



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Au 30 juin 2018



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 : **Alain DUMENIL**
Président Directeur Général

ACANTHE DEVELOPPEMENT

COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

AU 30 JUIN 2018



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT Comptes consolidés au 30 juin 2018
BILAN CONSOLIDE

	30/06/2018	31/12/2017
Actif		
Immeubles de placement	144 155	140 715
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	106	114
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	1	2
Actifs financiers	7 810	7 684
Total actifs non courants	152 072	148 515
Stocks d'immeubles		
Clients et comptes rattachés	2 946	2 715
Autres créances	12 886	12 475
Autres actifs courants	229	57
Actifs financiers courants	1 963	1 970
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 136	54 719
Actifs destinés à la vente		
Total actifs courants	25 160	71 936
TOTAL ACTIF	177 232	220 451
(milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017
Passif		
Capital	19 991	19 991
Réserves	100 748	135 648
Résultat net consolidé	2 152	9 054
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	122 891	164 693
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	8 024	7 728
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	112	296
Total des Capitaux Propres	131 027	172 717
Passifs financiers non courants	16 299	17 406
Provisions pour risques et charges	18 682	18 971
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	34 981	36 377
Passifs financiers courants	1 609	1 607
Dépôts et Cautionnements	1 564	1 472
Fournisseurs	1 910	2 079
Dette fiscales et sociales	5 918	5 598
Autres dettes	168	192
Autres passifs courants	55	409
Total des dettes courantes	11 223	11 357
Total dettes	46 204	47 733
TOTAL PASSIF	177 232	220 451

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	30/06/2018	30/06/2017
Loyers	2 204	1 608
Charges locatives refacturées	301	276
Charges locatives globales	(711)	(731)
Revenus nets de nos immeubles	1 794	1 153
Revenus nets de la promotion immobilière		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(630)	(664)
Autres frais généraux	(1 671)	(1 702)
Autres produits et autres charges	(90)	572
Variation de valeur des immeubles de placement	3 210	10 599
Dotation aux amortissement des immeubles de placement		
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		
Dotations aux amortissements et provisions	(105)	(161)
Reprises aux amortissements et provisions	54	285
Résultat opérationnel avant cession	2 562	10 082
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat opérationnel	2 562	10 082
- Produits ou charges de trésorerie et d'équivalents	(17)	67
- Coût de l'endettement financier brut	(286)	(276)
Coût de l'endettement financier net	(303)	(209)
Autres produits et charges financiers	5	1
Résultat avant impôts	2 264	9 873
Impôt sur les résultats		(128)
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	2 264	9 745
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	112	249
Propriétaires du groupe	2 152	9 496
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	0,0146	0,0645
Résultat dilué par action (en €)	0,0146	0,0645
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	0,0146	0,0645
Résultat dilué par action (en €)	0,0146	0,0645
Résultat net de l'exercice	2 264	9 745
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	125	102
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations		
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(9)	(82)
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	116	21
Résultat Global Total de l'exercice	2 380	9 766
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	2 268	9 517
Participations ne donnant pas le contrôle	112	249

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	
Capitaux propres au 31/12/2015	19 991	83 426	-23	88 496	191 890	13 924	205 815
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes (exercice 2015)				-17 646	-17 646		-17 646
Acompte sur dividendes (exercice 2016)				-44 116	-44 116		-44 116
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				39 955	39 955	282	40 237
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				261	261		261
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				40 216	40 216	282	40 498
Variation de périmètre				-93	-93	-6 478	-6 571
Capitaux propres au 31/12/2016	19 991	83 426	-23	66 856	170 250	7 728	177 979
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes (solde exercice 2016)				-14 705	-14 705		-14 705
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				9 054	9 054	296	9 350
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				95	95		95
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				9 149	9 149	296	9 445
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2017	19 991	83 426	-23	61 300	164 693	8 024	172 718
Opérations sur capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			23	-23	0		
Dividendes				-44 116	-44 116		-44 116
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				2 152	2 152	112	2 264
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				162	162		162
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				2 314	2 314	112	2 426
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2018	19 991	83 426	0	19 475	122 891	8 136	131 027

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2018	30/06/2017
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		2 264	9 745
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		(316)	(490)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(3 210)	(10 599)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		24	38
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession			
Incidence des variations de périmètre			
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(1 237)	(1 305)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(1 237)	(1 305)
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	(1 047)	(5 426)
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(2 284)	(6 732)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(235)	(430)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières		(2)	
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(236)	(430)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés		(44 116)	
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		46	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(1 084)	(1 084)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		92	221
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(45 063)	(863)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(47 583)	(8 025)
Variation de trésorerie nette		(47 583)	(8 025)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		27 280	26 933
Découverts bancaires (1)			
VMP		27 439	44 888
		54 719	71 821
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		7 136	18 295
Découverts bancaires (1)			
VMP			45 501
		7 136	63 796

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



Annexe aux comptes consolidés condensés au
30 juin 2018



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2018

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2018.....	9
SOMMAIRE.....	9
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice.....	11
1.1. Distribution et Affectation du résultat	11
Note 2. Principes et méthodes comptables.....	12
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	12
2.2. Saisonnalité de l'activité.....	16
2.3. Recours à des estimations.....	17
2.4. Méthodes de consolidation	17
2.5. Immeubles de placement	17
Note 3. Périmètre de consolidation	20
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	20
3.2. Evolution du périmètre	20
3.3. Organigramme	21
Note 4. Notes annexes : bilan.....	23
4.1. Actifs non courants non financiers	23
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement	23
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement.....	23
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement.....	24
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	24
4.2. Actifs financiers.....	25
4.2.1. Actifs financiers non courants	26
4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances	27
4.2.3. Actifs financiers courants	28
4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie	28
4.3. Capitaux propres.....	29
4.3.1. Participations ne donnant pas le contrôle	29
4.4. Provision pour risques et charges	29
4.5. Passifs financiers	30
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants.....	30
4.5.2. Juste valeur des passifs financiers	31
4.6. Echéancier des dettes.....	31
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	33
5.1. Revenus nets des immeubles	33
5.2. Résultat opérationnel	33
5.3. Résultat net	34
Note 6. Secteurs opérationnels.....	35
Note 7. Engagements hors bilan.....	40
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	40
7.1.1. Engagements donnés	40
7.1.2. Engagements reçus	40
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	40
7.2.1. Engagements donnés	40

7.2.2. Engagements reçus	41
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	41
7.3.1. Engagements donnés	41
7.3.2. Engagements reçus	42
Note 8. Exposition aux risques.....	43
Note 9. Autres informations	43
9.1. Actif net réévalué.....	43
9.2. Litiges et passifs éventuels	45
9.2.1. Litiges fiscaux.....	45
9.2.2. Litiges immobiliers	46
9.2.3. Litiges FIG.....	47
9.3. Parties liées	50
9.4. Effectifs.....	52
9.5. Provision retraite.....	53
9.6. Résultat par action	53
9.7. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2018	53

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19 991 141 euros, dont le siège social est situé à Paris 16^{ème}, 2 rue de Bassano, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur EURONEXT Paris de NYSE EURONEXT (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

1.1. Distribution et Affectation du résultat

L'Assemblée générale ordinaire du 5 janvier 2018 a décidé une distribution exceptionnelle, prélevée sur les postes de primes d'émission, d'autres réserves et de report à nouveau, d'un montant de 44 137 578 € soit 0,30 € par action.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale annuelle, en date du 7 juin 2018 a affecté le bénéfice de l'exercice 2017 soit 721 717,43 € au poste report à nouveau pour sa totalité.

Dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats à hauteur de 4 063 406,52 euros ; celles-ci sont plafonnées à 721 717,43 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 4 063 406,52 euros, composé de – 1 806 055,98 euros de résultat de location et de 5 869 462,50 euros de dividendes SIIC reçus de filiales.

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

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 21 septembre 2018 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2018 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 2017.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2017, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2018, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » ;
- IFRS 9 : « Instruments financiers » ;
- IAS 40 : « Transfert d'immeubles de placement » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRIC 22 : « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat » ;

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1^{er} janvier 2018.

IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients

L'application de la norme IFRS 15 traitant des produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients, d'une application obligatoire au 1^{er} janvier 2018, constitue, au plan normatif, une évolution importante de la définition du chiffre d'affaires.

Toutefois, cette nouvelle norme exclut de son champ d'application les contrats de location qui relèvent de la norme IAS 17 (remplacée par la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019 cf. infra), et, qui constituent l'essentiel du chiffre d'affaires d'une société foncière.

De même, les cessions des immeubles de placements ne sont pas non plus visées par cette nouvelle norme et demeurent définies par la norme IAS 40.

Dès lors, dans notre groupe, seules quelques opérations annexes d'un nombre limité sont concernées par la norme IFRS 15 ; et, leur analyse suivant le processus de reconnaissance du revenu défini par la norme, ne suscitent pas de difficultés particulières.

IFRS 9 : Instruments financiers

La norme IFRS 9 définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

Elle remplace la norme IAS 39.

a) Classification

Si la norme IFRS 9 conserve pour une large part les dispositions de la norme IAS 39 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers, elle supprime en revanche les catégories des actifs financiers détenus jusqu'à leur échéances, des prêts et des créances et des actifs disponibles à la vente.

Les nouvelles catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti ;
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI) ;

- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

b) Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si il ne relève pas des deux catégories précédentes.

Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non concordance comptable qui serait autrement survenue.

Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

c) Comptabilisations ultérieures

Actifs financiers au coût amorti	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ; Les profits et pertes issus de la décomptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat
Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ; Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf si ils représentent un remboursement du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat

a) Ces instruments de capitaux propres représentent des investissements détenus à des fins stratégiques à long terme. Conformément à la norme IFRS 9, ces investissements à la date de première application ont été désignés comme étant évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ; la réserve de juste valeur cumulée au titre de ces placements ne sera jamais reclassée en résultat.

b) Ces instruments de capitaux avaient été désignés, selon IAS 39, comme des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat ; ces actifs sont classés comme étant évalués obligatoirement à la juste valeur par le compte de résultat.

d) Dépréciation d'actifs financiers

Le nouveau modèle de dépréciation est basé sur les pertes attendues, contrairement au modèle précédent qui enregistrerait les pertes encourues.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenue par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

A défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

Durée de la souffrance	Taux de dépréciation
Inférieur à 90 jours	0 %
Supérieur à 90 jours	100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe de par de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations

particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur)..

.Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres.

Or le nombre de locataires est limité et chacun d'entre eux fait l'objet d'un suivi individuel qui s'exerce de la signature de tout nouveau bail où tous les candidats locataires sont examinés quant à leur stabilité et leur solvabilité financière et tout au long du déroulement du bail quant à la ponctualité des encaissements.

e)) Transition

La norme IFRS 9 prévoit une application rétrospective.

Toutefois une exemption de retraitement des informations comparatives de la période antérieure en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers.

Les différences de valeur comptable des actifs et des passifs financiers résultant de l'adoption d'IFRS 9 sont comptabilisées en réserves consolidées à la date d'ouverture de l'exercice.

Actifs Financiers		Classement		valeur comptable	
		selon IAS 39	selon IFRS 9	selon IAS 39	selon IFRS 9
Actifs financiers non courants		Prêts et créances	Coût amorti	2 736	2 736
Actifs financiers non courants	a	Actifs disponibles à la vente	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	4 947	4 947
Clients et comptes rattachés		Prêts et créances	Coût amorti	2 715	2 715
Autres créances		Prêts et créances	Coût amorti	12 787	12 787
Autres actifs courants		Prêts et créances	Coût amorti	57	57
Actifs financiers courants		Actifs détenus à des fins de transaction	Coût amorti	685	685
Actifs financiers courants	b	Actifs détenus à des fins de transaction	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 285	1 285
Trésorerie et équivalents		Actifs détenus à des fins de transaction	Coût amorti	54 719	54 719
Total des actifs financiers				79 931	79 931

- a) Ces instruments de capitaux propres représentent des investissements que le groupe détient à des fins stratégiques à long terme. Comme l'y autorise IFRS 9, le groupe désigne ces investissements à la date de première application comme étant évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ; la réserve de juste valeur cumulée au titre de ces placements ne sera jamais reclassée en résultat
- b) Ces instruments de capitaux propres étaient désignés selon IAS 39 comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat car ils étaient gérés sur la base de la juste valeur et que leur performance était suivie sur cette base. Selon IFRS 9 ces actifs sont classés comme étant obligatoirement évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

La norme IFRS 9 traite également de la comptabilité de couverture, mais ce chapitre ne trouve pas à s'appliquer dans notre groupe.

Quant à la norme IFRS 16 - Contrats de locations - (applicable au 1^{er} janvier 2019 en remplacement de la norme IAS 17), les conséquences prévisibles peuvent à l'heure actuelle être décrites ainsi :

- Les baux consentis en tant que bailleur par le groupe constituent des locations simples car, ces contrats ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages des biens loués au preneur.

Aussi, le bien loué constituera toujours un actif immobilisé au bilan du bailleur et, les revenus locatifs seront enregistrés généralement de façon linéaire sur la durée de location au compte de résultat.

Il n'en résultera donc pas de modification significative par rapport à la situation actuelle.

- Les baux souscrits par le groupe, relèvent notamment de cette classification. La location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} fait l'objet pour partie de contrat de sous location avec des sociétés tiers.

Seront enregistrés à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,

- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

A titre d'une première estimation se rapportant à la seule location immobilière souscrite par le groupe, les incidences sur les comptes au 30 juin 2018 en seraient :

- Valeur nette de l'immobilisation « droit d'utilisation » :	22 236 K€,
- Dette de loyers :	22 865 K€,
- Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation » :	-1 176 K€,
- Charge d'intérêts relative à la dette de loyer :	-283 K€.

Contre une charge de location de 1 350 K€ dans les comptes à l'heure actuelle.

Par ailleurs, la norme IFRS 16 définit pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1^{er} janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. Cette approche sera retenue par le groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2018.

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés, sauf indication contraire, en milliers d'Euros.

2.2. Saisonnalité de l'activité

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

2.3. Recours à des estimations

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

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

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacance, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc...
- Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.
- l'estimation des pertes de crédit attendues (cf. ci-dessus),
 - les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la méthode des Unités de Crédit Projetées tels que requis par la norme IAS 19 révisée selon un modèle développé par le Groupe,
 - l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, ainsi que de l'expérience du Groupe. Ces provisions reflètent la meilleure estimation des risques encourus par le Groupe dans ces litiges.

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

2.4. Méthodes de consolidation

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

Les sociétés non contrôlées mais dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 juin 2018, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

Toutes les sociétés du Groupe étant établies dans la zone Euro, leur intégration ne génère donc aucun écart de conversion.

Les comptes consolidés couvrent la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2018.

2.5. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2017 entre dans la catégorie « immeubles de placement »,

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur,
- soit au coût selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Le Groupe ayant une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité sécurisée, et ayant un potentiel de revalorisation, a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1^{er} janvier

2006. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur est définie comme le « prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation » (IFRS 13§15). Dans la pratique, pour les immeubles de placement, elle est assimilée à la valeur vénale.

Pour la détermination de la juste valeur au 30 juin 2018, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (JONES LANG LASALLE EXPERTISES et GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 30 juin 2018, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder et de la situation locative des immeubles.

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

- La 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 restant à réaliser, la commercialité à céder, la situation locative des locaux et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu des conditions de marché actuelles. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la situation locative, notamment le taux d'occupation, la date de renouvellement des baux, et le niveau de charges relatif aux éventuelles clauses dérogatoires au droit commun :

- taxe foncière,
- assurance de l'immeuble,
- grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion.

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles dans le cadre des hypothèses retenues pour la mission, les cabinets d'expertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou l'usage des locaux.

Ces approches sont basées sur deux méthodes principales (méthode par le revenu et méthode par comparaison directe), dont les déclinaisons ou variations permettent de valoriser la plupart des immeubles.

Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches ont été plus particulièrement utilisées pour la valorisation des immeubles : une méthode par capitalisation du revenu et une méthode par comparaison directe.

Les méthodes par le revenu :

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant, ou, un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Les taux de rendement retenus dépendent de plusieurs paramètres :

- le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10),
- la situation géographique du bien,
- sa nature et son état d'entretien,

- sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité
- la qualité du locataire,
- les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible,
- le risque de vacance des locaux.

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

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

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche 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'investissement qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (bureaux, commerces, surfaces diverses...) ressortent du niveau 3.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	test de sensibilité	
						variation de -0,25 du taux de capitalisation	variation de -10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	28 033	Méthode par comparaison	Habitation : 2.20% à 3,80%			-2 796
Bureaux / Commerces	3	116 124	Méthode par capitalisation	Bureaux : Commerces :	3.15 à 3,40%	-7 784	

Aucun bien immobilier, n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de la période.

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

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.1.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

Forme	Société		30 juin 2018			31 décembre 2017		
			% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère								
SE	ACANTHE DEVELOPPEMENT							
Société en intégration globale								
SARL	ATREE	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SA	BALDAVINE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	BASNO	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI	BIZET 24	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS	CEDRIANE	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SC	CHARRON	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SC	CORDYLLIERE	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI	ECELLE RIVOLI		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	FINPLAT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS IER	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU ROCHER	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SC	HOTEL AMELOT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	LA PLANCHE BRULEE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	LORGA	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS	SIF DEVELOPPEMENT	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS	SIN		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	SURBAK	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SA	TREUBEL		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	VELO		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC	VENUS	(1)	97.34%	97.34%	IG	97.34%	97.34%	IG
EURL	VOLPAR	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG

IG = Consolidation par intégration globale

- (1) Les pourcentages d'intérêt égaux à 97,34% sont toutes les filiales de la société VENUS dans laquelle existent des intérêts minoritaires.

