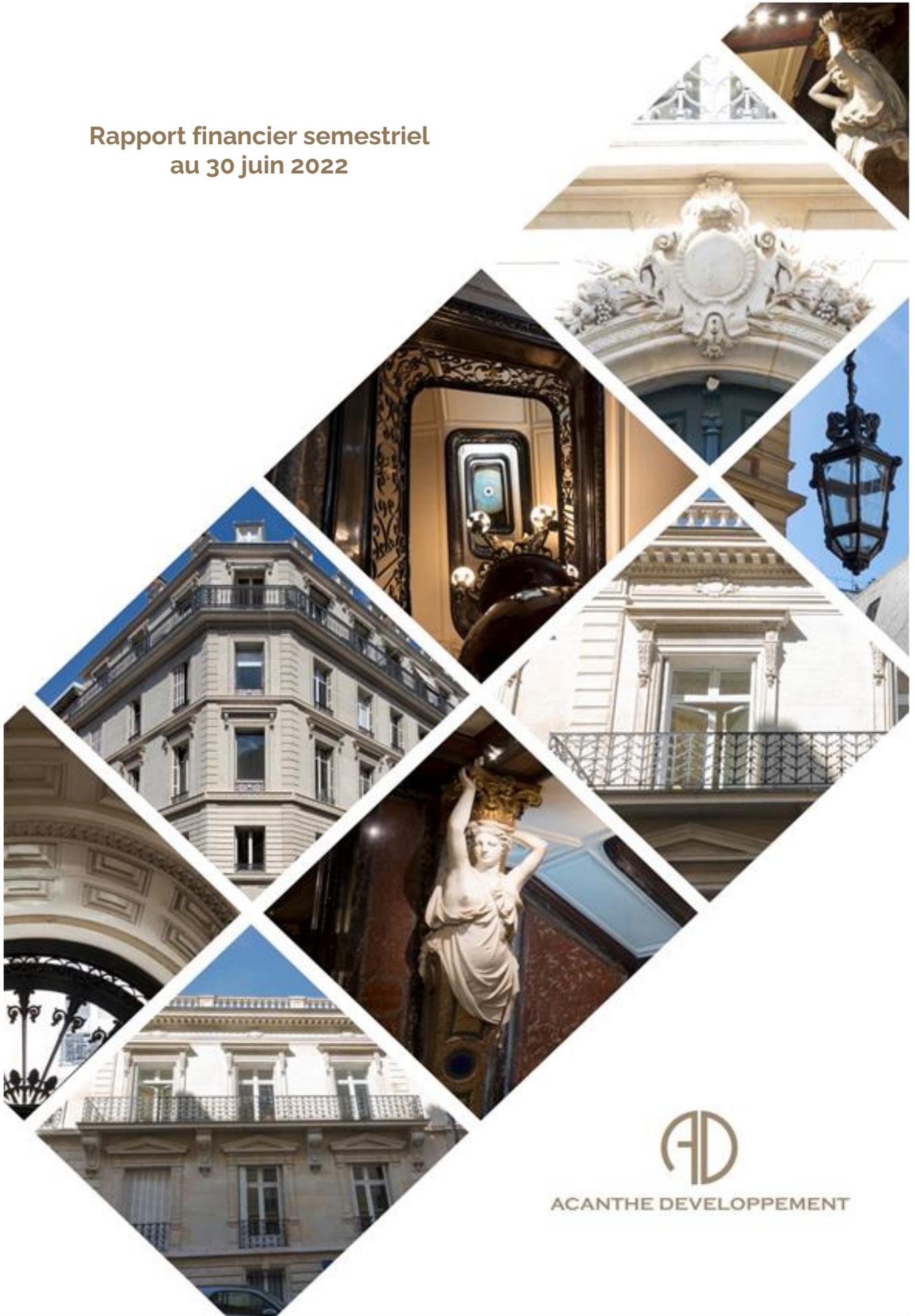


Rapport financier semestriel  
au 30 juin 2022



ACANTHE DEVELOPPEMENT



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

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

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

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

La société **ACANTHE DEVELOPPEMENT**  
Représentée par : **Ludovic Dauphin**  
**Directeur Général Délégué**

COMPTES CONSOLIDES CONDENSES  
au 30 juin 2022



ACANTHE DEVELOPPEMENT

## 1. Bilan Consolidé

(En milliers d'euros)

