens. La variation de valeur du patrimoine (+ 21,2 M€) s'explique notamment en raison de l'acquisition d'un immeuble mixte situé rue de Rivoli à Paris 1<sup>er</sup>, de l'appréciation de la valeur des immeubles détenus (+ 5,0 M€), et minorés de la vente de l'immeuble situé rue d'Argenteuil à Paris décrites ci-dessus.

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 4,4 M€ principalement en raison de la distribution de dividendes (-7,6 M€) qui n'est que partiellement compensé par le résultat bénéficiaire du semestre (+ 3,3 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2013.

#### **Evolution du résultat consolidé du groupe:**

L'évolution du résultat consolidé de la période comparé à la période précédente se présente comme suit :

<b>En millions d'euros sauf précision contraire</b>	<b>30-juin-13</b>	<b>30-juin-12</b>	<b>Variations</b>
Résultat opérationnel	5.4	13.6	-8.2
Cout de l'endettement financier brut	-2.3	-1.6	-0.7
Résultat net part du groupe	3.3	11.8	-8.5
Résultat dilué par action (en €)	0.026	0.094	-0.068

Les revenus nets des immeubles augmentent de 596 K€; cependant la diminution du résultat opérationnel s'explique de la manière suivante :

- Lors du 1<sup>er</sup> semestre 2012 l'augmentation de valeur des immeubles de placements avait été de 12,5 M€. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013 l'augmentation de valeur des immeubles de placements a été de 5,0 M€ soit une différence de 7,5 M€ ;
- d'une dotation aux provisions pour risques fiscaux de 1 M€ (cf. note 10.2.2 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2013).

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts des emprunts ayant servi au financement des immeubles (cf. note 7.4 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2013).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2013.

#### **IV – SECTEURS OPERATIONNELS**

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2013.

#### **V – SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE – ACTIF NET REEVALUE (ANR)**

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué opérationnel sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2013.

#### **VI – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

Les principales transactions entre les parties liées sont décrites dans la note 10.3 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2013.

#### **VII – PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR**

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes « Facteurs de risques » en note 2.3 et « Facteurs d'incertitudes » en note 2.4 du rapport de gestion du conseil d'administration du rapport financier annuel 2012. Il n'y a pas de changements significatifs par rapport à ces risques et incertitudes.

Les litiges en cours ainsi que leur évolution sont relatés en note 10.2 des annexes aux comptes consolidés semestriels.

#### **VIII - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES SEMESTRIELS**

Eu égard aux difficultés rencontrées par le bénéficiaire de l'ancienne promesse pour obtenir un arrêté de permis de construire définitif, une nouvelle promesse de vente a été signée pour le terrain situé à Nanterre avec ce même bénéficiaire. Cette promesse, conclue pour un montant de 1.220 K€, porte le délai de réalisation au mois de novembre 2013. Cependant, si toutes les conditions suspensives ne sont pas levées au 4 novembre 2013, une prorogation possible du délai jusqu'au 15 janvier 2014 maximum a été prévue, moyennant une augmentation du prix.

## **IX – PERSPECTIVES D’AVENIR**

La Société continue d’étudier des projets d’investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d’état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes sur Paris mais aussi, puisqu’elle est désormais devenue société européenne, dans d’autres capitales européennes.

### **Le Conseil d’Administration**

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2, rue de Bassano  
75116 Paris

---

**Rapport des Commissaires aux Comptes sur  
l'information financière semestrielle relative  
à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013**

Auditeurs et Conseils d'Entreprise  
5, avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **Acanthe Développement**

Société Européenne

2, rue de Bassano  
75116 Paris

---

### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle relative à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013**

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Acanthe Développement, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

## **I- Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 –norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans la note 10.2 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés condensés qui expose les litiges fiscaux et autres dont le Groupe est partie, et qui précise les motifs ayant conduit à ne pas constituer de provisions.

## **II- Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 30 août 2013

Les Commissaires aux Comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise

Deloitte & Associés

Alain AUVRAY

Albert AÏDAN