

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 : **Ludovic Dauphin**
Directeur Général Délégué

ACANTHE DEVELOPPEMENT

COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

AU 30 JUIN 2019



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Comptes consolidés au 30 juin 2019

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
Actif		
Immeubles de placement	157 578	146 336
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	9 577	104
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels		
Actifs financiers	15 247	7 856
Total actifs non courants	182 402	154 295
Stocks d'immeubles		
Clients et comptes rattachés	2 887	2 011
Autres créances	7 880	9 330
Autres actifs courants	196	750
Actifs financiers courants	695	1 865
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 008	6 277
Actifs destinés à la vente		
Total actifs courants	17 666	20 233
TOTAL ACTIF	200 068	174 528
Passif		
(milliers d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
Passif		
Capital	19 991	19 991
Réserves	110 798	100 950
Résultat net consolidé	10 198	10 731
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	140 987	131 671
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	8 280	8 024
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	311	256
Total des Capitaux Propres	149 578	139 951
Passifs financiers non courants	35 410	15 861
Provisions pour risques et charges	4 833	11 588
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	40 243	27 449
Passifs financiers courants	3 629	1 649
Dépôts et Cautionnements	1 627	1 605
Fournisseurs	1 777	2 177
Dette fiscales et sociales	1 234	872
Autres dettes	1 746	384
Autres passifs courants	234	441
Total des dettes courantes	10 247	7 128
Total dettes	50 490	34 577
TOTAL PASSIF	200 068	174 528

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)		30/06/2019	30/06/2018
Loyers	RA	2 359	2 204
Charges locatives refacturées	RB	334	301
Charges locatives globales		(559)	(711)
Revenus nets de nos immeubles		2 134	1 794
Revenus nets de la promotion immobilière			
Revenus des autres activités			
Frais de personnel	RE	(366)	(630)
Autres frais généraux	RF	(1 235)	(1 671)
Autres produits et autres charges	RG	(57)	(90)
Variation de valeur des immeubles de placement	RH	11 028	3 210
Dotations aux amortissements des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux amortissements et provisions	RJ	(670)	(105)
Reprises aux amortissements et provisions	RK	1	54
Résultat opérationnel avant cession		10 834	2 562
Résultat de cession d'immeubles de placement	RL		
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel		10 834	2 562
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	RM	52	(17)
- Coût de l'endettement financier brut	RN	(315)	(286)
Coût de l'endettement financier net		(264)	(303)
Autres produits et charges financiers	RO	(62)	5
Résultat avant impôts		10 508	2 264
Impôt sur les résultats	RP		
Résultat net d'impôt des activités cédées			
Résultat net de l'exercice		10 508	2 264
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		311	112
Propriétaires du groupe		10 198	2 152
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		0,0693	0,0146
Résultat dilué par action (en €)		0,0693	0,0146
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		0,0693	0,0146
Résultat dilué par action (en €)		0,0693	0,0146
Résultat net de l'exercice		10 508	2 264
Autres éléments du résultat global			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			125
Impôts afférent aux éléments reclassables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations		192	
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite		(40)	(9)
Impôts afférent aux éléments non reclassables			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		152	116
Résultat Global Total de l'exercice		10 660	2 380
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT		10 349	2 268
Participations ne donnant pas le contrôle		311	112

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/2017	19 991	83 426	-23	61 300	164 693	8 024	172 717
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			23	23	46		46
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes				-44 116	-44 116		-44 116
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				10 731	10 731	256	10 986
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				319	319		319
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				11 050	11 050	256	11 306
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2018	19 991	83 426	0	28 256	131 670	8 280	139 951
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							0
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes				-1 334	-1 334		-1 334
Application IFRS 16				301	301		301
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				10 198	10 198	311	10 508
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				152	152		152
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				10 349	10 349	311	10 660
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2019	19 991	83 426	0	37 571	140 987	8 591	149 578

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2019	30/06/2018
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		10 508	2 264
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		(557)	(316)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(11 028)	(3 210)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		(41)	24
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		(1 118)	(1 237)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(1 118)	(1 237)
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	895	(1 047)
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(223)	(2 284)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(222)	(235)
Cessions d'immobilisations		30	
Acquisitions d'immobilisations financières			(2)
Remboursement d'immobilisations financières		4	
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	(188)	(236)
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		(1 113)	(1 084)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		1 256	92
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)	G	143	(45 063)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(269)	(47 583)
Variation de trésorerie nette		(269)	(47 583)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		6 277	27 280
Découverts bancaires (1)			
VMP			27 439
		6 277	54 719
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		6 008	7 136
Découverts bancaires (1)			
VMP			
		6 008	7 136

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

(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe

**Annexe
aux comptes consolidés condensés
au 30 juin 2019**



ACANTHE DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de l'exercice	12
1.1.	Distribution et Affectation du résultat	12
Note 2.	Principes et méthodes comptables.....	13
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers	13
2.2.	Saisonnalité de l'activité.....	16
2.3.	Recours à des estimations	16
2.4.	Méthodes de consolidation	17
2.5.	Immeubles de placement	17
Note 3.	Périmètre de consolidation	19
3.1.	Liste des sociétés consolidées.....	19
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	25
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.....	41
7.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	41
7.1.1.	Engagements donnés	41
7.1.2.	Engagements reçus	41
7.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	41
7.2.1.	Engagements donnés	41
7.2.2.	Engagements reçus	42
7.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	42
7.3.1.	Engagements donnés	42

7.3.2. Engagements reçus	43
Note 8. Exposition aux risques.....	44
Note 9. Autres informations	44
9.1. Actif net réévalué.....	44
9.2. Litiges et passifs éventuels	47
9.2.1. Litiges fiscaux.....	47
9.2.2. Litiges immobiliers	47
9.2.3. Litiges FIG.....	47
9.3. Parties liées	52
9.4. Effectifs.....	53
9.5. Provision retraite.....	54
9.6. Résultat par action	54
9.7. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2018	54

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 du 7 juin 2019, a attribué un dividende de 0,0091 euro à chacune des 147 125 260 actions composant le capital social au 31 décembre 2018. La distribution de dividende a permis de remplir les obligations plafonnées de distribution SIIC relatives aux exercices clos les 31 décembre 2018 et 2017.

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 26 septembre 2019 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2019 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 2018.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2018, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2019, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRS 16 : « Contrats de location » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat » ;

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, non obligatoire au 1^{er} janvier 2019.

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

2.1.1. IFRS 16 : Contrats de location

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire au 1^{er} janvier 2019, en remplacement d'IAS 17, constitue, au plan normatif, une évolution importante pour la comparabilité des états financiers des sociétés d'un même secteur. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

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 a été retenue par le groupe. Un exercice d'identification des location supérieures à 5 000 € a été mené, seule une location d'une durée fixe de douze années a été identifiée.

2.1.1.1. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe a une activité de Bailleur, pour les immeubles donnés en location. A ce titre, il est nécessaire d'identifier les contrats de location selon deux classifications, soit en contrat de location financement, soit en location simple.

Au regard des § 63 et 64 de la norme IFRS 16 permettant de classer les contrats en location financement, il est clairement établi que les immeubles donnés en sous-location par le Groupe pour le 2 rue de Bassano à Paris rentrent dans cette catégorie pour la raison suivante :

- La durée des baux couvre la majeure partie à la durée de vie économique des actifs ;

Les contrats de sous-location accordés par le Groupe étant qualifiables de « contrats de location financement », la partie occupée par les sous-locataires est reclassée en créance pour la partie des loyers futurs actualisés. Concernant la partie occupée par le Groupe de l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, cette dernière ne peut être classée en immeuble de placement, et est de fait éligible à IAS16.