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 23 sociétés intégrées globalement dont 9 sociétés civiles.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

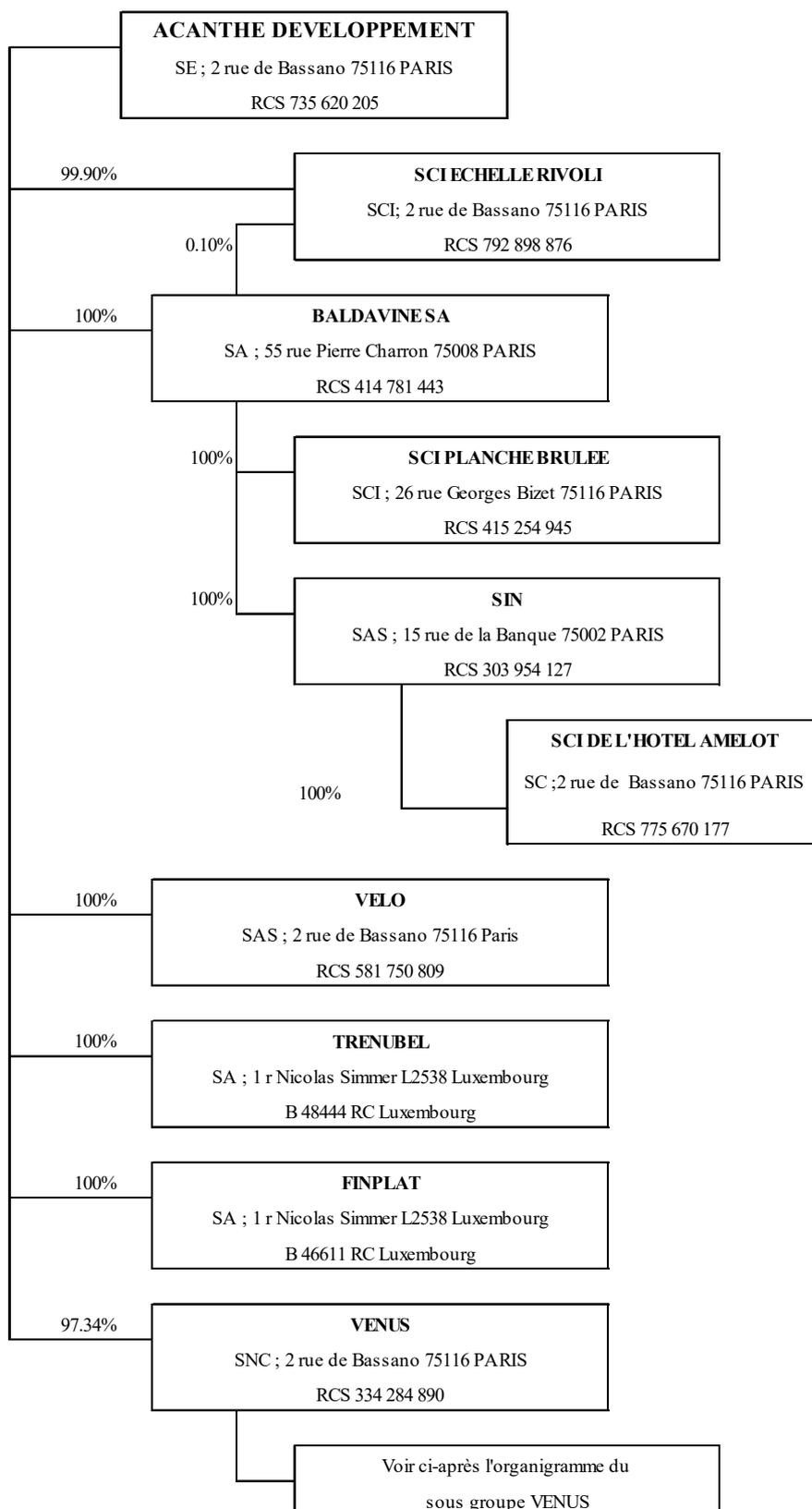
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 2, rue de Bassano, Paris 16^{ème} RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

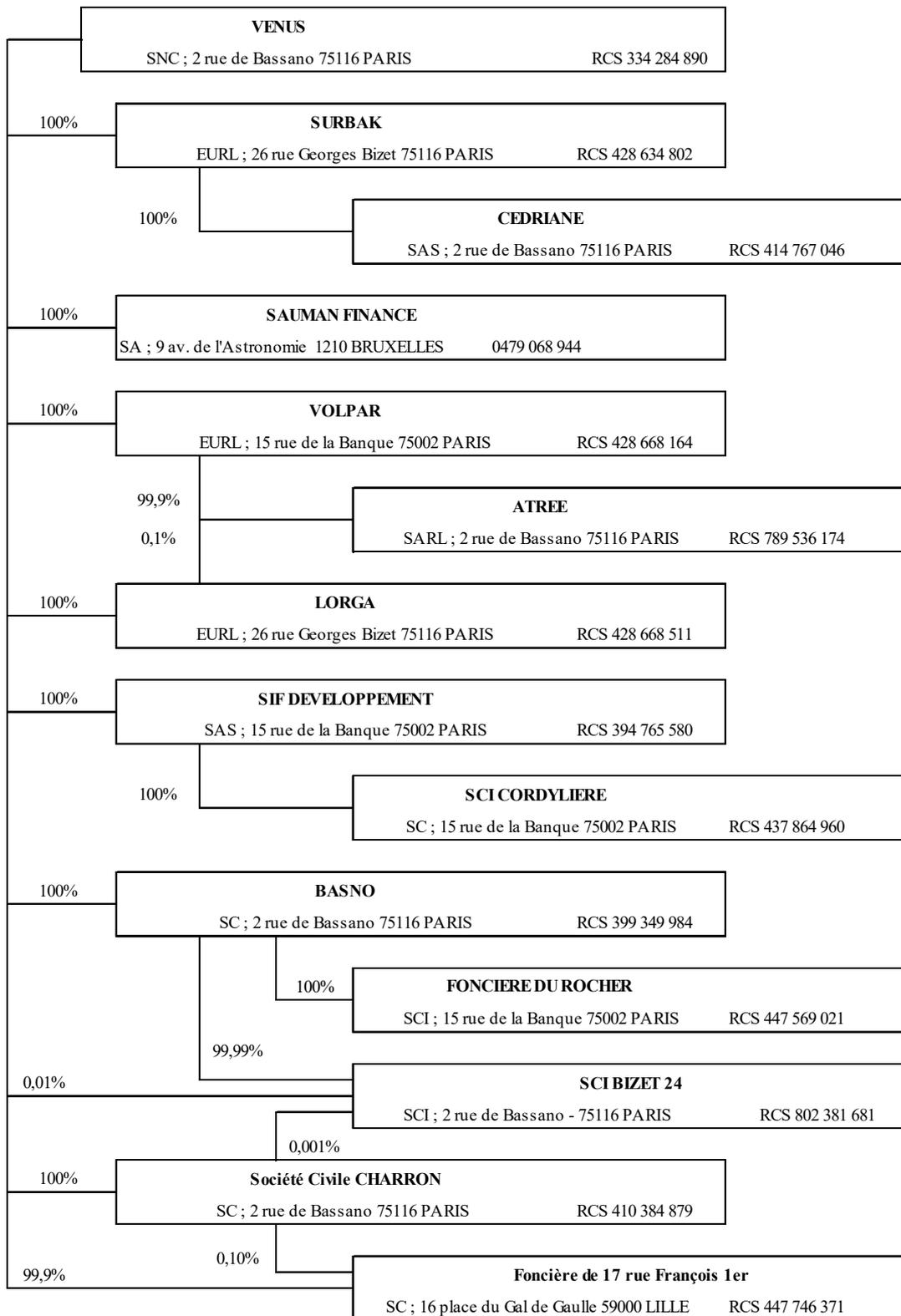
3.2. Evolution du périmètre

Aucune évolution n'est intervenue au cours de la période.

3.3. Organigramme

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 30 juin 2018 :

La valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2018 des immeubles de placement s'élève à 144 155 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2017	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 30/06/2018
Immeubles de placement (IAS 40)	140 715		230		3 210		144 155

(1) Les dépenses immobilisées concernent l'achat de commercialités pour l'immeuble sis rue de Rivoli (Paris 2^{ème})

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement les immeubles situés rue Charron à Paris 8^{ème} pour 1 650 K€, rue de la Banque (Paris 2^{ème}) pour 1 160 K€ ; et rue de Rivoli (Paris 2^{ème}) pour 380 K€,

Au 31 décembre 2017 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2017 des immeubles de placement s'élève à 140 715 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2016	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2017
Immeubles de placement (IAS 40)	129 189		570		10 955		140 715

(1) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles : rue Pierre Charron (Paris 8^{ème}) pour 185 K€ et rue de la Banque (Paris 2^{ème}) pour 370 K€,

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8^{ème} pour 6,5 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour 1,5 M€ et l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 2,6 M€.