Actif	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	4.4.1	107 491	106 708
Immobilisations en cours		-	-
Actifs corporels	4.1.2 / 4.1.3	11 024	10 443
Écart d'acquisition		-	-
Actifs incorporels	4.1.4	-	-
Actifs financiers	4.2.1	5 068	5 036
<b>Total actifs non courants</b>		<b>123 583</b>	<b>122 187</b>
Clients et comptes rattachés	4.2.2	3 660	1 981
Autres créances	4.2.2	22 590	20 803
Autres actifs courants		146	40
Actifs financiers courants	4.2.3	736	726
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.4	17 315	19 890
Actifs destinés à la vente		-	-
<b>Total actifs courants</b>		<b>44 447</b>	<b>43 440</b>
<b>Total actif</b>		<b>168 030</b>	<b>165 627</b>
Passif	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Capital		19 991	19 991
Réserves		129 104	119 977
Résultat net consolidé		8 289	8 093
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		157 384	148 061
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4.3.1	-	8 768
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	186
<b>Total des Capitaux Propres</b>		<b>157 384</b>	<b>157 015</b>
Passifs financiers non courants		-	-
Provisions pour risques et charges	4.4	6 352	4 494
Impôts différés passifs		-	-
<b>Total des dettes non courantes</b>		<b>6 352</b>	<b>4 494</b>
Passifs financiers courants		-	-
Dépôts et Cautionnements		1 039	1 019
Fournisseurs		918	1 425
Dettes fiscales et sociales	4.6	1 701	1 199
Autres dettes	4.6	362	424
Autres passifs courants		273	52
<b>Total des dettes courantes</b>		<b>4 293</b>	<b>4 118</b>
<b>Total dettes</b>		<b>10 645</b>	<b>8 612</b>
<b>Total passif</b>		<b>168 030</b>	<b>165 627</b>

## 2. État du Résultat Net

(En milliers d'euros)

	Note	30/06/2022	30/06/2021
Loyers	5.1	1 628	1 748
Charges locatives refacturées	5.1	274	297
Charges locatives globales	5.1	(477)	(734)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	5.1	<b>1 424</b>	<b>1 312</b>
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel	5.2	(458)	(463)
Autres frais généraux	5.2	(866)	(1 143)
Autres produits et autres charges	5.2	207	(3 469)
Variation de valeur des immeubles de placement	5.2	2 419	2 027
Dotation aux amortissement des immeubles de placement		-	-
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		-	-
Dotations aux amortissements et provisions	5.2	(1 936)	(532)
Reprises aux amortissements et provisions	5.2	6	14
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>		<b>797</b>	<b>(2 256)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	5.2	7 510	9 433
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>8 307</b>	<b>7 177</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5.3	(66)	10
- Coût de l'endettement financier brut	5.3	-	(369)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(66)</b>	<b>(359)</b>
Autres produits et charges financiers	5.3	47	56
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>8 289</b>	<b>6 874</b>
Impôt sur les résultats		-	-
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>8 289</b>	<b>6 874</b>
Attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		-	107
- Propriétaires du groupe		8 289	6 767
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en euros)		0,056	0,046
Résultat dilué par action (en euros)		0,056	0,046
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en euros)		0,056	0,046
Résultat dilué par action (en euros)		0,056	0,046

### 3. État du Résultat Global

(En milliers d'euros)

	30/06/2022	30/06/2021
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>8 289</b>	<b>6 874</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Impôts afférent aux éléments reclassables	-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net	-	-
Réévaluations des immobilisations	684	11
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(4)	(2)
Impôts afférent aux éléments non reclassables	-	-
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>680</b>	<b>9</b>
<b>Résultat global total de l'exercice</b>	<b>8 969</b>	<b>6 883</b>
Attribuable aux :		
- Propriétaires du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	8 969	6 776
- Participations ne donnant pas le contrôle	-	107

#### 4. Tableau de variation des Capitaux Propres

(En milliers d'euros)

	Part du groupe				Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés		
<b>Capitaux propres au 31/12/2020</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-</b>	<b>36 027</b>	<b>139 444</b>	<b>148 198</b>
Dividendes				-	-	-
Résultat net de l'exercice				8 093	8 093	186
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				524	524	13
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>8 617</b>	<b>8 617</b>	<b>199</b>
Variation de périmètre				-	-	-
<b>Capitaux propres au 31/12/2021</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-</b>	<b>44 644</b>	<b>148 061</b>	<b>157 015</b>
Dividendes				-	-	-
Résultat net de l'exercice				8 289	8 289	-
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				680	680	-
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>8 969</b>	<b>8 969</b>	<b>-</b>
Variation de périmètre				354	354	(8 954)
<b>Capitaux propres au 30/06/2022</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-</b>	<b>53 968</b>	<b>157 384</b>	<b>157 384</b>

## 5. Tableau de variation de Trésorerie

(En milliers d'euros)