Les Contrats de locations sur les immeubles de placement du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont quant à eux la qualification de location simple, Les conditions IFRS 16 § 63 à 64 n'étant pas remplies, IAS 40 s'applique donc.

2.1.1.2. Contrats de location chez le preneur

A la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (loyers inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} répond aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions du bail ferme de 12 années, signé fin 2015.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif pour les composantes locatives du contrat. Les composantes non locatives n'étant pas affectées par la norme IFRS 16.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

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

Le Groupe applique une dotation aux amortissements sur l'actif généré, et pratique un test de dépréciation, afin d'identifier une éventuelle perte de valeur.

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.

Le preneur devra réévaluer le passif locatif ainsi que l'actif s'il y a une modification du montant des loyers futurs en raison d'une variation de l'indice conduisant à une modification des flux de trésorerie.

2.1.1.3. Incidences sur les comptes 2019

En 2015, un contrat de cession bail a été réalisé par le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, avec une prise de bail sur une durée de 12 ans. Dans le cadre de la cession bail, nous devons ajuster la valeur de l'actif à la situation avant la date de première application (IFRS 16 §C18), à ce titre la valeur de l'immobilisation brute est l'actualisation des flux futurs de trésorerie diminuée de la provision pour loyer complémentaire exposée au point suivant.

Une provision pour charge d'un montant de 8,8 M€ avait été constatée fin 2015 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 (conclus avec les anciens locataires de l'immeuble), seront aux mêmes conditions financières que précédemment.

Au titre d'IFRS 16 § C18, Acanthe développement a donc minoré de la valeur brute de l'immobilisation correspondant à l'actualisation des loyers futurs (17,4 M€) la provision pour « surloyer » (6,6 M€) encore présente au 31 décembre 2018, afin de constater la juste valeur de l'actif au bilan à l'ouverture.

Par ailleurs, le bien étant partiellement pris en sous-location par des tiers, dans des conditions analogues à celles acceptées par ACANTHE DEVELOPPEMENT, une partie du bien a par conséquent été classée en tant que bailleur en contrat de location financement, et à ce titre 42% de l'actif a été substitué par une créance financière à l'encontre des sous-locataires, cette dernière correspondant à l'actualisation des loyer futurs à recevoir 7,6 M€, la différence avec la quote-part d'immobilisation étant classée en capitaux propres (0,3 M€) au titre des effets de la transition.

A l'ouverture, les loyers actualisés amènent la constatation des éléments suivants :

- Valeur Brut de l'immobilisation « droit d'utilisation Construction » (Actif) :	10 059 K€
- Créance financière de sous-locations (Actif) :	7 629 K€
- Transfert Provision « surloyer » :	-6 600 K€
- Dette de loyers (Passif) :	23 986 K€
- Réserve Consolidée part du Groupe (Passif) :	301 K€

Sur la période du janvier à juin 2019, l'impact suivant est constaté au bilan :

- Diminution aux créances financières de sous-locations (Actif) :	- 424 K€.
- Des amortissements du droit d'utilisation Construction (Passif) :	- 559 K€
- Diminution de la dette de droit d'utilisation Construction (Passif) :	- 1 334 K€.

Sur la période du janvier à juin 2019, l'impact suivant est constaté en compte de résultat :

- Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation » :	- 559 K€.
- Charge d'intérêts relative à la dette de loyer :	- 68 K€.
- Produits d'intérêts relatif aux créances financières de sous-location	22 K€

Contre une charge de location de 1 402 K€, un produit de sous-locations de 446 K€ et une reprise de provision de 367 K€ qui aurait auparavant été constatée dans les comptes pour le 1^{er} semestre.

Incidence Bilantielle

en K€	IAS 17				IFRS 16			
	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture	Ouverture	Augmentation	Diminution	Clôture
Bilan Actif								
Immeuble Droit D'utilisation	-			-	10 059			10 059
Amortissement Droit d'utilisation	-			-	0	559		559
Créances de sous-Locations					7 629		-424,3	7 204
Bilan Passif								
Réserves consolidées	-			-	301			301
Provision	6 600		-367	6 233				
Dettes de Loyer	-			-	23 987		1 334	22 653

Incidences sur le compte de résultat

	IAS 17	IFRS 16
Locations nettes (1)	-956	0
Amortissement Droit d'utilisation		-559
Reprise de provision	367	
Intérêts Financiers nets (2)		-46
Incidence Résultat	-589	-605

(1) Loyers versés moins les loyers perçus des sous-locations

(2) Intérêts sur les dettes et créances de loyers

Réconciliation des éléments hors bilan au 31 décembre 2018 avec le passif de location à l'ouverture :

- Dette de location Hors bilan 12/2018 :	25 228 K€
- Effet d'actualisation :	- 1 241 K€
	23 986 K€
- Passif de location :	23 986 K€

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 2019, 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 2019.

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 30 juin 2019 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 2019, 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 2019, 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 propriétaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	31 980	Méthode par comparaison	Habitation : 2,2% à 3,42%			3 223
Bureaux / Commerces	3	125 597	Méthode par capitalisation		de 3,04 à 5,56	8 847	

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 2019			31 décembre 2018		
			% 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
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	HOTELAMELOT		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	SIN		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	SURBAK	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	TRENUBEL		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.