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

Au 30 juin 2018 :

En K€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 30/06/2018
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	55
Actifs corporels	228	5		-	-	-	233
TOTAL	283	5	0	-	-	-	288

Au 31 décembre 2017 :

En K€	Val. brute 31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2017
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	55
Actifs corporels	379	7	-158	-	-	-	228
TOTAL	434	7	-158	-	-	-	283

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

Au 30 juin 2018 :

En K€	31/12/2017	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	30/06/2018
Constructions & Agencements	4	1	-	-	-	-	5
Actifs corporels	164	13	-	-	-	-	177
TOTAL	164	14	-	0	-	-	182

Au 31 décembre 2017 :

En K€	31/12/2016	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2017
Constructions & Agencements	-	4	-	-	-	-	4
Actifs corporels	296	26	-	-158	-	-	164
TOTAL	296	30	-	-158	-	-	168

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2018 :

EN K€	Valeur nette 31/12/17	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 30/06/18
Immobilisations incorporelles	2	-	-	-1	-	1
TOTAL	2	-	-	-1	-	1

Au 31 décembre 2017 :

EN K€	Valeur nette 31/12/16	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2017
Immobilisations incorporelles	5	-	-	-3	-	2
TOTAL	5	-	-	-3	-	2

4.2. Actifs financiers

Les actifs financiers répartis suivant les différentes catégories définies par IFRS 9 se présentent ainsi :

Actifs Financiers	Classement	valeur comptable	Classement	valeur comptable	Niveau de juste valeur
	selon IAS 39	selon IAS 39	selon IFRS 9	selon IFRS 9	
Actifs financiers non courants	Prêts et créances	2 736	Coût amorti	2 738	NA
Actifs financiers non courants	Actifs disponibles à la vente	4 947	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 072	3
Clients et comptes rattachés	Prêts et créances	2 715	Coût amorti	2 946	NA
Autres créances	Prêts et créances	12 787	Coût amorti	12 886	NA
Autres actifs courants	Prêts et créances	57	Coût amorti	229	NA
Actifs financiers courants	Actifs détenus à des fins de transaction	685	Coût amorti	696	3
Actifs financiers courants	Actifs détenus à des fins de transaction	1 285	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 267	1
Trésorerie et équivalents	Actifs détenus à des fins de transaction	54 719	Coût amorti	7 136	NA
Total des actifs financiers		79 931		32 970	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La valeur des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur. Toutefois, lors de l'identification d'indices de pertes de valeur (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2018 :

Actifs financiers en K€	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2018	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	2 699	-	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	4 947	125	-	-	5 072	-	5 072	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	22	-	-	-	22	22	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	16	1	-	-	17	17	-	-
TOTAUX	7 684	126	-	-	7 810	39	5 072	2 699

Au 31 décembre 2017 :

Actifs financiers en K€	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2017	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	2 699	-	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	4 846	101	-	-	4 947	-	4 947	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	19	3	-	-	22	22	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	16	-	-	-	16	16	-	-
TOTAUX	7 580	104	-	-	7 684	38	4 947	2 699

1. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage est la contre-valeur de la «garantie à première demande» consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.
2. Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 5 072 K€ qui se sont appréciés de 125 K€ (contre 101 K€ l'exercice précédent) selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres (cf. ci-dessus l'application d'IFRS 9).
3. Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

en K€	30/06/2018		31/12/2017	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transférée des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	125		101	

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2018 :

en K€	30/06/2018					
				ECHEANCE		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 008	62	2 946	2 946	-	-
Autres créances	12 886	-	12 886	8 100	4 786	-
TOTAUX	15 894	62	15 832	11 046	4 786	-

Les autres créances au 30 juin 2018, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 582 K€ dont 1 335 K€ de crédits de TVA,
- Une créance sur le Trésor Public de 3 375 K€ suite à un litige fiscal (cf. § 9.2),
- Des fonds avancés aux notaires pour 1 049 K€ pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues », notamment, 530 K€ concernant la cession de l'immeuble de la rue Vieille du Temple, conservé pour l'achat de commercialité et de 335 K€ pour le règlement de la taxe sur la création de bureaux,
- Gestionnaires d'immeubles pour 224 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 608 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.2,
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 45 K€,
- Comptes courants et leurs intérêts courus sur le groupe FIPP pour 1 015 K€ ;
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.2.

Au 31 décembre 2017 :

en K€	31/12/2017					
				ECHEANCE		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 809	94	2 715	2 715	-	-
Autres créances	12 475	-	12 475	7 689	4 786	-
TOTAUX	15 284	94	15 190	10 404	4 786	-

Les autres créances au 31 décembre 2017, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 225 K€ dont 942 K€ de crédits de TVA,
- Une créance sur le Trésor Public de 3 375 K€ suite à un litige fiscal (cf. § 9.3.1),
- Des fonds avancés aux notaires pour 1 000 K€ pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues », notamment, 530 K€ concernant la cession de l'immeuble de la rue Vieille du Temple, conservé pour l'achat de commercialité et de 335 K€ pour le règlement de la taxe sur la création de bureaux,
- Gestionnaires d'immeubles pour 246 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 626 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3,

- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 45 K€,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est issu des litiges mentionnés dans la note 9.3.3 (e).

Les produits et charges nets enregistrés en résultat sur les créances courantes au coût amorti sont les suivants :

en K€

Charge nette enregistrée en résultat	30/06/2018	31/12/2017
Créances	-16	-107

Le produit ou la charge net sur les créances courantes résulte de la perte sur créances irrécouvrables, des rentrées sur créances amorties, des dotations et reprises de dépréciation sur créances.

4.2.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont constitués de titres d'un fonds commun de placement en actions pour un montant de 1 267 K€ et d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 695 K€ au 30 juin 2018.

Le taux de rémunération de ces obligations est de 3% et la date d'échéance est le 24 juillet 2023.

4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	30/06/2018	31/12/2017
SICAV monétaires		27 439
Disponibilités	7 136	27 280
Total des Actifs financiers de transaction	7 136	54 719

4.3. Capitaux propres

Au 30 juin 2018, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141 euros, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, le groupe ne détient aucune action d'autocontrôle. Par ailleurs, il n'existe pas d'instrument dilutif au 30 juin 2017.

4.3.1. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle concernent la société VENUS.

Nom de la filiale ou existent des titres de participation ne donnant pas le contrôle	VENUS
Siège social	2 rue de Bassano 75116 PARIS
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	2.66%
Résultat net attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle (en K€)	112
Total des participations ne donnant pas le contrôle (en K€)	8 136
Informations complémentaires	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 3.3

4.4. Provision pour risques et charges

en milliers d'€	30/06/2018	31/12/2017
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques fiscaux (1)	7 020	6 965
Provision pour litiges (2)	4 332	4 325
Provision pour charges (3)	6 967	7 333
Provision d'indemnités de départ à la retraite (4)	363	348
Total	18 682	18 971

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Provisions pour risques fiscaux d'un montant total de 7 020 K€, concernent principalement (6 262 K€) les litiges de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (cf. §9.2.1) et d'autre part les dettes fiscales de la société SIF DEVELOPPEMENT (646 K€) (cf. §4.6).
- (2) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions d'un montant total de 4 332 K€ liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. §9.2.3) et d'un litige prudhommal pour 7 K€.

(3) Une provision de 6 967 K€ pour charges pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cet immeuble qui était la propriété des sociétés BASNO et FONCIERE DU ROCHER, filiales du groupe, était pris à bail par ACANTHE DEVELOPPEMENT et par différentes entreprises liées. Il a été cédé en décembre 2015, moyennant la résiliation des baux existants et la prise à bail de la totalité de l'immeuble par ACANTHE DEVELOPPEMENT pendant 12 ans ferme et moyennant un loyer de 2 699 K€ représentant un loyer au m² supérieur au loyer au m² prévu par les baux qui étaient en cours préalablement. Afin de permettre à ses sous-filiales de céder l'Immeuble dans les conditions souhaitées, ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de conclure ledit Bail à la condition d'être indemnisée à hauteur de la charge financière supplémentaire actualisée qu'elle supportera sur la durée du Bail. En effet, dans le cadre du nouveau Bail, le loyer qu'ACANTHE DEVELOPPEMENT paiera au titre des surfaces qu'elle occupe personnellement sera supérieur au loyer précédemment appliqué et d'autre part, les loyers qui seront perçus par elle au titre des sous-locations (conclues avec les anciens locataires de l'immeuble, aux mêmes conditions financières que précédemment) seront inférieurs aux loyers qui seront payés par elle au titre des mêmes surfaces. La contrepartie de cette indemnité due par les filiales est une provision pour charges d'égal montant qui sera reprise et ajustée sur une période de 12 ans, période de durée du bail. ; La reprise intervenue au cours du 1^{er} semestre 2018 au titre de cette provision s'élève à 367 K€.

(4) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.5.

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2017	Variations de la période					30/06/2018
		Cash	Variation périmètre	Variation de change	Juste valeur	Autres variations	
Passifs non courants							
Emprunts et dettes > 1 an auprès des ét. de crédit	16 246					-251	15 995
Autres emprunts et dettes >1 an	1 160					-856	304
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	17 406					-1 107	16 299
Passifs courants							
Emprunts et dettes auprès des ét. de crédit < 1 an	631	-228			6	251	660
Autres emprunts et dettes < 1 an	856	-856				856	856
Découverts bancaires							
Intérêts courus	121					-28	93
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 608	-1 084			6	1 079	1 609
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	19 014	-1 084			6	-28	17 908
Trésorerie	54 719	-47 583					7 136
ENDETTEMENT NET	-35 705	46 499			6	-28	10 772

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

Le tableau, ci-dessous, présente les cash-flows nécessaires à l'extinction des emprunts auprès des établissements financiers (remboursement des échéances de capital et d'intérêts futurs), les natures de taux d'intérêt, leur périodicité et le terme de ces emprunts.

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Décaissements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)					Juste Valeur
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total	
rue de Rivoli 24 rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3.500%	160	504	10 520		11 184	11 051
	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	2.867%	85	252	6 487		6 824	6 554
Sous Total Taux Fixe						244	756	17 007		18 008	17 605
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	0.572%	1	189	189		379	379
Sous Total Euribor						1	189	189		379	379
TOTAL GENERAL						245	946	17 196		18 386	17 984

Les passifs financiers détaillés dans le tableau, ci-dessus, ont été évalués au coût amorti selon la méthode du Taux

d'Intérêt Effectif (TIE). En cas d'évaluation à la juste valeur, le montant bilanciel des passifs financiers non courants aurait été différent pour les taux fixes.

L'exposition au risque de variation des taux d'intérêts variables est limitée à un seul emprunt pour un encours peu significatif.