		30/06/2022	30/06/2021
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		10 539	6 874
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie		-	-
Amortissements et provisions		91	508
Variation de juste valeur sur les immeubles		(2 831)	(2 027)
Autres retraitements IFRS			(82)
Autres charges et produits non décaissés		-	23
Plus values/moins values de cession		(7 510)	(14 901)
Incidence des variations de périmètre		-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>290</b>	<b>(9 604)</b>
Coût de l'endettement net		-	369
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-	-
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>A</b>	<b>290</b>	<b>(9 235)</b>
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	(3 838)	8 239
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	-	-
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>E=A+B+C+D</b>	<b>(3 548)</b>	<b>(996)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(59)	(574)
Cessions d'immobilisations	4.1.1	9 200	42 002
Acquisitions d'immobilisations financières		2	(534)
Remboursement d'immobilisations financières		-	739
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	-
Variation des prêts et des avances consentis		-	(1)
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées		-	-
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>F</b>	<b>9 143</b>	<b>41 632</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Augmentation de capital		-	-
- Versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		-	-
Dividendes versés		-	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Acquisition complémentaire de participations déjà intégrées globalement	1.3 / 4.3.1	(8 190)	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		-	(12 794)
Intérêts nets versés		-	(369)
Incidence des variations de périmètre		-	-
Autres flux liés aux opérations de financement		22	9
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		-	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>G</b>	<b>(8 168)</b>	<b>(13 154)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>E+F+G</b>	<b>(2 575)</b>	<b>27 481</b>

## 5. Tableau de variation de Trésorerie (suite)

(En milliers d'euros)

		30/06/2021	30/06/2021
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>(2 575)</b>	<b>27 481</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		19 890	11 080
Découverts bancaires		-	(7)
VMP		-	-
<b>Total trésorerie d'ouverture</b>		<b>19 890</b>	<b>11 073</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		17 315	38 554
Découverts bancaires		-	-
VMP		-	-
<b>Total trésorerie de clôture</b>		<b>17 315</b>	<b>38 554</b>



**Annexe  
aux comptes consolidés condensés  
au 30 juin 2022**



**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de l'exercice .....	14
1.1.	Distribution et Affectation du résultat .....	14
1.2.	Cession immobilière .....	14
1.3.	Acquisition des minoritaires VENUS .....	14
1.4.	Litiges anciens actionnaires FIG .....	14
1.5.	Pandémie COVID 19 et guerre en Ukraine .....	14
Note 2.	Principes et méthodes comptables .....	15
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers .....	15
2.2.	Saisonnalité de l'activité .....	15
2.3.	Recours à des estimations .....	15
2.4.	Méthodes de consolidation .....	16
2.5.	Immeubles de placement .....	16
2.6.	Immeubles occupés par le Groupe .....	19
Note 3.	Périmètre de consolidation .....	20
3.1.	Liste des sociétés consolidées .....	20
3.2.	Evolution du périmètre .....	20
3.3.	Organigramme .....	21
Note 4.	Notes annexes : bilan .....	22
4.1.	Actifs non courants non financiers .....	22
4.1.1.	Variation de la valeur des immeubles de placement .....	22
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 .....	29
4.3.	Capitaux propres .....	30
4.3.1.	Participations ne donnant pas le contrôle .....	30
4.4.	Provision pour risques et charges .....	30
4.5.	Passifs financiers .....	31
4.5.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants .....	31
4.5.2.	Juste valeur des passifs financiers .....	31
4.6.	Echéancier des dettes .....	32
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat .....	33
5.1.	Revenus nets des immeubles .....	33
5.2.	Résultat opérationnel .....	34
5.3.	Résultat net .....	35
Note 6.	Secteurs opérationnels .....	36
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
7.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	42
7.3.1.	Engagements donnés .....	42
7.3.2.	Engagements reçus .....	42
Note 8.	Exposition aux risques .....	42
Note 9.	Autres informations .....	43

9.1. Actif net réévalué.....	43
9.2. Litiges et passifs éventuels .....	47
9.2.1. Litiges FIG .....	48
9.3. Parties liées.....	53
9.4. Effectifs .....	55
9.5. Provision retraite .....	55
9.6. Résultat par action.....	56
9.7. Faits caractéristiques intervenues depuis le 30 juin 2022 .....	56

# NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES 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 8<sup>ème</sup>, 55 rue Pierre Charron, 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 RESULTAT

L'Assemblée Générale du 10 juin 2022, a affecté le bénéfice de l'exercice 2020 de 8 404 453,23€ en report à nouveau.

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à 10 875 372,91 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 16 294 471,95 euros, composé de - 2 189 942,18 euros de résultat de location et de 18 428 653,84 euros de résultat de cession et de 55 760,39 euros de dividendes.