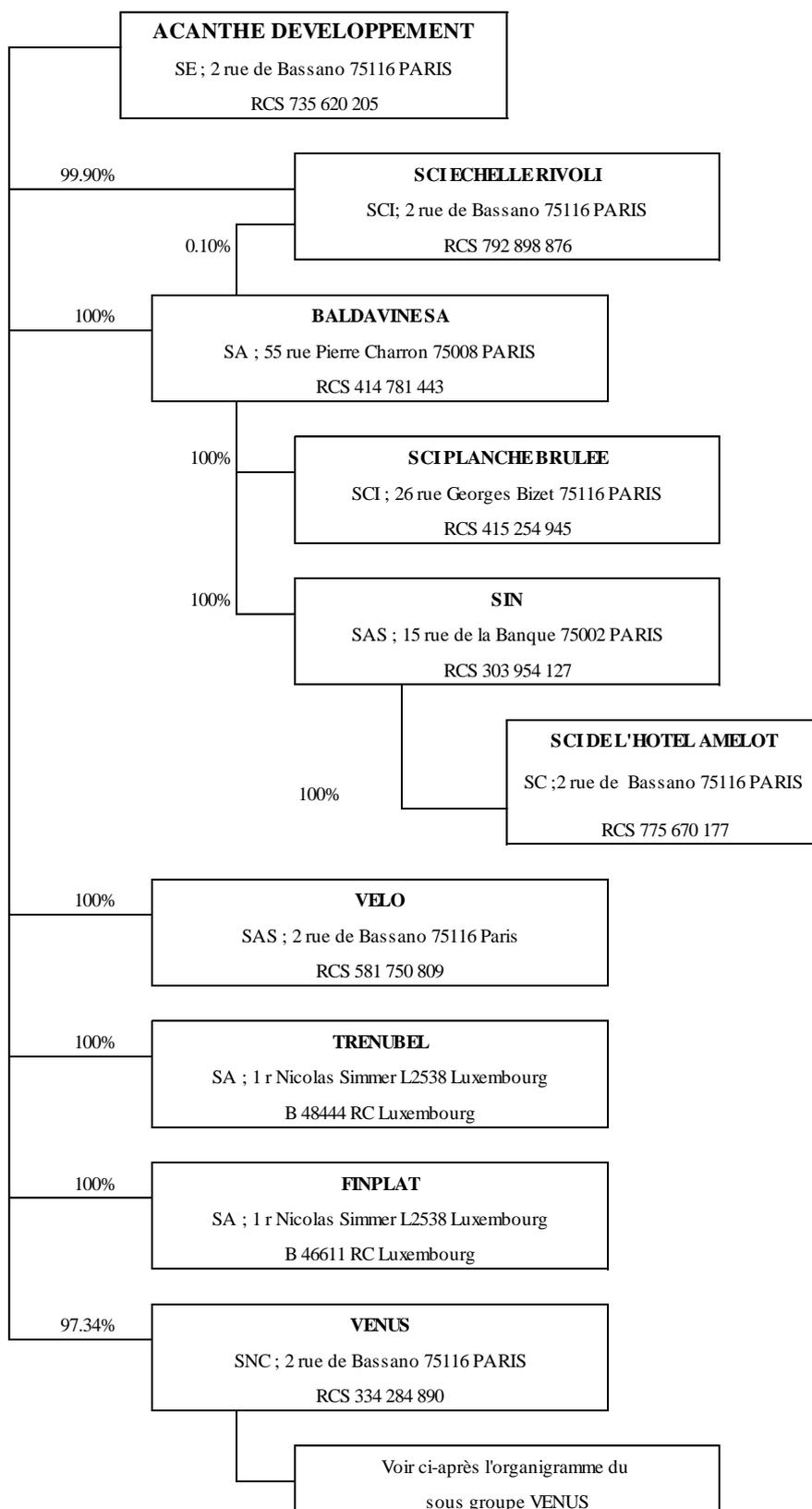
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 2, rue de Bassano, Paris 16^{ème} RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

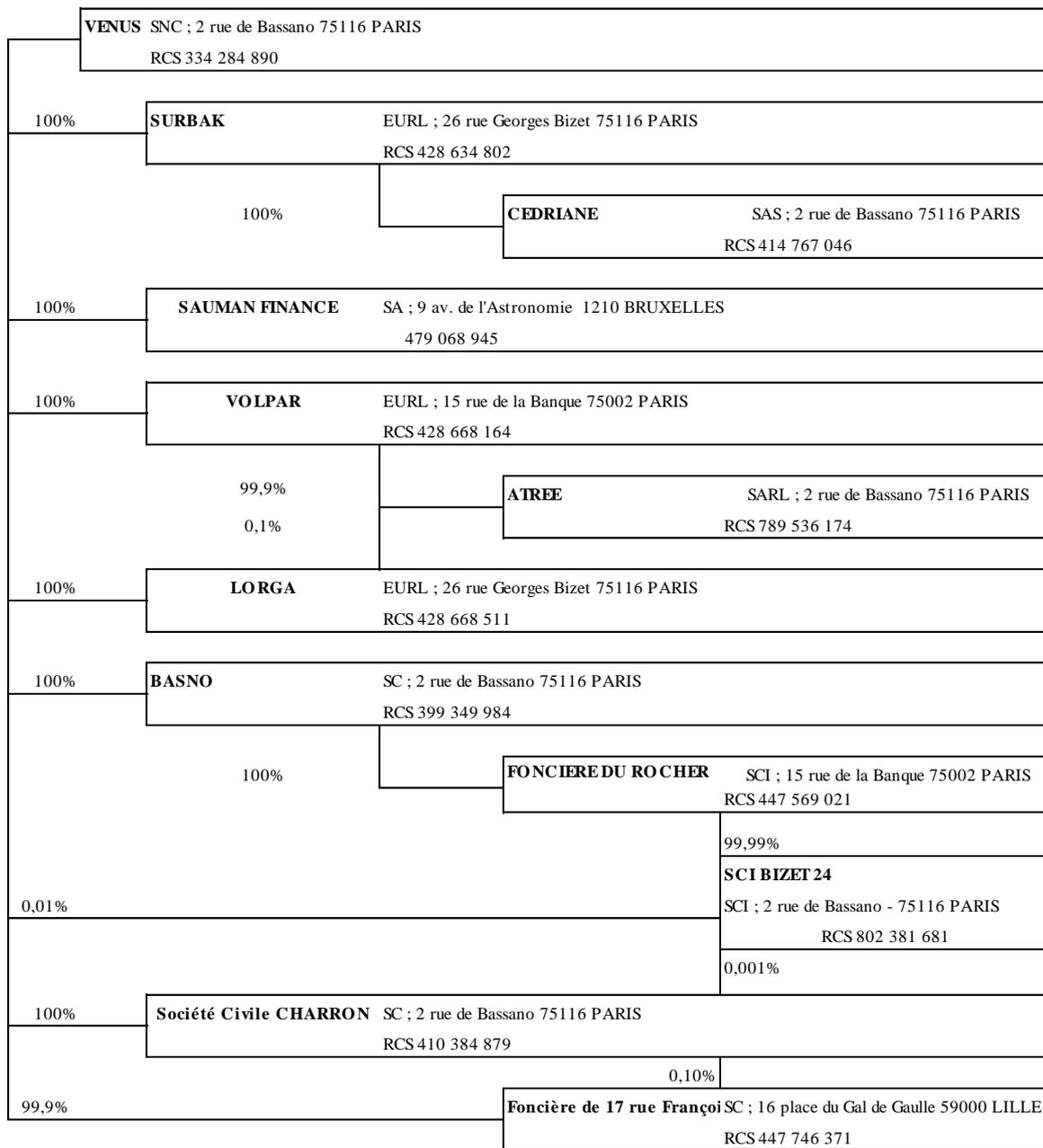
3.2. Evolution du périmètre

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 2019 :

La valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2019 des immeubles de placement s'élève à 157 578 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2018	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 30/06/2019
Immeubles de placement (IAS 40)	146 336		214		11 028		157 578

(1) Les dépenses immobilisées concernent principalement la réfection de locaux dans l'immeuble sis rue de Rivoli (Paris 2^{ème})

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent les immeubles situés rue Charron à Paris 8^{ème} pour 4 104 K€, rue de la Banque (Paris 2^{ème}) pour 2 096 K€, quai Malaquais (Paris 8^{ème}) pour 2 620 K€, rue de Rivoli (Paris 2^{ème}) pour 1 697 K€, et rue Georges Bizet (Paris 16^{ème}) pour 510 K€.

Au 31 décembre 2018 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2018 des immeubles de placement s'élève à 146 336 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 31/12/2018
Immeubles de placement (IAS 40)	140 715		263		5 357		146 336

(1) Les dépenses immobilisées concernent exclusivement travaux de l'immeuble rue de Rivoli.

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8^{ème} pour 1,7 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour 2,8 M€, l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 0,4 M€, l'immeuble du quai Malaquais pour 0,3 M€.