4.5.2. Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'€	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	17 908	1 253	16 655	19 237	3
Dépôts et cautionnements	1 564	1 564	-	1 564	N/A
Dettes fournisseurs	1 910	1 910	-	1 910	N/A
Dettes fiscales et sociales	5 918	5 918	-	5 918	N/A
Autres dettes	168	168	-	168	N/A
Autres passifs courants	55	55	-	55	N/A
TOTAUX	27 522	10 867	16 655	28 851	

Les découverts, dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et dettes fiscales et sociales qui sont pour l'essentiel des dettes courantes, ont une valeur bilancielles qui est exprimée au coût, et qui est assimilable à leur juste valeur.

4.6. Echancier des dettes

Au 30 juin 2018:

en milliers d'€	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	17 908	1 609	16 299	-
Dépôts et cautionnements	1 564	1 564	-	-
Dettes fournisseurs	1 910	1 910	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 918	5 918	-	-
Autres dettes	168	168	-	-
Autres passifs courants	55	55	-	-
TOTAUX	27 523	11 223	16 299	-

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

- Charges de personnel pour 467 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 496 K€,
- Impôt sur les sociétés restant dû pour 4 646 K€ dont 1 384 K€ concernent la société SIF DEVELOPPEMENT. Des intérêts de recouvrement sont provisionnés sur cette dette (cf. note 4.4). L'Administration fiscale a assigné en liquidation judiciaire la société SIF DEVELOPPEMENT. Le tribunal de commerce de Paris a renvoyé l'audience à une date non encore connue à jour. L'ensemble des conséquences financières de ces anciens redressements sont entièrement appréhendés dans les comptes.
- Taxes foncières pour 250 K€ et des autres taxes diverses pour 61 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 111 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 43 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.

Au 31 décembre 2017 :

en milliers d'€	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	19 013	1 607	17 406	-
Dépôts et cautionnements	1 472	1 472	-	-
Dettes fournisseurs	2 079	2 079	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 598	5 598	-	-
Autres dettes	192	192	-	-
Autres passifs courants	409	409	-	-
TOTAUX	28 763	11 357	17 406	-

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 121 K€.

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

- Charges de personnel pour 471 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 444 K€,
- Impôt sur les sociétés restant dû pour 4 649 K€,
- Taxes diverses pour 35 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 120 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 57 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	30/06/2018	30/06/2017
Loyers	2 204	1 608
Charges locatives refacturées	301	276
Charges locatives globales	(711)	(731)
Revenus nets des immeubles	1 794	1 153

Les loyers progressent passant de 1 608 K€ au premier semestre 2017 contre 2 204 K€ au 30 juin 2018 soit un accroissement de 37% (+596 K€).

Cette amélioration provient principalement des immeubles sis :

- Rue Charron +449 K€
- Rue de la Banque +88 K€,

et relève des nouveaux baux conclus à des conditions favorables en 2017 et qui produisent leur plein effet sur le présent exercice.

5.2. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités cédées et de l'impôt, conformément à la recommandation CNC 2009-R03.

en milliers d'€	30/06/2018	30/06/2017
Frais de personnel	(630)	(664)
Autres frais généraux	(1 671)	(1 702)
Autres produits et autres charges	(90)	572
Variation de valeur des immeubles de placement	3 210	10 599
Dotations aux amortissements et provisions	(105)	(161)
Reprises aux amortissements et provisions	54	285
Charges d'Exploitation	768	8 929
Résultat opérationnel avant cession	2 562	10 082
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat Opérationnel	2 562	10 082

Le Résultat Opérationnel avant cession s'élève à 2 562 K€. Il diminue de 7 520 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2017. La principale évolution du résultat opérationnel est liée à la variation de la juste valeur des immeubles de placement. Elle présente une augmentation de 10 599 K€ au 1^{er} semestre 2017 contre une augmentation de 3 210

K€ sur la même période en 2018, soit une variation relative négative de -7 389 K€. La variation de juste valeur est détaillée au paragraphe 4.1.1.

Les « Autres frais généraux » regroupent les coûts généraux hors activités immobilières liées aux immeubles de placement.

Les autres produits et charges pour -90 K€ se composent principalement ;

- des jetons de présence -80 K€,
- des créances irrécouvrables -48 K€,
- de refacturation de sous-traitance 29 K€,

Les « Autres produits et charges » enregistreraient principalement au premier semestre 2017 un produit de + 664 K€. Ce produit provenait du remboursement par MM. BARTHES et NOYER des sommes qui leur avaient été versées à la suite de l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 27 février 2014, arrêt cassé et annulé en toutes dispositions par l'arrêt de la Cour de Cassation du 24 avril 2017.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à – 105 K€ ce semestre contre -161 K€ au 30 juin 2017.

Les dotations aux amortissements et provisions du semestre se décomposent ainsi :

- Amortissements 14 K€,
- Risque prud'homal 7 K€,
- Dotation à la provision d'indemnités de départ à la retraite 6 K€,
- Dépréciation des créances clients 22 K€,
- Dotation aux risques fiscaux 56 K€.

Les reprises de provisions s'élèvent au 30 juin 2018 à 54 K€ contre 285 K€ au 30 juin 2017. Elles sont afférentes aux seules dépréciations des créances clients.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	30/06/2018	30/06/2017
Résultat opérationnel	2 562	10 082
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(17)	67
Coût de l'endettement financier brut	(286)	(276)
Coût de l'endettement financier net	(303)	(209)
Autres produits et charges financiers	5	1
Résultat avant impôts	2 264	9 873
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		(128)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	2 264	9 745
Propriétaires du groupe	2 152	9 496
Participations ne donnant pas le contrôle	112	249

Les « Produits de trésorerie et d'équivalents trésorerie » (-17 K€) enregistrent principalement les variations positives des justes valeurs des SICAV de trésorerie et des actifs financiers courants (+10 K€), les résultats de cession des SICAV (-37 K€) et les intérêts courus sur les obligations détenues (+10 K€).

Le « Coût de l'endettement financier brut » représente la charge d'intérêts sur les emprunts qui financent les immeubles du Groupe et sur l'emprunt obligataire.

Les autres produits financiers (5 K€) enregistrent les intérêts générés par le compte courant consenti au groupe FIPP.

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul en raison de l'option pour le régime SIIC souscrite courant 2005, qui permet une exonération totale de l'activité immobilière et de l'existence de déficits fiscaux importants (cf. Annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2017 § 5.4 et 9.2).

Note 6. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier. Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 30 juin 2018 une surface totale de 12 645 m² (Sans changement par rapport à l'exercice précédent) répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	30-juin-18	31-déc-17	% établi en fonction des m ²	30-juin-18	31-déc-17
Bureaux	9 370 m ²	9 370 m ²	Paris	74%	74%
Habitations	1 802 m ²	1 802 m ²	Région Parisienne (Hors Paris)		
Surfaces commerciales	1 473 m ²	1 473 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Etranger (1)	26%	26%
Total	12 645 m²	12 645 m²	Total	100%	100%

(1) Le seul bien situé à l'étranger (3 255 m²) est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.

Décomposition des actifs	En K€
Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	
Paris	137 155
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 050
Actifs immobiliers	144 205
Autres actifs non affectables (b)	33 027
Total des actifs	177 232

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	144 155
Immeuble en actif corporel	50
Immeuble en stock	0
	<hr/>
	144 205

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

Au 30 juin 2018 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2018

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	1 409	520	276	-	2 204
Charges locatives refacturées	190	40	70	-	301
Charges locatives globales	(436)	(139)	(135)	-	(711)
Revenus nets des immeubles	1 163	421	211	-	1 794
Frais de personnel (1)	(467)	(73)	(90)	-	(630)
Autres frais généraux (2)	(1 319)	(158)	(194)	-	(1 671)
Autres produits et charges	(108)	(9)	(11)	38	(90)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 399	791	20	-	3 210
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(38)	(0)	(2)	(64)	(105)
Reprise des autres amortissements et provisions	54	-	-	-	54
Produits de trésorerie	(13)	(2)	(2)	-	(17)
Coût de l'endettement financier brut	(212)	(33)	(41)	-	(286)
Autres produits et charges financiers	4	1	1	-	5
Résultat avant impôt	1 464	936	(109)	(26)	2 264
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-
Résultat net	1 464	936	(109)	(26)	2 264

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².
(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.
(3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement un risque prudhommal et l'actualisation des risques fiscaux.

Au 30 juin 2017 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2017

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	819	504	-	285	-	1 608
Charges locatives refacturées	144	54	-	78	-	276
Charges locatives globales	(480)	(135)	-	(105)	(11)	(731)
Revenus nets des immeubles	483	423	-	258	(11)	1 153
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(492)	(77)	-	(95)	-	(664)
Autres frais généraux (2)	(1 261)	(198)	-	(243)	-	(1 702)
Autres produits et charges	(93)	(9)	-	(2)	676	572
Variation de valeur des immeubles de placement	6 210	2 957	-	1 425	7	10 599
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(45)	-	-	(2)	(114)	(161)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	114	-	-	-	171	285
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	49	8	-	10	-	67
Coût de l'endettement financier brut	(205)	(32)	-	(39)	-	(276)
Autres produits et charges financiers	1	-	-	-	-	1
Résultat avant impôt	4 761	3 072	-	1 312	729	9 873
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(128)	(128)
Résultat net	4 761	3 072	-	1 312	601	9 745

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement les dotations pour dépréciations de créances clients, et les dotations pour risques fiscaux.

(4) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux et pour dépréciations de créances clients.