### 1.2. CESSION IMMOBILIERE

En date du 25 février 2022, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a cédé ses lots situés 5 quai Malaquais à Paris 6<sup>ème</sup>. Le résultat de cession consolidé ressort à + 7,5 M€.

### 1.3. ACQUISITION DES MINORITAIRES VENUS

Le 30 juin, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a acquis le solde de la participation VENUS auprès de FIPP, partie liée, pour 8,6 M€, y compris les droits.

### 1.4. LITIGE ANCIENS ACTIONNAIRES FIG

Le 30 juin 2022, la Cour d'appel de Paris a autorisé la saisie réalisée par M. Barthes de sommes antérieurement séquestrées à la CARPA par le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, devant permettre de clore le litige avec les anciens actionnaires de la société FIG (Cf. 9.2.1 des annexes aux comptes consolidés, paragraphe a). Cette saisie fait suite à la décision de la Cour d'appel de Paris du 7 juillet 2020 condamnant la société Acanthe Développement à payer à M. Barthes une somme de 1,6 M€ dans le cadre de la liquidation de la société FIG. Dans l'attente de cette décision, il a été comptabilisée une provision globale de 1,8 M€, intérêts courus inclus. Le 12 septembre 2022, la CARPA a débloqué la somme de 1,6 M€ au profit de M. Barthes.

Le 19 septembre 2022, Acanthe Développement a obtenu le déblocage du solde de ce compte CARPA pour 1,4 M€. A cette date, le compte séquestre CARPA est soldé.

L'arrêt du 7 juillet 2020 fait l'objet d'un pourvoi devant la Cour de cassation qui doit être rendu le 12 octobre 2022.

### 1.5. PANDEMIE COVID 19 ET GUERRE EN UKRAINE

La Pandémie de Covid 19 ainsi que la Guerre en Ukraine n'ont pas de répercussions négatives sur les comptes du Groupe. L'inflation générée par le conflit Ukrainien, entraîne les indices de revalorisation des loyers à la hausse

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir de nouvelles mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Le Groupe porte aussi un regard particulier au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise.

## **NOTE 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

### **2.1. PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS**

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 28 septembre 2022 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2022 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 2020.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2020.

### **2.2. SAISONNALITE DE L'ACTIVITE**

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

### **2.3. RECOURS A 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. METHODES 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 2022, 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 1er janvier au 30 juin 2022.

## **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 2022 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 1er 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 2022, 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 2022, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder, 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 multicritères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissement qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

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

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	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	16 433	Méthode par comparaison	Habitation : 2,47 %			-1 643
Bureaux / Commerces	3	91 057	Méthode par capitalisation		De 3,24 à 5,94	-6 406	

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 m<sup>2</sup> par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 6.

## 2.6. IMMEUBLES OCCUPES PAR LE GROUPE

Conformément à la norme IAS 40 § 15, un bien loué à une société mère ne remplit pas les conditions d'un immeuble de placement, car, du point de vue du groupe, il est occupé par son propriétaire. De ce fait l'application de la norme IAS 16 s'applique pour les locaux utilisés par le Groupe.

Conformément à la norme IAS 16, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT utilise le modèle de la réévaluation. Cette option avait été prise de 2006 à 2015 lors de l'occupation de locaux par le Groupe, l'option de l'évaluation à la juste valeur des terrains et constructions (incluant les Installations Aménagement et Agencements). Le Groupe continue par conséquent d'utiliser cette option, qui a pour mérite de valoriser intégralement le bien occupé à juste valeur.

Dans les faits conformément à IAS 16§32, la juste valeur des terrains et constructions est déterminée sur la base d'une évaluation à dire d'expert effectuée par des évaluateurs professionnels qualifiés, l'actif « Charron » étant évalué dans le cadre de la norme IAS 40. La question de la fréquence de l'évaluation (soulevée par IAS16 §34), en fonction de la nature du bien, est quant à elle levée, puisqu'elle suit l'évaluation semestrielle de tous les biens immobiliers détenus par la Groupe.

Concernant la méthode utilisée pour faire ressortir la juste valeur, Le Groupe effectue comme par le passé un ajustement proportionnel (IAS16§35a), de sorte que les valeurs Brutes et les amortissements soient tous les deux réévalués, la valeur nette correspondant alors à la juste valeur.

Enfin, la contrepartie de la réévaluation est constatée par les capitaux propres (IAS16§39), sauf si elle compense une diminution du même actif, précédemment comptabilisé en résultat.

Le bien concerné par une occupation partielle soumis à la norme est le 55 rue Pierre Charron pour 465 m<sup>2</sup>.