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

Au 30 juin 2019 :

En K€	Val. brute 31/12/2018	Application IFRS 16	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 30/06/2019
Terrains	-	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	-	55
Constructions droit d'utilisation	-	10 059	-	-	-	-	-	10 059
Actifs corporels	239		8	-82	-	-	-	165
TOTAL	294	10 059	8	-82	-	-	-	10 278

La mise en place d'IFRS 16 conduit à la constatation d'un actif corporel à l'ouverture pour 10 059 K€ concernant la location du 2 rue de Bassano (Paris 16^{ème}), eu égard à l'actualisation des loyers futurs au taux de 1,17 %, minorés

de la provision pour charge d'un montant de 6,6 M€ existant à la clôture 2018 pour la location de l'immeuble, et des loyers sous-locations futurs actualisés. 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. Cette imputation sur la valeur brute de l'immobilisation, ramène donc la valeur de l'actif au loyer de marché au moment de la prise de bail.

Au 31 décembre 2018 :

En K€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2018
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	55
Actifs corporels	228	11	-	-	-	-	239
TOTAL	283	11	-	-	-	-	294

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

Au 30 juin 2019 :

En K€	31/12/2018	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	30/06/2019
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	2	2
Constructions droit d'utilisation	-	559	-	-	-	-	559
Actifs corporels	189	5	-	-53	-	-2	140
TOTAL	189	564	0	-	-	-	702

L'amortissements sur les « constructions droit d'utilisation » a été constaté au titre de la prise en location du 2 rue de Bassano, dans le cadre de la norme IFRS 16.

Au 31 décembre 2018 :

En K€	31/12/2017	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2018
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	164	25	-	-	-	-	189
TOTAL	164	25	-	-	-	-	189

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2019 :

EN K€	Valeur nette 31/12/2018	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 30/06/2019
Immobilisations incorporelles	0					0
TOTAL	0	0	0	0	0	0

Au 31 décembre 2018 :

EN K€	Valeur nette 31/12/2017	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2018
Immobilisations incorporelles	2	-	-	-2	-	0
TOTAL	2	-	-	-2	-	0

4.2. Actifs financiers

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

Actifs financiers en K€	Classement	30/06/2019	31/12/2018	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	9 935	2 735	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 312	5 121	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	2 887	2 011	N/A
Autres créances	Coût amorti	7 881	9 330	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	196	750	N/A
Actifs financiers courants	Coût amorti	695	685	3
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	1 179	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	6 008	6 277	N/A
Total des actifs financiers		32 915	28 088	

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 2019 :

Actifs financiers en K€	31/12/2018	application IFRS 16	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2019	Échéance		
							à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Actifs financiers non courants au coût amorti :									
Dépôts à terme nantis (1)	2 699	-	-	-	-	2 699			2 699
Dépôts (fonds de roulement) (3)	22	-	-	-	-	22	22		
Prêt	-	-	-	-	-	0			
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	0			
Créances de sous-locations IFRS 16 (4)	-	7 629	-	-424,3	-	7 204	811	3 340	3 053
Autres	14	-	-	-4	-	10	10		
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global :									
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 121	-	192	-	-	5 313		5 313	
TOTAUX	7 856	7 629	192	-429	0	15 247	842	8 653	5 752

- (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 16ème, 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 5 313 K€ qui se sont appréciés de 192 K€ (contre 174 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.
- (3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.
- (4) Les créances de sous-locations IFRS 16 correspondent à l'actualisations des loyers futurs des sous-location du 2 rue de Bassano à Paris

en K€	30/06/2019		31/12/2018	
	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	192		174	

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 30 juin 2019.

Au 31 décembre 2018 :

Actifs financiers en K€	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2018	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	174	-	-	5 121	-	5 121	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	22	-	-	-	22	22	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	16	-	-2	-	14	14	-	-
TOTAUX	7 684	174	-2	-	7 856	36	5 121	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 5 121 K€ qui se sont appréciés de 174 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.
3. Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2019 :

en K€	30/06/2019					
				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	2 948	61	2 887	2 887	-	-
Autres créances	7 880	-	7 880	3 094	4 786	-
TOTAUX	10 828	61	10 767	5 981	4 786	-

Les autres créances au 30 juin 2019, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 768 K€ dont 1 506 K€ de crédits de TVA,
- Des fonds avancés aux notaires pour 134 K€ pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues », pour 67 K€,
- Gestionnaires d'immeubles pour 309 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 601 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,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.2.
- Dividende à recevoir de Bassano Développement : 85 K€

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	30/06/2019	31/12/2018
Créances	1	-17

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.

Au 31 décembre 2018 :

en K€	31/12/2018					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	ECHEANCE		
				à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 073	62	2 011	2 011	-	-
Autres créances	9 330	-	9 330	4 544	4 786	-
TOTAUX	11 403	62	11 341	6 555	4 786	-

Les autres créances au 31 décembre 2018, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 572 K€ dont 1 258 K€ de crédits de TVA,
- Gestionnaires d'immeubles pour 754 K€,
- Des fonds avancés aux notaires pour 193 K€ pour des actes notariés faisant l'objet de factures non parvenues pour un montant de 116 K€,
- Créance sur la prévoyance pour remboursement absence maladie : 45 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 645 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,
- Compte courant avec la société FIPP : 1 150 K€ (entreprise liée),
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3 (e).

4.2.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants au 30 juin 2019 sont constitués d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 695 K€, majoré des intérêts courus.

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'€	30/06/2019	31/12/2018
SICAV monétaires	-	-
Disponibilités	6 008	6 277
Total des Actifs financiers de transaction	6 008	6 277

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

	Variation du BFR (1)	
	30/06/2019	31/12/2018
Variation brute des Actifs Courants	1 130	2 760
Variation des Dettes Courantes	-235	-3 030
Variation du BFR	895	-270

(1) Besoin en Fonds de Roulement

4.3. Capitaux propres

Au 30 juin 2019, 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.

Au cours du 1^{er} semestre 2019, le capital social n'a connu aucune variation.

A cette date, le groupe ne détient aucune action d'autocontrôle. Par ailleurs, il n'existe pas d'instrument dilutif au 30 juin 2019.

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€)	311
Total des participations ne donnant pas le contrôle (en K€)	8 591
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'€	30/06/2019	31/12/2018
Provisions pour risques et charges		
Provision pour litiges (1)	4 580	4 787
Provision pour charges (2)	0	6 600
Provision d'indemnités de départ à la retraite (3)	254	201
Total	4 833	11 588

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions d'un montant total de 4 787 K€. Les provisions sont liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. §9.3.3) à hauteur de 4 325 K€ à des litiges avec d'anciens salariés à hauteur de 109 K€, à des litiges sur la promotion immobilière réalisée par rue Claude Terrasse à hauteur de 146 K€.
- (2) Eu égard à la mise en place de la norme IFRS 16, la provision qui avait été constituée lors de la prise du nouveau bail est venue minorer la valeur de l'actif corporel, afin d'avoir un actif en ligne avec la juste valeur du loyer au moment de la prise du bail. En effet, l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris, 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 était une provision pour charges d'égal montant qui sera reprise et ajustée sur une période de 12 ans, période de durée du bail.
- (3) 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'€	31/12/2018	Variations de la période							30/06/2019
		Cash	Impact IFRS 16	Variation périmètre	Variation de change	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants									
Emprunts et dettes > 1 an auprès des ét. de crédit	15 558						-250		15 308
Autres emprunts et dettes >1 an	304		21 381				-1 583		20 102
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	15 861	0	21 381	0	0	0	-1 833	0	35 410
Passifs courants									
Emprunts et dettes auprès des ét. de crédit < 1 an	688	-257				6	250		687
Autres emprunts et dettes < 1 an	856	-2 190	2 605				1 583		2 854
Découverts bancaires									
Intérêts courus	105	-105						87	87
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 649	-2 552	2 605			6		87	3 630
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	17 510	-2 552	23 987			6		87	39 039
Trésorerie	6 277	-267							6 277
ENDETTEMENT NET	-11 233	2 285	-23 987	0	0	-6	0	-87	-32 762

Conformément à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16, un passif de dette de loyer a été constaté pour 23 987 K€, un remboursement de 1 334 K€ a été constaté sur la période, correspondant au loyer actualisé.