Au 30 juin 2018 :

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2018

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 159	-	-	46	-	2 204
Charges locatives refacturées	282	-	-	19	-	301
Charges locatives globales	(549)	-	-	(162)	-	(711)
Revenus nets des immeubles	1 892	-	-	(98)	-	1 794
Frais de personnel (1)	(468)	-	-	(162)	-	(630)
Autres frais généraux (2)	(1 321)	-	-	(350)	-	(1 671)
Autres produits et charges	(108)	-	-	(21)	38	(90)
Variation de valeur des immeubles de placement	3 210	-	-	-	-	3 210
Dotations aux autres amortissements et provisions	(40)	-	-	-	(64)	(105)
Reprise des autres amortissements et provisions (3)	54	-	-	-	-	54
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	(13)	-	-	(4)	-	(17)
Coût de l'endettement financier brut	(212)	-	-	(74)	-	(286)
Autres produits et charges financiers	4	-	-	1	-	5
Résultat avant impôt	2 998	-	-	(707)	(26)	2 264
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	2 998	-	-	(707)	(26)	2 264

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².
(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.
(3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement un risque prudhommalet l'actualisation des risques fiscaux.

Au 30 juin 2017 :

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2017

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	1 563	-	-	45	-	1 608
Charges locatives refacturées	256	-	-	20	-	276
Charges locatives globales	(619)	-	-	(112)	-	(731)
Revenus nets des immeubles	1 200	-	-	(47)	-	1 153
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(493)	-	-	(171)	-	(664)
Autres frais généraux (2)	(1 264)	-	-	(438)	-	(1 702)
Autres produits et charges	(85)	-	-	(19)	676	572
Variation de valeur des immeubles de placement	10 703	-	-	(104)	-	10 599
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	163	-	-	(210)	(114)	(161)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	114	-	-	-	171	285
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	50	-	-	17	-	67
Coût de l'endettement financier brut	(205)	-	-	(71)	-	(276)
Autres produits et charges financiers	1	-	-	-	-	1
Résultat avant impôt	10 184	-	-	(1 043)	733	9 873
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(128)	(128)
Résultat net	10 184	-	-	(1 043)	605	9 745

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement les dotations pour dépréciations de créances clients, et les dotations pour risques fiscaux.

(4) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux et pour dépréciations de créances clients.

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2018 en K€	31/12/2017 en K€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités structurées non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2018 en K€	31/12/2017 en K€
Engagements reçus sur des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorées des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure, ci-dessous. Les engagements listés, ci-dessous, concernent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent pas en complément de ceux-ci.

en milliers d' Euros	31/12/2017	30/06/2018	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	6 464	6 379	357	6 022	
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	20 111	20 040	808	19 232	
Nantissements des loyers commerciaux	16 929	16 701	674	16 027	
Gage espèces	2 699	2 699			2 699

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
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT et BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	18/11/2013	17/11/2020	Remboursement	1 000	100%
BIZET 24	BASNO, VENUS et CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	01/08/2014	11/06/2022	Remboursement	10 851 000	100%

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

Autres engagements

Les contrats d'emprunts stipulent l'engagement pour les sociétés emprunteuses de respecter un certain nombre de ratios :

		Ratios	
		DSCR	LTV
ECHELLE RIVOLI	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	> 105%	≤ 60%
SCI BIZET 24	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK		≤ 65 % (1)

(1) une marge additionnelle de 0,20% est ajoutée au taux d'intérêt fixe annuelle de 2,828 % quand le LTV > 60%

DSCR = Ratio de couverture des intérêts et des amortissement de l'emprunt

LTV = Ratio de l'emprunt par rapport à la valeur de l'immeuble

L'absence de respect des ratios, ci-dessus, entraîne généralement une obligation de remboursement partiel anticipé.

Enfin, le groupe n'a accordé à des tiers ni ligne de crédit non encore utilisée (lettres de tirages, ...) ni engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garantie.

7.2.2. 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 377 K€.

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. 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 4 347 K€ au 30 juin 2018 (cf. note 9.2.1).

D'autre part, les hypothèques suivantes ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public (cf. note 9.2.1) :

en milliers d' euros	30/06/2018	31/12/2017
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	13 214	13 876

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d' euros	total au 30/06/18	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	13 214	789	12 425	0

- (1) Dont 13 214 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. Cette hypothèque n'était pas inscrite à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est portée caution, avec renonciation au bénéfice de division et de discussion, au profit de M. BERGOUGNIAN du paiement des obligations émises par la société CEDRIANE.

Dans le cadre du protocole mettant fin aux litiges opposant notamment les sociétés SOGEB et BRUXYS à M. BERGOUGNIAN (associé minoritaire de la société SOGEB), lui ont été remises 871 obligations d'une valeur nominale unitaire de 4 280 €, soit un règlement de 3 728 K€. Au 30 juin 2018, après amortissement progressif de l'emprunt obligataire, le capital restant dû, garanti par la caution ressort à 1 160 K€.

7.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 8. Exposition aux risques

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicitées en notes 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2017.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

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

Contexte économique

La Direction porte une attention particulière à l'évaluation de la juste valeur de ses immeubles. Les évaluations sont effectuées avec une grande rigueur. Dans l'environnement macroéconomique international et national que nous connaissons, l'immobilier d'entreprise reste encore un actif des plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs. Cela oblige d'autant plus d'avoir une attention toute particulière sur la valorisation de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat.

Après l'année 2017 qui s'était conclue par un taux de croissance de 2,3% (dont +0,8% au titre du 4^{ème} trimestre 2017), l'année 2018 présente une décélération marquée (avec +0,2% de croissance du PIB au 1^{er} trimestre 2018).

Néanmoins, et malgré quelques éléments inquiétants, l'économie présente toujours des variables qui devraient assurer un taux de croissance de 1,7 % à la fin de l'année 2018.

Le contexte international présente plusieurs facteurs de déséquilibre au rang des quels figure la remontée du prix du pétrole sous-tendue par les tensions géopolitiques au Moyen Orient.

Par ailleurs ; les tensions protectionnistes avec les Etats Unis, mettant à mal l'équilibre des grands flux commerciaux avec les autres grands pôles économiques (Chine, UE), et la politique monétaire américaine plus restrictive (relèvement par la FED de son taux directeur), conduite pour contrecarrer le risque d'inflation, restreignent les perspectives de croissance. Toutefois le moteur de la croissance américaine devrait rester prépondérant sous l'impulsion notamment de la demande des ménages qui bénéficieraient des mesures fiscales instaurées en 2017.

En France, malgré le niveau d'activité qui demeure élevé, le climat des affaires s'est dégradé, et la baisse du taux de chômage évolue plus lentement qu'en 2017.

Plus inquiétant est le retour de l'inflation (+2% en mai 2018) sous l'impulsion des prix des produits pétroliers et les hausses tarifaires du tabac qui ampute durablement la capacité de consommation des ménages.

A contrario, la suppression pour certains ménages de la taxe d'habitation devrait sur la fin de l'année atténuer cette érosion du pouvoir d'achat.

Par ailleurs, si l'investissement des entreprises demeure dynamique, la balance commerciale s'est détériorée, les exportations françaises s'étant repliées ; une perspective d'amélioration résiderait pour la fin de l'année dans une prévision de demande mondiale dynamique et des livraisons d'importants contrats aéronautiques.

Les menaces internationales et l'imprévisibilité de certains de ses acteurs peuvent à tout moment remettre en cause la situation économique telle qu'elle peut être analysée à ce jour.

Les Marchés immobiliers d'entreprises français en 2018

- Le Marché de l'investissement :

Malgré un 4^{ème} trimestre 2017 actif (8,9 Mds), dopé par de grosses opérations, le marché de l'investissement en immobilier tertiaire a chuté en 2017 (-8%) par rapport à 2016 pour atteindre 18,5 Mds d'euros d'investissement. Au premier semestre 2018, il ressort à 9,1 Mds ce qui constitue une progression de plus de deux tiers par rapport au 1^{er} semestre 2016.

La prévision pour 2018 devrait se situer a minima au même niveau qu'en 2017, la demande étant soutenu par l'intérêt que les investisseurs étrangers portent au marché français et plus spécifiquement parisien.

Le Marché locatif de l'immobilier d'entreprise francilien et parisien en 2018

L'année 2017 s'est achevée avec 2,57 millions de m² pris à bail contre une moyenne de 2,2 millions sur la décennie précédente.

Cette performance est issue de la progression forte qu'a connu le 4^{ème} trimestre 2017 ;

Malgré l'assombrissement du climat économique, le premier semestre 2018 a poursuivi la même dynamique avec 1,33 millions de m² pris à bail, laissant augurer pour la fin de l'année un niveau de performance égal à celui de 2017.

Le dynamisme provient de grosses opérations (> 5 000 m²) mais la hausse est générale et les petites et moyennes surfaces présentent quant à elles, une hausse de 7%.

La clientèle étrangère représente près de la moitié du marché des transactions en région parisienne. Le BREXIT devrait prolonger cette tendance même si il n'est plus envisagé un exode massif de la capitale anglaise.

L'activité du marché raréfie les m² disponible à la location ce qui engendre un mouvement de hausse des valeurs locatives +3% pour les biens de seconde main).

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2018 :

Le marché parisien de l'immobilier de prestige se porte à ravir, en effet il combine une demande forte qui fait grimper les prix (9% en prévision pour 2018), hausse qui devrait perdurer encore 2 ans.