La construction est amortie sur 75 ans, s'agissant d'un immeuble Haussmannien ; les aménagements et installations techniques sont quant à eux amortis sur 10 ans.

## NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 3.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Forme	Société	30 juin 2022			31 décembre 2021			
		% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	
<b>Société Mère</b>								
SE	ACANTHE DÉVELOPPEMENT							
<b>Société en intégration globale</b>								
SARL	ATREE	(1)	100 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SAS	CEDRIANE	(1)	100 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SC	CHARRON	(1)	100 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SCI	EHELLE RIVOLI		100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	100 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
EURL	SURBAK	(1)	100 %	100 %	I G	97,34 %	100 %	I G
SA	TRENUBEL		100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SAS	VELO		100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SNC	VENUS	(1)	100 %	100 %	I G	97,34 %	97,34 %	I G
<b>Sociétés sorties du périmètre de consolidation</b>								

IG = Consolidation par intégration globale.

TUP = Transmission Universelle de Patrimoine

(1) Les pourcentages d'intérêt égaux à 97,34 % au 31 décembre 2021 représentent toutes les filiales de la société VENUS dans laquelle il existait des intérêts minoritaires à cette même date. Le solde des parts Venus a été racheté par ACANTHE DEVELOPPEMENT le 30 juin 2022.

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 9 sociétés intégrées globalement dont 3 sociétés civiles.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

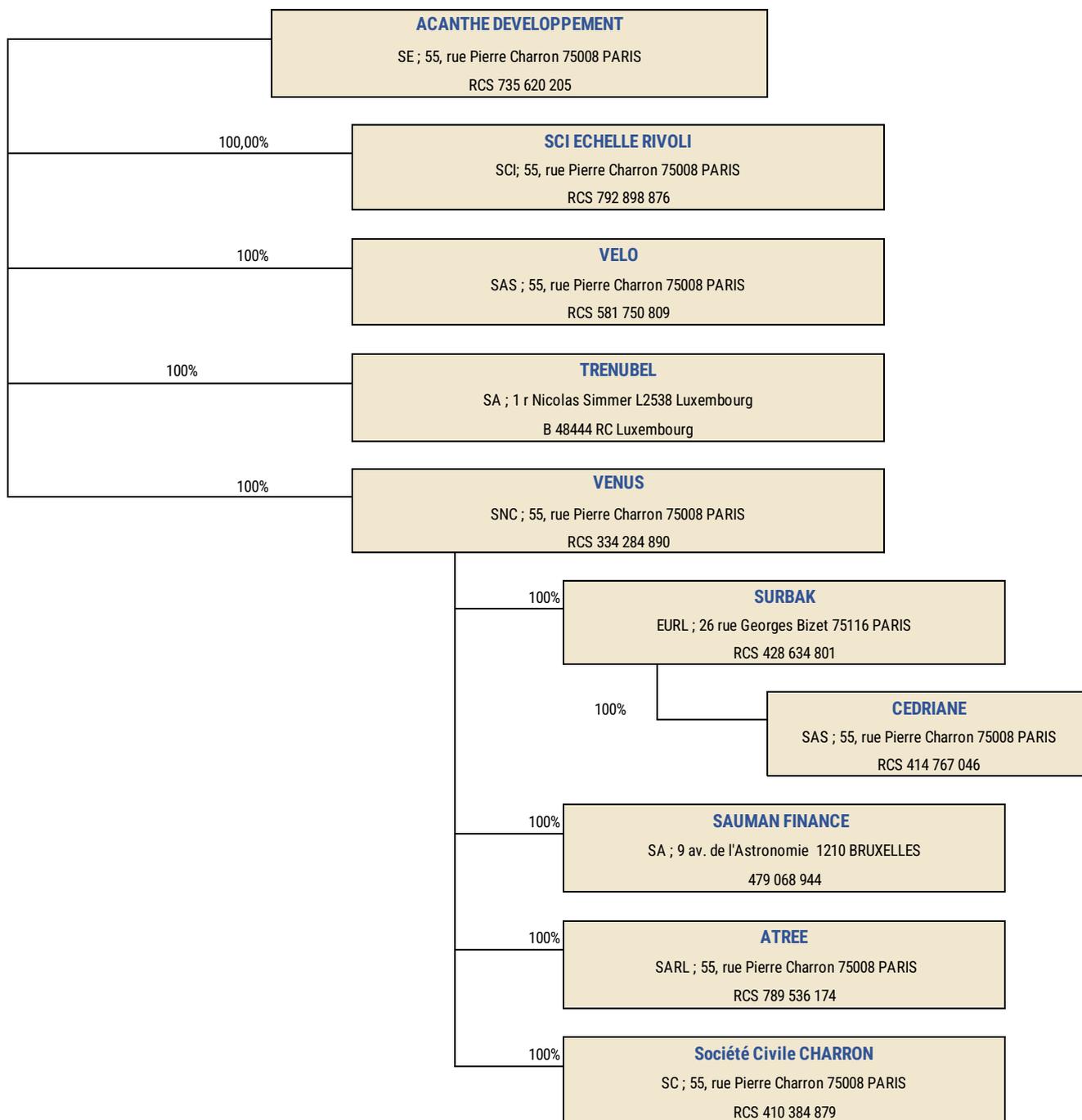
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 55, rue Pierre Charron, Paris 8ème RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