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%	171	510	9 839		10 520	10 478
	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	2,867%	83	249	5 994		6 326	6 310
	Sous Total Taux Fixe					255		15 833		16 846	16 788
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	0,580%		188			189	189
Sous Total Euribor						188			189	189	
TOTAL GENERAL					255	188	15 833		17 035	16 976	

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	39 039	391	38 648	39 039	3
Dépôts et cautionnements	1 627	1 627	-	1 627	N/A
Dettes fournisseurs	1 777	1 777	-	1 777	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 234	1 234	-	1 234	N/A
Autres dettes	1 746	1 746	-	1 746	N/A
Autres passifs courants	234	234	-	234	N/A
TOTAUX	45 657	7 009	38 648	45 657	

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

4.6. Echéancier des dettes

Au 30 juin 2019:

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	39 039	3 391	25 124	9 387
Dépôts et cautionnements	1 627	1 627	-	-
Dettes fournisseurs	1 777	1 777	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 234	1 234	-	-
Autres dettes	1 746	1 746	-	-
Autres passifs courants	234	234	-	-
TOTAUX	45 657	10 009	25 124	-

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

- Charges de personnel pour 397 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 493 K€,
- Dette fiscale de prélèvement à la source : 31 K€
- Taxes foncières pour 298 K€
- Taxes diverses pour 14 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 135 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 253 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.
- Des dividendes à payer pour 1 339 K€
- Divers pour 19 K€

Au 31 décembre 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	17 510	1 649	15 861	-
Dépôts et cautionnements	1 605	1 605	-	-
Dettes fournisseurs	2 177	2 177	-	-
Dettes fiscales et sociales	872	872	-	-
Autres dettes	384	384	-	-
Autres passifs courants	441	441	-	-
TOTAUX	22 989	7 128	15 861	-

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 105 K€.

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

- Charges de personnel pour 457 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 383 K€,
- Taxes diverses pour 32 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 140 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 229 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'€	30/06/2019	30/06/2018
Loyers	2 359	2 204
Charges locatives refacturées	334	301
Charges locatives globales	(559)	(711)
Revenus nets des immeubles	2 134	1 794

Les loyers progressent passant de 2 204 K€ au premier semestre 2019 à 2 359 K€ au 30 juin 2019 soit un accroissement de 7% (+154 K€).

Cette amélioration provient principalement des immeubles sis Rue de la Banque pour + 82 K€ (dont 60 K€ pour Quantalys et +29 K€ pour Nincen, les départ d'Extend et Hays ayant un impac de - 13 K€), rue Charron +33 K€ (Ekimetrics en année pleine sur le R+5), et les réévaluation Indiciaires des locataires +40 K€.

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'€	30/06/2019	30/06/2018
Frais de personnel	(366)	(630)
Autres frais généraux	(1 235)	(1 671)
Autres produits et autres charges	(57)	(90)
Variation de valeur des immeubles de placement	11 028	3 210
Dotations aux amortissements et provisions	(670)	(105)
Reprises aux amortissements et provisions	1	54
Charges d'Exploitation	8 701	768
Résultat opérationnel avant cession	10 834	2 562
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat Opérationnel	10 834	2 562

Le Résultat Opérationnel avant cession s'élève à 10 834 K€. Il augmente de 8 272 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2018. La principale évolution du résultat opérationnel est liée à la variation de la juste valeur des immeubles de placement. Elle présente une augmentation de 11 028 K€ au 1^{er} semestre 2019 contre une augmentation de 3 210 K€ sur la même période en 2018, soit une variation relative positive de 7 818 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, ceux-ci sont en baisse de 882 K€, majoritairement liée à l'application d'IFRS 16, les loyers nets (- 955 K€) sont extournés par une diminution des dettes financières, de plus la reprise de provision de + 367 K€ (cf. 4.4 (2)) n'est plus constatée, la provision étant venue minorer l'actif corporel.

Les autres produits et charges pour -57 K€ se composent principalement ;

- Des jetons de présence -50 K€,
- Des créances irrécouvrables -18 K€,

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à - 969 K€ ce semestre contre -105 K€ au 30 juin 2018.

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

- Amortissements Droit d'usage (IFRS 16) 858 K€ ;
- Autres Amortissements 5 K€ ;
- Risque Dutheil (Promotion immobilière Claude Terrasse) 94 K€,
- Dotation à la provision d'indemnités de départ à la retraite 12 K€,

Les reprises de provisions s'élèvent au 30 juin 2019 à 1 K€ contre 54 K€ au 30 juin 2018. Elles sont afférentes aux seules reprises de provisions des créances clients.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	30/06/2019	30/06/2018
Résultat opérationnel	10 834	2 562
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	52	(17)
Coût de l'endettement financier brut	(315)	(286)
Coût de l'endettement financier net	(263)	(303)
Autres produits et charges financiers	(62)	5
Résultat avant impôts	10 508	2 264
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	10 508	2 264
Propriétaires du groupe	10 198	2 152
Participations ne donnant pas le contrôle	311	112

Les « Produits de trésorerie et d'équivalents trésorerie » (+ 52K€) enregistrent principalement les résultats de cession des SICAV (+ 42 K€) et les intérêts courus sur les obligations détenues (+10 K€).

Le « Coût de l'endettement financier brut » représente d'une part la charge d'intérêts sur les emprunts qui financent les immeubles du Groupe et l'emprunt obligataire (260 K€), et d'autre part la charge financière nette sur la dette de location IFRS 16 (46 K€).

Les autres produits financiers (-62 K€) sont constitués de dividendes BASSANO DEVELOPPEMENT (85 K€) , intérêts suite au jugement dans l'affaire DUTHEIL (- 152 K€), et d'intérêts générés par le compte courant consenti au groupe FIPP (4 K€).

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 2018 § 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 2019 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-19	31-déc-18	% établi en fonction des m ²	30-juin-19	31-déc-18
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	150 582
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 050
Actifs immobiliers	157 632
Autres actifs non affectables (b)	46 545
Total des actifs	204 177

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeubles de placement	157 578
Immeubles en actifs corporels	55
Immeubles en Stock	
	157 632

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

Information Bilancielle au 30 juin 2019 :

Informations bilantielles par secteur d'activité au 30 juin 2019

en K€	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF					
Immeubles de placement	99 883	25 396	32 231	67	157 577
Actifs corporels Parking	-	-	-	52	52
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
PASSIF					
Passifs financiers non courants	7 531	2 578	5 199	20 102	35 410
Passifs financiers courants	229	89	673	2 638	3 629

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 30 juin 2019

en K€	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-

Informations bilantielles par zones géographiques au 30 juin 2019

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	150 527	-	-	7 050	-	157 577
Actifs corporels Parking	52	-	-	-	-	52
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	15 308	-	-	-	20 102	35 410
Passifs financiers courants	992	-	-	-	2 638	3 629

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 30 juin 2019

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Les passifs financiers « non affectable » d'un total de 22 740 K€ dans les comptes au 30 juin 2019, incluent la dette de droit d'usage (IFRS 16) pour le bien pris en location au 2 rue de Bassano à Paris à hauteur de 22 653 K€.