Cette demande forte trouve ses racines dans :

- La confiance revenue aussi bien au niveau national qu'international depuis l'élection du Président Macron ;
- Les prix qui apparaissent moins onéreux par rapport à des villes comme New York ou Londres et qui recèlent donc des perspectives de plus-values ;
- Le retour de la clientèle française expatriée et, l'influence du BREXIT ;
- Les taux immobiliers qui demeurent historiquement bas en France.

L'instauration de L'IFI (Impôt sur la fortune immobilière) qui a remplacé l'ISF, ne pénalise pas le marché, sa perception future sera sans nul doute liée à la stabilité des autres composantes de la politique fiscale.

- Le Patrimoine du Groupe :

Le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 72% Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 91% pour le seul patrimoine parisien.

Au cours du 1^{er} semestre 2018, le Groupe n'a ni acquis, ni cédé d'immeuble.

Les expertises au 30 juin 2018 ont été réalisées, comme lors des exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Le patrimoine du groupe est estimé à 144 205 K€ (immeubles de placement plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 92 163 K€ de bureaux, 23 661K€ de commerces, 28 265 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels s'ajoutent des parkings pour 117 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 9 370 m², les commerces 1 473 m², et le résidentiel 1 803 m².

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2017, et à périmètre constant, une augmentation de 2,44 %.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 122 891 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2018:

en K€	30/06/2018	31/12/2017
Capitaux propres consolidés	122 891	164 693
Titres d'autocontrôle :		23
Plus-values sur les titres d'autocontrôle		57
Actif Net Réévalué	122 891	164 773
Nombre d'actions	147 125 260	147 125 260
ANR par action en €	0.8353	1.1200

Aucun instrument dilutif n'existe au 30 juin 2018 et au 31 décembre 2017.

9.2. Litiges et passifs éventuels

9.2.1. Litiges fiscaux

Suite à plusieurs contrôles fiscaux, l'Administration Fiscale a adressé à différentes sociétés du Groupe dont la société ACANTHE DEVELOPPEMENT des propositions de rectification conduisant à des rappels d'impositions mentionnés ci-dessous.

En considération des informations présentées ci-dessous, des arguments développés par les avocats du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre et de la jurisprudence, le Groupe considère qu'il devrait obtenir gain de cause dans la majorité de ces litiges, ce qui justifie l'absence de comptabilisation de provisions hormis celles comptabilisées dans les dossiers ayant donné lieu à des décisions défavorables de Cours Administratives d'Appel ou du Conseil d'Etat.

- ACANTHE DEVELOPPEMENT

L'Administration fiscale a remis en cause l'application du régime mère-fille sur des distributions de dividendes réalisées en 2004. Un rehaussement a été notifié dans la même notification que le rehaussement sur la valorisation des actions AD CAPITAL mentionné, ci-après. Le montant théorique d'impositions supplémentaires liées à l'application du régime mère-fille s'élève en principal à 0,8 M€ et les intérêts et majoration à 0,3 M€.

L'Administration fiscale a dans la même notification tirée les conséquences des deux rehaussements ci-dessus, et a mécaniquement rehaussé l'exit tax déclarée lors de l'option au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Le montant d'impositions supplémentaires liées à ce titre s'élève en principal à 3,16 M€ et les intérêts et majoration à 2,19 M€.

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a rejeté la requête de la société sur l'application du régime mère-fille. La Cour Administrative d'Appel de Paris dans un arrêt en date du 8 novembre 2016 a confirmé la décision du Tribunal Administratif.

Une requête introductive de pourvoi en cassation a été présentée, le 9 janvier 2017 devant le Conseil d'Etat pour contester, sur ce point, l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Paris. L'affaire est en cours d'instruction devant le Conseil.

A la demande des commissaires aux comptes, la société a provisionné ces rehaussements.

L'ensemble des provisions comptabilisées (y compris les intérêts de recouvrement) s'élève donc globalement à 4,36 M€.

Par ailleurs, la proposition de rectification notifiée à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a 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 au titre 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 2,5 M€.

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.

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a intégralement fait droit à la requête de la société sur la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature. De même, le Tribunal Administratif a déchargé le rehaussement d'exit tax à proportion du dégrèvement sur le point ci-dessus.

L'administration fiscale a prononcé un dégrèvement de l'intégralité des sommes initialement mises en recouvrement suite à ces rehaussements.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2014. Ce contrôle a concerné l'ensemble des déclarations fiscales ou sociales portant sur la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2013. Ce contrôle a abouti à une absence de redressement.

Elle a enfin, de nouveau, fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2016 qui s'est poursuivi au début de l'exercice 2017. Ce contrôle a concerné l'ensemble des déclarations fiscales ou sociales portant sur la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015. Ce contrôle a eu pour conséquence l'émission d'une notification de redressement portant essentiellement sur une absence d'imposition d'une fraction d'une de ses distributions de dividendes (partie issue du résultat taxable) à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés due au titre des revenus distribués.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a comptabilisé les charges d'impôts et d'intérêt de retard pour un montant total de 166 K€, au 31 décembre 2017, au titre de cette dernière rectification.

9.2.2. 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 VELO a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison, 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 réglées directement par la société VELO aux sous-traitants et que 392 K€ ont été consignés par la société VELO auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Par jugement du 12 septembre 2014, le tribunal a prononcé la résiliation du contrat de marché aux torts de la Société VELO au 31 mars 2009. Le Tribunal a retenu que le montant de la créance de la Société DUTHEIL au titre des situations s'élève à la somme de 631 K€ TTC au lieu de 788 K€ demandée par la Société DUTHEIL. La

Société VELO a été condamnée au paiement de cette somme, outre les intérêts au taux légal à compter de la date du 19 janvier 2009. Le Tribunal a ordonné la déconsignation des 392 K€ au profit de notre Société.

Un appel a été interjeté.

Par décision du 11 janvier 2017, la cour d'appel a confirmé le jugement du 12 septembre 2014. Toutefois, la déconsignation de la somme de 392 K€ doit être effectuée désormais entre les mains du liquidateur judiciaire, Me COURTOUX et non de la société VELO.

La société VELO a formé un pourvoi en cassation. Nous avons déposé notre mémoire ampliatif le 27 juillet 2017. La procédure se poursuit.

Par arrêt du 29 mars 2018, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi et a condamné la société VELO à la somme de 3 K€ d'article 700 CPC.

9.2.3. Litiges FIG

a/ L'arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 :

Par un arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a cassé et annulé en toutes ses dispositions l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014 qui avait décidé :

- d'annuler un acte d'apports en date du 24 novembre 2009 par lequel la société FIG (ancienne sous-filiale d'ACANTHE DEVELOPPEMENT cédée le 19 mars 2010) avait apporté à la SNC VENUS la totalité de ses actifs à caractère immobilier (immeubles et parts de SCI) évalués par un commissaire aux apports à 138 755 688€ en échange de 95 496 parts sociales de la SNC VENUS,
- d'annuler une décision en date du 9 décembre 2009 de distribution de l'intégralité des actifs de la société FIG (dont notamment les titres VENUS) à la société TAMPICO,
- d'annuler une décision en date du 11 juin 2010 d'augmentation de capital de la société FIG pour le porter de 1 439,50 € à 10 221 035,83 € et de modification de la répartition du capital social de la société.

La Cour d'appel de Paris avait également condamné ACANTHE DEVELOPPEMENT à payer, solidairement avec les sociétés FIG et VENUS, en indemnisation de leur préjudice subi en raison de la privation de leurs droits d'actionnaires les sommes de 129 552 € à Monsieur BARTHES et de 89 597 € à Monsieur NOYER alors qu'ils réclamaient respectivement 15,8 M€ et 1,9 M€.

La Cour d'appel avait ainsi repris les conclusions de Monsieur KLING, expert judiciaire nommé par les jugements du 14 janvier 2011 du Tribunal de commerce de Paris avec pour mission d'évaluer les droits que les minoritaires de FIG détenaient dans les capitaux propres de FIG et dans les distributions de dividendes et réserves effectuées en tenant compte de l'évolution de leur participation lors des différentes opérations ayant affecté l'actif net de FIG depuis l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 24 février 2004.

La Cour d'appel avait également condamné solidairement ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS à payer 100 K€ chacune au titre de l'article 700 du CPC.

Compte tenu de l'annulation de ces condamnations, l'intégralité des sommes versées à MM. BARTHES et NOYER en vertu de l'arrêt du 27 février 2014 ont été recouvrées par le Groupe.

La Cour d'appel n'avait pas annulé la décision en date du 23 février 2010, par laquelle la société TAMPICO avait distribué 235 064 565,09 € à titre de dividendes (essentiellement par la distribution de titres VENUS) à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée. Une audience de procédure est fixée au 23 octobre 2018, en l'attente du résultat de la médiation. En effet, par ordonnance de la cour d'appel de Paris du 6 décembre 2017, Monsieur Yves LELIEVRE a été désigné en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les oppose.

A noter également qu'un autre arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 a cassé un arrêt de la cour d'appel de Paris du 20 février 2014 qui avait condamné notamment Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'administration de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, à payer 2 851 615 € à M. BARTHES et 429 703€ à Monsieur NOYER. Une audience de procédure est également fixée au 23 octobre 2018, en l'attente du résultat de la médiation. En effet, par ordonnance de la cour d'appel de Paris du 6 février 2018, Monsieur Yves LELIEVRE a été désigné en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les oppose.

b/ 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 représentant une valeur de plus de 138 millions d'euros, appartenant à ACANTHE DEVELOPPEMENT, entre les mains d'un Huissier de justice.