### 3.2. EVOLUTION DU PERIMETRE

Acanthe a acquis le solde des parts de la société VENUS le 30 juin 2022 ; il n'existe donc plus de minoritaires au 30 juin 2022.

### 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 2022 :

La valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2022 des immeubles de placement s'élève à 107 490 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2021	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Valeur au 30/06/2022
Immeubles de placement (IAS 40)	106 708		53	(1 690)	2 419	107 491

(1) Les dépenses immobilisées concernent des travaux sur l'immeubles Pierre Charron 25 K€, et 3 rue Malaquais 28 K€.

(2) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour + 2,27 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2ème pour + 0,16 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais pour - 0,08 M€, l'immeuble de l'Astronomie à Bruxelles est inchangée.

La cession correspond à la vente du bien situé 3 quai Malaquais à Paris 6ème.

Au 31 décembre 2021 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2021 des immeubles de placement s'élève à 106 708 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2020	Entrées (nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2021
Immeubles de placement (IAS 40)	143 667		531	(31 347)	3 534	(9 676)	106 708

(1) Les dépenses immobilisées concernent des travaux sur l'immeubles rue de Rivoli pour 117 K€, Pierre Charron 321 K€, rue de la Banque 93 K€. (2) L'intégralité du patrimoine a eu une évolution favorable, à l'exception de l'immeuble situé en Belgique. Rue Charron à Paris 8ème pour 1,1 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2ème pour 2,3 M€, l'immeuble du quai Malaquais pour 0,4 M€, l'immeuble de l'Astronomie à Bruxelles pour -0,2 M€.

La cession correspond à la vente du bien situé rue de Rivoli à Paris 1er.

Les virements de poste à poste (9 676 K€) concernent les locaux du 55 rue Pierre Charron Paris 8ème Précédemment en immeuble de placement et transféré en actif corporel conformément à l'application de IAS 40 §15.

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

Au 30 juin 2022 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 30/06/2022
Terrains	1 365	-	-	-	86	1 451
Constructions & Agencements	9 161	-	-	-	576	9 737
Constructions droit d'utilisation	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	188	6	-	-	-	195
<b>Total</b>	<b>10 715</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>662</b>	<b>11 383</b>

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

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de réévaluation	Virement de poste à poste	Valeur brute 31/12/2021
Terrains	-	-	-	-	66	1 299	1 365
Constructions & Agencements	55	291	-	-	438	8 377	9 161
Constructions droit d'utilisation	10 440	-	(10 440)	-	-	-	-
Actifs corporels	187	19	(18)	-	-	-	188
<b>Total</b>	<b>10 682</b>	<b>310</b>	<b>(10 458)</b>	<b>-</b>	<b>504</b>	<b>9 676</b>	<b>10 715</b>

Les virements de poste à poste (9 676 K€) concernent les locaux du 55 rue Pierre Charron Paris 8<sup>ème</sup> Précédemment en immeuble de placement et transféré en actif corporel conformément à l'application de IAS 40 §15. Les « Terrains » et « Constructions agencements » sont à la juste valeur (option prise en 2006).

Les acquisitions de constructions et agencements (291 K€) ont eu lieu sur le site 55, rue Pierre Charron dans les locaux utilisés par le Groupe.

Les « Constructions : droit d'utilisation » correspondait au 2 rue de Bassano, qui était en location pour une durée de 12 année (bail conclus fin 2015), et pour lequel un arrangement avec le propriétaire a été trouvé, afin de réduire les coûts de structure des prochains exercices.

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

Au 30 juin 2022 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2021	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute 30/06/2022
Constructions & Agencements	112	73	-		5	191
Constructions : droit d'utilisation	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	160	9	-		-	168
<b>Total</b>	<b>272</b>	<b>82</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>359</b>

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

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute31/12/2020	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. Brute31/12/2021
Constructions & Agencements	10	97	-	-	5	-	112
Constructions : droit d'utilisation	2 275	288	-	(2 563)	-	-	-
Actifs corporels	161	17	-	(18)	-	-	160
<b>Total</b>	<b>2 446</b>	<b>402</b>	<b>-</b>	<b>(2 580)</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>272</b>

La reprise d'amortissement correspond à la fin négociée du Bail du 2 rue de Bassano à Paris 16<sup>ème</sup>.