Informations Bilantielles au 31 décembre 2018 :

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2018

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	93 998	23 696	-	28 576	67	146 336
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	-	-	-	-	53	53
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	7 685	2 678	-	5 498	-	15 861
Passifs financiers courants	231	92	-	1 222	105	1 650

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2018

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2018

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	139 286	-	-	7 050	-	146 336
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	53	-	-	-	-	53
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	15 861	-	-	-	-	15 861
Passifs financiers courants	1 544	-	-	-	105	1 649

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2018

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Information sur le compte de résultat au 30 juin 2019 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2019

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	1 553	524	282	-	2 359
Charges locatives refacturées	228	42	64	-	334
Charges locatives globales	(415)	(62)	(82)	-	(559)
Revenus nets des immeubles	1 366	504	264	-	2 134
Frais de personnel (1)	(271)	(43)	(52)	-	(366)
Autres frais généraux (2)	(915)	(144)	(176)	-	(1 235)
Autres produits et charges	9	(34)	(49)	16	(57)
Variation de valeur des immeubles de placement	5 182	2 740	3 106	-	11 028
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(1)	-	-	(669)	(670)
Reprise des autres amortissements et provisions	1	-	-	-	1
Produits de trésorerie	7	6	38	-	52
Coût de l'endettement financier brut	(119)	(47)	(103)	(46)	(315)
Autres produits et charges financiers	5	-	-	(67)	(62)
Résultat avant impôt	5 264	2 983	3 028	(766)	10 508
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-
Résultat net	5 264	2 983	3 028	(766)	10 508

(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 la dotation aux amortissements du droit d'usage IFRS16 pour 559 K€ et la dotation aux provisions pour 94 K€ dans l'affaire Dutheil.

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2019

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 313	-	-	46	-	2 359
Charges locatives refacturées	316	-	-	18	-	334
Charges locatives globales	(454)	-	-	(105)	-	(559)
Revenus nets des immeubles	2 175	-	-	(41)	-	2 134
Variation de valeur des immeubles de placement	11 028	-	-	-	-	11 028

Information sur le compte de résultat 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 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 re facturées	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 prudhommal l'actualisation des risques fiscaux.

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)	30/06/2019 en K€	31/12/2018 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)	30/06/2019 en K€	31/12/2018 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'€uros	31/12/2018	30/06/2019	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	5 918	5 834	169	5 665	
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	19 542	19 232	843	18 390	
Nantissements des loyers commerciaux	16 655	16 655	660	15 995	
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 188 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 d'ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 2 963 K€ au 30 juin 2019. Cette inscription devrait être levée, le litige étant éteint.

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

en milliers d'€uros	30/06/2019	31/12/2018
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	12 425	12 425

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d'€uros	total au 30/06/2019	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	12 425	12 425	0	0

(1) Les 12 425 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 2019, après amortissement progressif de l'emprunt obligataire, le capital restant dû, garanti par la caution ressort à 303 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 2019.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

Contexte économique¹

Dans sa note de conjoncture sur l'année 2019, l'INSEE prévoit une progression du PIB de 1,3% en 2019 en France, après 1,7% l'an dernier et 2,4% en 2017.

Cette année, la consommation des ménages sera a priori le principal moteur de la croissance de l'économie française. Les ménages accroîtraient leur consommation de 1,3 %, après 0,9 % en 2018. À l'inverse, l'investissement des entreprises ne croîtrait plus que de 3,3 % en 2019. Une évolution certes dynamique, souligne l'Institut de statistique, mais moins importante qu'en 2018 (+3,9 %) et a fortiori qu'en 2017 (+5%).

Le gain de pouvoir d'achat prévu pour 2019 est plus élevé que celui de 2018, qui avait atteint 1,8%. Dans un contexte de faible inflation, la vivacité des revenus d'activité au début de l'année (soutenus notamment par la [«prime Macron»](#)) s'est accompagnée de «la revalorisation et de l'extension des conditions d'octroi de la prime d'activité, de la baisse du taux de CSG pour certaines catégories de revenus, ainsi que de l'exonération d'impôts et de cotisations sociales des heures supplémentaires».

La croissance, certes modérée, de l'activité économique suffirait à prolonger la baisse du taux de chômage. «Il atteindrait ainsi 8,3 % à l'automne prochain, après 8,7 % l'hiver dernier», détaille l'Insee. L'emploi total (privé et public) devrait augmenter de 241.000 en 2019, après 182 000 l'an dernier.

Le commerce extérieur pourrait à nouveau plomber la croissance hexagonale en 2019. Si 2018 a été une année très favorable pour l'appareil exportateur français avec une contribution de 0,7 point au PIB, cela reste une exception par rapport aux résultats des dernières années.

Pour 2019, les statisticiens envisagent une contribution légèrement négative à la valeur ajoutée (-0,1 point). Bien que l'appareil exportateur français soit moins exposé aux aléas du commerce international, le ralentissement de la demande mondiale peut avoir des répercussions sur les exportations françaises.

Le marché immobilier²

Les deux indicateurs majeurs des conditions de financement des opérations d'investissement n'ont que très peu évolué : l'Euribor et l'Eonia sont toujours en négatif et selon les récentes annonces de la BCE (Banque Centrale Européenne), la potentielle remontée de ces deux taux est repoussée au 2^{ème} trimestre 2020. Il s'agit en effet pour cette institution de préserver coûte que coûte la croissance toujours timide quitte à prolonger à nouveau des conditions anormales de financement. Cette décision met fin à une incertitude de taille qui pesait sur le marché immobilier et efface le risque de la remontée des taux de rendement immobilier à l'horizon 12-18 mois.

La baisse continue de l'OAT 10 ans a franchi au 2^{ème} trimestre 2019 un nouveau cap pour devenir négatif à fin juin 2019 (-0.07%). C'est là une situation inédite qui a pour conséquence directe d'accroître la prime de risque attaché au marché de l'immobilier.

¹ Insee – Note de Conjoncture juin 2019

² Cushman & Wakefield – MarketBeat Investissement France

Après un début d'année timide (-10% en un an sur le volume d'investissement du 1er trimestre), le marché français de l'investissement affiche, à mi-année, une performance de 12,1 milliards d'euros, un chiffre qui permet donc d'espérer un atterrissage autour des 30 milliards d'euros d'ici la fin de l'année.

La première moitié de l'année 2019 est marquée par un nombre important de transactions d'un montant compris entre 20 et 50 millions d'euros. Elles représentent pour l'instant 19% du volume total, contre 13% en 2018. L'attrait des investisseurs pour les grands volumes se confirme avec d'ores et déjà 8 acquisitions dépassant les 200 millions d'euros, soit 39% du volume investi depuis le début de l'année.

En termes de répartition par classe d'actifs, la part des bureaux monte à 78% au 1er semestre 2019, soit le niveau le plus élevé de la décennie. En contrepoint, le poids des actifs commerciaux est en retrait à seulement 12%, et celle des entrepôts et locaux d'activités à 10%. Cette surreprésentation des bureaux est aussi liée à l'absence ce trimestre de grandes transactions sur les autres catégories d'actifs.