Par ordonnance du 16 septembre 2010 prononcée à la demande de MM BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de la somme de 15 179 894,85 € (correspondant à l'intégralité du dividende voté par l'Assemblée Générale des Actionnaires d'ACANTHE DEVELOPPEMENT du 18 juin 2010) entre les mains d'un Huissier de justice.

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

Une ordonnance de référé du 29 mars 2011 a débouté ACANTHE 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.

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

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

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

Dans un arrêt du 24 septembre 2015, la cour d'appel de Paris a débouté la société ACANTHE DEVELOPPEMENT de l'ensemble de ses prétentions, estimant qu'elle avait formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 27 février 2014 de sorte que la procédure n'était pas définitive.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 26 avril 2017, a rejeté le pourvoi en cassation formé par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

c/ Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) :

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG), la SCP BECHERET SENECHAL GORRIAS en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de 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 2ème et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à 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 VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2ème, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009.

Ces demandes ont été contestées.

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure.

d/ Transaction

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

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

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

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

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

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

Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 notifiée le 1er mars 2016 a autorisé la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord prévoyant le règlement par Messieurs MAMEZ et BENSIMON et par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS d'une somme totale de 4 325 172 € permettant, après paiement des frais de procédure et du montant provisionnel des honoraires du séquestre, d'affecter le solde restant, à une répartition immédiate au profit des créanciers admis hors une créance séquestrée et à titre de séquestre dans l'attente de l'issue définitive de la procédure portant sur l'identité du titulaire de ladite créance séquestrée, dans le respect de l'égalité des créanciers entre eux.

Le Ministère Public et Monsieur BARTHES ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire.

Les sociétés FINANCIERE MEDICIS, SOZAN Holding et Portugal Luxembourg ont fait un recours.

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

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

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

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

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

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

Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding et la société Portugal Luxembourg ont formé des pourvois en cassation contre l'arrêt du 29 mars 2018.

Le tribunal de commerce qui avait décidé de rouvrir les débats s'agissant du recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 déclaré recevable, avait prononcé le 13 décembre 2016 un sursis à statuer en attendant l'arrêt de la cour d'appel sur la recevabilité de Monsieur Barthes et des sociétés du Groupe SOZAN. La cour d'appel ayant rendu sa décision le 29 mars 2018, l'affaire relative au recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 est renvoyée au 26 novembre 2018 en Chambre du Conseil.

Le protocole d'accord, une fois signé par la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

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

9.3. Parties liées

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

en K€	Partie liée	Partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Désignation	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT		-100
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	52	52

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

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

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

b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 1 887 K€ d'intérêts de comptes courants, 597 K€ de charges de personnel et 537 K€ de sous-traitance) a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : Néant

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

En K€	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	100	87
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		75
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-30	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	11	11
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		75
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	178	124
Avance de trésorerie	FIPP	Administrateurs communs	1 007	2
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-34	-28
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	1 871	565
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-177	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs		13
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	695	10
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	53	53
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun		17
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	-5	
Loyers et charges locatives	Ed. de L HERNE		22	18
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	1	1
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		5
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	54	45
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs		

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

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

(3) juste valeur des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT

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

g) les autres parties liées. Néant

9.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, a évolué de la manière suivante :

Catégorie	30/06/2018	31/12/2017
Cadres	11,5	11,5
Employés	9	9
Total effectif	20,5	20,5

Certains salariés sont aussi dirigeants de filiales. Ils bénéficient d'un contrat de travail au titre de leurs activités salariées.

9.5. Provision retraite

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

Taux de progression des salaires : 1% par an ;

Taux d'actualisation : 1,20 % (TMO 2^{er} semestre 2017 + 0,25%) ;

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

L'espérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2013-2015 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision, au 30 juin 2018, s'élève à 363 K€ contre 348 K€ au 31 décembre 2017.

Les écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite sont enregistrés dans les « Autres éléments du résultat global ».

en milliers d'euros	30/06/2018	31/12/2017
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-348	-445
<u>Variations</u>		
Dotations ou reprises de la période	-6	104
Écarts actuariels (Autres éléments du résultat global)	-9	-7
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-363	-348

9.6. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,0146 € au 30 juin 2018 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 147 125 260).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action en l'absence d'instrument dilutif.

9.7. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2018

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2018 non pris en compte dans l'information financière développée, ci-avant.

ACANTHE DEVELOPPEMENT
Société Européenne au capital de 19 991 141 euros
Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS
RCS PARIS 735 620 205

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2018

I – FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Distribution exceptionnelle

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 janvier 2018, les actionnaires ont décidé la distribution de la somme de 44 137 578 euros, soit 0,30 euro par action, prélevée d'une part, sur les réserves disponibles de la Société, à savoir les postes de réserves « report à nouveau » à concurrence de 7 153,20 euros et « autres réserves » à concurrence de 32 717 804,98 euros et d'autre part, sur le poste « prime d'émission » à concurrence de 11 412 619,82 euros.

Selon les décisions du Conseil d'Administration, agissant sur délégation de pouvoir de l'Assemblée Générale, la date de détachement du coupon a été fixée au 8 février 2018 et le paiement est intervenu le 12 février 2018.

Affectation de résultat

L'Assemblée générale ordinaire du 5 janvier 2018 a décidé une distribution exceptionnelle, prélevée sur les postes de primes d'émission, d'autres réserves et de report à nouveau, d'un montant de 44 137 578 € soit 0,30 € par action.

Par ailleurs en date du 7 juin 2018, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a affecté le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :	721 717,43 €
- Report à nouveau créditeur au 31 décembre 2017 :	7 153,20 €

Soit un bénéfice distribuable de 728 870,63 €

Affectation :

- En totalité, en report à nouveau	728 870,63 €
------------------------------------	--------------

Dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats à hauteur de 4 063 406,52 euros ; celles-ci sont plafonnées à 721 717,43 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 4 063 406,52 euros, composé de – 1 806 055,98 euros de résultat de location et de 5 869 462,50 euros de dividendes SIIC reçus de filiales. L'obligation de distribution SIIC est donc reportée sur les exercices ultérieurs.

II – SITUATION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

Activité locative

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

Au 1^{er} semestre 2018, le chiffre d'affaires s'établit à 2 505 K€ (dont 2 204 K€ de revenus locatifs et 301 K€ de charges locatives refacturées), contre 1 884 K€ (dont 1 608 K€ de revenus locatifs et 276 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} semestre 2017.

Les nouveaux baux conclus au cours de l'exercice précédent ont porté leur plein effet sur l'entièreté du premier semestre 2018 et ont assuré la forte progression du chiffre d'affaires.

Travaux

Les seuls investissements du premier semestre 2018 ont consisté en l'acquisition de commercialités pour l'immeuble sis rue de Rivoli pour 230 K€.

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 :

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-18	31-déc.-17	Variations
Patrimoine immobilier	144.21	140.77	3.4
Capitaux propres part du groupe	122.89	164.69	-41.8
Excédent de trésorerie net	-10.77	35.71	-46.5
Actif net réévalué par action (€)	0.8353	1.1200	-0.285

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (144,16 M€) et d'un parking classé en immobilisations corporelles (0,05 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 41,8 M€. Cette diminution s'explique principalement par la décision de l'Assemblée Générale du 5 janvier 2018 de distribuer des dividendes à hauteur de 44.11 M€ et par le bénéfice du 1^{er} semestre 2018 (+ 2,2 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2018.

Evolution du résultat consolidé du groupe:

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

En milliers d'euros sauf précision contraire	30-juin-18	30-juin-17	Variations
Résultat opérationnel	2 562	10 082	-7 520
Cout de l'endettement financier brut	-286	-276	-10
Résultat net part du groupe	2 152	9 496	-7 344
Résultat dilué par action (en €)	0.015	0.065	-0.05

Le Résultat Opérationnel avant cession s'élève à 2 562 K€. Il diminue de 7 520 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2017. La principale évolution du résultat opérationnel est liée à la variation de la juste valeur des immeubles de placement. Elle présentait une augmentation de 10 599 K€ au 1^{er} semestre 2017 contre une augmentation de 3 210 K€ sur la même période en 2018, soit une variation relative négative de -7 389 K€.

Les principales évolutions de valeurs concernent les immeubles sis rue de Charron (+1,7 M€) et rue de la Banque (1,2M€).

Le coût de l'endettement financier brut représente la charge d'intérêts sur les emprunts ayant financé des immeubles (cf. note 5.3 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2018).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2018.

IV – SECTEURS OPERATIONNELS

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2018.

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 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2018.

VI – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre les parties liées sont décrites dans la note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2018.

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 2017. Il n'y a pas de changement significatif par rapport à ces risques et incertitudes.

Les litiges en cours ainsi que leur évolution sont relatés en note 9.2 des annexes aux comptes consolidés condensés semestriels.

VIII - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES SEMESTRIELS

A la suite du départ à la retraite de Monsieur Patrick Engler, le Conseil du 31 juillet 2018, a désigné Monsieur Alain Duménil en qualité de Directeur Général. Ce dernier est donc désormais Président Directeur Général de la Société.

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 dans Paris mais également 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

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2018

Exco Paris Ace
5 avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2018

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 DEVELOPPEMENT, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2018, 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 du 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.

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 La Défense, le 28 septembre 2018

Les Commissaires aux Comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benoit PIMONT