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

#### 4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2022 :

(En milliers d'euros)	Val. nette 31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Amortissements et dépréciations	Val. nette 30/06/2022
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	Val. nette 31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Amortissements et dépréciations	Val. nette 31/12/2021
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-

#### 4.2. ACTIFS FINANCIERS

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

Actifs financiers (en milliers d'euros)	Classement	30/06/2022	31/12/2021	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	35	37	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 033	4 999	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	3 660	1 981	N/A
Autres créances	Coût amorti	22 590	20 803	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	146	40	N/A
Actifs financiers courants	Coût amorti	736	726	3
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	-	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	17 315	19 890	N/A
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>49 515</b>	<b>48 476</b>	

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 2022 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2022	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat <sup>(1)</sup>	4 999	33	-	-	5 033	-	5 033	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	17	1	-	-	18	18	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	20	-	3	-	17	17	-	-
<b>Total</b>	<b>5 036</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>5 068</b>	<b>35</b>	<b>5 033</b>	<b>-</b>

- (1) 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 5 033 K€ qui se sont appréciés de 33 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.
- (2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

(En milliers d'euros)	30/06/2022		31/12/2021	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat	33		38	

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 30 juin 2022.

Au 31 décembre 2021 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2021	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis <sup>(1)</sup>	3 089	80	3 169	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat <sup>(2)</sup>	4 961	38	-	-	4 999	-	4 999	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(3)</sup>	16	1	-	-	17	17	-	-
Créance IFRS16 <sup>(4)</sup>	5 227	-	5 227	-	-	-	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	18	1	-	-	20	20	-	-
<b>Total</b>	<b>13 311</b>	<b>120</b>	<b>8 396</b>	<b>-</b>	<b>5 036</b>	<b>37</b>	<b>4 999</b>	<b>-</b>

- (1) La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT avait constitué un gage en espèce auprès de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage était 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. Un second gage en espèce de 390 K€ avait été effectué au profit de la Münchener Hypothekenbank afin de garantir les intérêts pour la période du 18 novembre au 17 mai 2021, période de prolongement du contrat de prêt initial, ce dernier à été augmenté de 80 K€ lors du prolongement du prêt. Les deux dépôts à terme ont été remboursés. Le premier en compensation des derniers loyers et de l'indemnité de sortie de la rue de Bassano, le second, suite à la vente du bien rue de Rivoli.
- (2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DÉVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 999 K€ qui se sont appréciés de 38 K€ (contre une dépréciation de 299 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 IFRS 16 correspondent à la part actualisée des actifs en contrat de location financement, pour lesquels le preneur supporte la quasi-totalité des risques et avantages sur l'actif sous-jacent. Pour le bien sis 2 rue de Bassano, les sous-locataires avaient eux aussi un engagement ferme de 12 années au même titre que la société Acanthe Développement. Le Bail ayant été rendu au propriétaire, les sous-baux ont eux aussi été dénoncés.

#### 4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2022 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 698	38	3 660	3 660	-	-
Autres créances	22 640	49	22 590	20 890	1 700	-
<b>Total</b>	<b>26 337</b>	<b>87</b>	<b>26 250</b>	<b>24 550</b>	<b>1 700</b>	<b>-</b>

Les autres créances au 30 juin 2022, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 696 K€ dont 376 K€ de crédits de TVA,
- 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 424 K€,
- - Une créance sur RODRA dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 16 245 K€, Un montant de 7 000 K€ a été remboursé fin juillet 2022.
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 79 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 affecté aux litiges mentionnés dans la note 9.2.1 Litiges Anciens Actionnaires FIG, paragraphe b (échéance + 1 an),
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est affecté aux litiges mentionnés dans la note 9.2.1 Litiges Anciens Actionnaires FIG, paragraphe a.  
Ce séquestre est soldé au 19 septembre 2022, Acanthe ayant perçu la somme de 1,4 M€ et la CARPA ayant versé 1,6 M€ à M. Barthes (Cf. note 1.4 ci-avant).