Le poids des investissements franciliens en immobilier d'entreprise dans le volume total monte à 89% au 1er semestre 2019, soit un niveau record lié à l'acquisition de grands volumes par des acteurs internationaux principalement. La part des portefeuilles est également orientée à la hausse à 32% depuis le début de l'année, contre 22% en 2018.

Le marché locatif de bureaux³

Le marché des bureaux parisien n'en finit pas de surprendre par sa vitalité : pourtant calé sur des plus bas historiques en termes d'offres, il réussit la gageure d'une accélération de ses transactions d'un trimestre sur l'autre avec quelques 270 000 m² traités au 2ème trimestre 2019. Depuis le début de l'année, plus de 480 000 m² ont fait l'objet d'une transaction (vente ou location), soit 10% de plus que la moyenne décennale.

Les surfaces de taille intermédiaire profitent d'un plébiscite des utilisateurs et affichent une croissance de 15% d'une année sur l'autre. Le ralentissement des signatures sur les petits gabarits est surtout sensible sur le QCA et le Nord.

Les grands mouvements, quant à eux, sont toujours aussi nombreux avec 15 signatures relevées depuis le début de l'année sur les 34 intervenues en Ile-de-France; les gabarits d'immeubles retenus ont été un peu plus modestes, d'où une baisse en volume de l'ordre de 34%. Pour autant, La Capitale demeure la destination préférée des grands utilisateurs.

Le taux de vacance moyen de bureaux à Paris se positionne, à la fin du 2ème trimestre 2019, à 2,3%, l'un de ses plus bas niveaux depuis dix ans. Le QCA affiche même des taux encore plus faibles, 1,5% en moyenne sur le secteur et inférieurs à 1% sur certains arrondissements. L'offre est légèrement plus fournie à Paris Sud et Nord-Est, sans pour autant pouvoir garantir la fluidité du marché.

Le nombre et le volume limités des disponibilités immédiates et l'achèvement d'une séquence de fortes livraisons à Paris créent les conditions propices à la remontée des valeurs locatives de bureaux.

Les valeurs locatives de transactions des bureaux à Paris QCA se présentent ainsi au 2ème trimestre 2019 : 825 €/m²/an pour le loyer prime, 720 €/m²/an en moyenne pour les bureaux restructurés et 620 €/m²/an pour les surfaces de seconde main. Le mouvement haussier ininterrompu des loyers observé à Paris QCA depuis 2014 a ainsi fait grimper les valeurs de 22% en 5 ans pour les bureaux de seconde main et de 14% pour ceux de première main.

³ Cushman & Wakefield – MarketBeat IDF-Paris Bureaux

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2019⁴ :

Si Paris a été pénalisée par les mouvements sociaux de fin 2018-début 2019 et a reculé dans le classement des villes plébiscitées par la clientèle internationale fortunée, le marché n'en reste pas moins actif, les prix affichant une hausse de 8 % en moyenne. Les bonnes perspectives économiques alliées à une politique favorable à l'entrepreneuriat, le développement du Grand Paris, les Jeux Olympiques en 2024, le retour des expatriés de Londres, l'implantation de l'agence bancaire européenne et des taux de crédit encore très bas font que le marché parisien a retrouvé aujourd'hui une forte dynamique et la clientèle étrangère ne s'y trompe pas. Américains, Sud-Américains, Asiatiques, clients des pays de l'Est, Moyen-Orientaux, Européens, Suisses sont présents et investissent dans des hôtels particuliers, des appartements ou des pied-à-terre d'exception.

- 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.

En 2019, le Groupe n'a ni acquis ni cédé d'immeuble.

Les expertises au 30 juin 2019 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Le patrimoine du groupe est estimé à 157632 K€ (immeubles de placement plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 99 882 K€ de bureaux, 25 394 K€ de commerces, 32 233 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 122 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 2018, et à périmètre constant, une augmentation de 7,7 %.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 140 987 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 2019:

en K€	30/06/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés	140 987	131 671
Titres d'autocontrôle :	0	0
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	0	0
Actif Net Réévalué	140 987	131 671
Nombre d'actions	147 125 260	147 125 260
ANR par action en €	0,958	0,895

Aucun instrument dilutif n'existe au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018.

⁴ Barnes - Actualités

9.2. Litiges et passifs éventuels

9.2.1. Litiges fiscaux

Il n'y a plus de litiges fiscaux pendants.

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. 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.

Le 10 mai 2019, le liquidateur de la société Dutheil, Me Courtoux, a délivré à la société Vélo un commandement de payer la somme de 421 K€.

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. Les plaidoiries sont fixées au 7 octobre 2019.

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. Par arrêt du 24 septembre 2019, la cour d'appel de renvoi a réduit considérablement la condamnation de Monsieur Alain DUMENIL, en la portant à la somme de 159 552 € et a débouté Monsieur NOYER de ses demandes.

Pour calculer le montant de la condamnation, la Cour d'appel a repris le rapport de Monsieur KLING, expert judiciaire nommé par les jugements du 14 janvier 2011 du Tribunal de commerce de Paris lequel avait pour mission d'évaluer les droits que les minoritaires de FIG détenaient dans les capitaux propres de FIG et dans les distributions de dividendes.

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 réalisé 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 2^{ème} 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 2^{ème}, 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. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. Une audience de procédure est fixée au 26 septembre 2019.

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 1^{er} 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.

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. L'affaire relative au recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 a été plaidée le 1^{er} avril 2019 en Chambre du conseil.

Par jugement 28 mai 2019, les juges ont infirmé l'ordonnance du 26 février 2016 et ont invité les parties à amender le protocole, en précisant la contribution numéraire de chaque dirigeant au remboursement du passif de FIG. Le tribunal a estimé qu'une clarification de l'engagement pécuniaire personnel des dirigeants au remboursement du passif devait y figurer expressément.

Une requête va donc être déposée devant le juge commissaire dans laquelle figureront les précisions sur les contributions numériques de chaque dirigeant.

Le protocole d'accord, une fois signé par la SCP COURTOUX ès-qualités de liquidateur judiciaire désormais 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	Lien s	au bilan (1)	résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	0	-100
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	117	30

(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 1 725 K€ d'intérêts de comptes courants, 453 K€ de charges de personnel) 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	310	63
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		75
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-31	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	14	14
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		72
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	189	131
Avance de trésorerie	FIPP	Administrateurs communs		4
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-17	-15
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	1 248	495
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-181	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs		7
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	695	10
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	32	28
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	9	17
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	-5	
Loyers et charges locatives	Ed. de L HERNE		40	37
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5	4
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	3	5
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	46	39
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 313	85

(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	30/06/2019	31/12/2018
Cadres	9	10
Employés	13	14
Total de l'effectif	22	24

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 : 1,22 % (TMO 1^{er} semestre 2019 + 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 2019, s'élève à 253 K€ contre 201 K€ au 31 décembre 2018.

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

en milliers d'euros	30/06/2019	31/12/2018
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-201	-348
<u>Variations</u>		
Dotations ou reprises de la période	-12	2
Écarts actuariels (Autres éléments du résultat global)	-40	145
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-253	-201

9.6. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,0693 € au 30 juin 2019 (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 2019

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2019 non pris en compte dans l'information financière développée, ci-avant.

.....

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2019

I – FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Modification de la durée du mandat du Directeur Général Délégué

Par délibérations du 12 avril 2019, le Conseil d'Administration a décidé, conformément à l'article 24 des statuts, que Monsieur Ludovic Dauphin, Directeur Général Délégué conservera, sauf décision contraire du Conseil, ses fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général lorsque celui-ci cesse ou est hors d'état d'exercer ses fonctions.

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en date du 7 juin 2019

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en date du 7 juin 2019, a affecté le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :	591 190,26 €
- Report à nouveau créditeur au 31 décembre 2018 :	743 177,03 €

Soit un bénéfice distribuable de 1 334 367,29 €

Affectation :

- En totalité à titre de dividendes	1 334 367,29 €
-------------------------------------	----------------

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 147 125 260 actions composant le capital social au 31 décembre 2018 recevra un dividende de 0,0091 euro par action.

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats à hauteur de 3 691 528,54 euros ; celles-ci sont plafonnées à 591 190,26 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 3 783 387,80 euros, composé de 1 837 185,30 euros de résultat de location et de 1 946 202,50 euros de dividendes SIIC reçus de filiales. La distribution de dividende a donc permis de remplir les obligations plafonnées de distribution SIIC relatives aux exercices clos les 31 décembre 2018 et 2017.

Par ailleurs, au cours de cette même Assemblée générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle du 7 juin 2019, les actionnaires ont décidé de fixer :

- La limite d'âge des Administrateurs à 80 ans et de modifier corrélativement l'article 19 des statuts ;
- La limite d'âge du Président du Conseil d'Administration à 80 ans et de modifier corrélativement l'article 21 des statuts

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 2019, le chiffre d'affaires s'établit à 2 693 K€ (dont 2 359 K€ de revenus locatifs et 334 K€ de charges locatives refacturées), 2 505 K€ (dont 2 204 K€ de revenus locatifs et 301 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} semestre 2018.

Travaux

Des investissements du premier semestre 2019 ont été effectués sur l'immeuble sis rue de Rivoli pour 193 K€, les travaux sur les autres immeubles ayant été effectués pour 21 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-2019	31-déc-2018	Variations
Patrimoine Immobilier	157,6	146,4	7,7%
Actifs corporels (1)	9,6	0,1	
Capitaux propres part du groupe	141,0	131,7	6,3%
Dettes financières nettes	-33,0	-11,2	184,8%
Dettes financières nettes (hors IFRS 16)	-10,4	-11,2	-7,3%
Actif net réévalué par actions (en €)	0,95	0,89	6,3%

(1) Activation de l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris, suite à la première application d'IFRS 16 en 2019

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (157,58 M€) et d'un parking classé en immobilisations corporelles (0,05 M€).

Les capitaux propres part du groupe progressent de 9,3 M€. Cette augmentation s'explique principalement par le résultat du 1^{er} semestre 2019 (+10,2 M€), par la décision de l'Assemblée Générale du 7 juin 2019 de distribuer des dividendes (-1.3 M€), et par l'impact de la première application de la norme IFRS 16 (+0,3 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2019.

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 - 2019	30 - juin - 2018	Variations
Résultat opérationnel	10 834	2 562	+ 323%
Coût de l'endettement financier brut	-315	- 286	+ 10%
Coût de l'endettement financier brut (Hors IFRS 16)	-269	- 286	- 6%
Résultat net part du groupe	10 198	2 152	+ 373%
Résultat dilué par action (en €)	0,069	0,015	+ 373%

Le Résultat Opérationnel avant cession s'élève à 10 834 K€. Il progresse de 8 272 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2018. La principale évolution du résultat opérationnel est liée à la variation de la juste valeur des immeubles de placement. Elle présente une augmentation de 11 028 K€ au 1^{er} semestre 2019 contre une augmentation de 3 210 K€ sur la même période en 2018, soit une variation relative positive de + 7 818 K€.

Les principales évolutions de juste valeur concernent les immeubles situés rue Charron à Paris 8^{ème} pour 4 104 K€, rue de la Banque (Paris 2^{ème}) pour 2 096 K€, quai Malaquais (Paris 8^{ème}) pour 2 620 K€, rue de Rivoli (Paris 2^{ème}) pour 1 697 K€, et rue Georges Bizet (Paris 16^{ème}) pour 510 K€.

Le coût de l'endettement financier brut représente la charge d'intérêts sur les emprunts ayant financé des immeubles (cf. note 4.5 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2019), dont 46 K€ d'intérêts nets suite à la première application de la norme IFRS16 (Intérêts sur loyers à verser et produits d'intérêts sur les sous-locations).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2019.

IV – SECTEURS OPERATIONNELS

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2019.

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 2019.

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 2019.

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 2018. Il n'y a pas de changement significatif par rapport à ces risques et incertitudes.

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

1. 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. 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.

Le 10 mai 2019, le liquidateur de la société Dutheil, Me Courtoux, a délivré à la société Vélo un commandement de payer la somme de 421 K€.

2. 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. Les plaidoiries sont fixées au 7 octobre 2019.

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. Par arrêt du 24 septembre 2019, la cour d'appel de renvoi a réduit considérablement la condamnation de Monsieur Alain DUMENIL, en la portant à la somme de 159 552 € et a débouté Monsieur NOYER de ses demandes.

Pour calculer le montant de la condamnation, la Cour d'appel a repris le rapport de Monsieur KLING, expert judiciaire nommé par les jugements du 14 janvier 2011 du Tribunal de commerce de Paris lequel avait pour mission d'évaluer les droits que les minoritaires de FIG détenaient dans les capitaux propres de FIG et dans les distributions de dividendes.

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 2^{ème} 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 2^{ème}, 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. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. Une audience de procédure est fixée au 26 septembre 2019.

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 1^{er} 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.

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. L'affaire relative au recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 a été plaidée le 1^{er} avril 2019 en Chambre du conseil.

Par jugement 28 mai 2019, les juges ont infirmé l'ordonnance du 26 février 2016 et ont invité les parties à amender le protocole, en précisant la contribution numéraire de chaque dirigeant au remboursement du passif de FIG. Le tribunal a estimé qu'une clarification de l'engagement pécuniaire personnel des dirigeants au remboursement du passif devait y figurer expressément.

Une requête va donc être déposée devant le juge commissaire dans laquelle figureront les précisions sur les contributions numériques de chaque dirigeant.

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

VIII - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES SEMESTRIELS

Aucune opération ni aucun événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus entre le 30 juin 2019 et la date d'arrêté des comptes.

IX – PERSPECTIVES D'AVENIR

Le groupe rappelle que les loyers prime dans le QCA atteignent les 825 €/M²/an (Etude Cushman & Wakefield 2T2019 QCA). Le groupe doit ainsi poursuivre sa politique de croissance de ses loyers en réfléchissant à des options stratégiques lors de la revue des états locatifs de ses immeubles.

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

2 rue de Bassano

75116 Paris

Tel : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

Site internet : www.acanthedeveloppement.fr

Acanthe Développement

Société européenne

2, Rue de Bassano

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1 janvier 2019 au 30 juin 2019

Acanthe Développement

Société européenne

2, Rue de Bassano

75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1 janvier 2019 au 30 juin 2019

Aux actionnaires de la société Acanthe Développement,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'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, relatifs à la période du 1 janvier 2019 au 30 juin 2019, 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.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe 2.1 « Principes de préparation des états financiers » de la note 2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe qui expose les effets résultants de la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location » à compter du 1er janvier 2019.

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-La Défense et Paris, le 26 septembre 2019

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benjamin HADDAD