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

Charge nette enregistrée en résultat (En milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Créances	0	6
Le signe négatif est une charge		

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

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)

	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 018	38	1 981	1 981	-	-
Autres créances	20 853	49	20 803	19 103	1 700	-
<b>Total</b>	<b>22 871</b>	<b>87</b>	<b>22 784</b>	<b>21 084</b>	<b>1 700</b>	<b>-</b>

Les autres créances au 31 décembre 2021, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 718 K€ dont 323 K€ de crédits de TVA,
- gestionnaires d'immeubles pour 410 K€,
- des fonds avancés aux notaires pour 248 K€ pour des actes notariés faisant l'objet de factures non parvenues pour un montant de 183 K€,
- Une créance sur RODRA dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 14 368 K€,
- étalement des loyers pour 90 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€,
- séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€.

#### 4.2.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants au 30 juin 2022 sont constitués d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 676 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'euros)	30/06/2022	31/12/2021
SICAV monétaires	823	898
Disponibilités	16 492	18 991
<b>Total des Actifs financiers de transaction</b>	<b>17 315</b>	<b>19 890</b>

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

	Variation du BFR <sup>(1)</sup>	
(En milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Variation brute des Actifs Courants	(3 583)	(11 191)
Variation des Dettes Courantes	(255)	(498)
<b>Variation du BFR</b>	<b>(3 838)</b>	<b>(11 689)</b>
(1) Besoin en Fonds de Roulement.		

### 4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2022, 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 1er semestre 2022, 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 2022.

#### 4.3.1. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle concernaient la société VENUS au 31 décembre 2021.

Nom de la filiale ou existent des titres de participation ne donnant pas le contrôle	VENUS
Siège social	55, rue de Pierre Charron 75008 Paris
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	2.66 %
<b>Total des participations ne donnant pas le contrôle (en milliers d'euros)</b>	<b>8 954</b>
Informations complémentaires	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 3.3

En date du 30 juin 2022, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a acquis le solde des titres Venus. Il n'existe à présent plus de participation ne donnant pas le contrôle dans les comptes consolidés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

### 4.4. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Provision pour litiges <sup>(1)</sup>	6 174	4 336
Provision pour charges	-	-
Provision d'indemnités de départ à la retraite <sup>(2)</sup>	178	158
<b>Total</b>	<b>6 352</b>	<b>4 494</b>

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Les provisions sont liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. § 9.2.1) à hauteur de 6 163 K€ dont un accroissement de 1 838 K€ sur l'exercice (Cf. également note 1.4 ci-avant) et des litiges avec d'anciens salariés à hauteur de 11 K€.
- (2) 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'euros)	Variations de la période							30/06/2022
	31/12/2021	Cash	Variation périmètre	Variation de change	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
<b>Passifs non courants</b>								
Emprunts et dettes >1 an auprès des éta. de crédit	-							-
Autres emprunts et dettes >1 an	-							-
<b>Total des passifs financiers non courants</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Passifs courants</b>								
Emprunts et dettes auprès des éta. de crédit <1 an	-							-
Autres emprunts et dettes <1 an	-							-
Découverts bancaires	-							-
Intérêts courus	-							-
<b>Total des passifs financiers courants</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total des passifs financiers</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie	19 890	-2 575						17 315
<b>Endettement net</b>	<b>-19 890</b>							<b>-17 315</b>

*Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants.*

Le Groupe n'a plus d'emprunt depuis l'exercice 2021, et dispose par conséquent d'une trésorerie nette de 17 315 K€ au 30 juin 2022.

### 4.5.2. Juste valeur des passifs financiers

(En milliers d'euros)	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	-		-	-	3
Dépôts et cautionnements	1 039	1 039	-	1 039	N/A
Dettes fournisseurs	918	918	-	918	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 701	1 701	-	1 701	N/A
Autres dettes	362	362	-	362	N/A
Autres passifs courants	273	273	-	273	N/A
<b>Total</b>	<b>4 293</b>	<b>4 293</b>	-	<b>4 293</b>	

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. ECHEANCIER DES DETTES

Au 30 juin 2022 :

(En milliers d'euros)	Total	Échéance		
		À un an au plus	De un an à 5 ans	À plus de 5 ans
Dépôts et cautionnements	1 039	1 039	-	-
Dettes fournisseurs	918	918	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 701	1 701	-	-
Autres dettes	362	362	-	-
Autres passifs courants	273	273	-	-
<b>Total</b>	<b>4 293</b>	<b>4 293</b>	-	-

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

- Charges de personnel pour 410 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 580 K€,
- Dette fiscale de prélèvement à la source : 43 K€
- Taxes foncières / bureaux pour 222 K€
- Taxes diverses pour 37 K€.
- Droits d'enregistrements sur l'acquisition des titres Venus pour 409 K€

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 217 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 90 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.
- Divers pour 55 K€

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	Total	Échéance		
		À un an au plus	De un an à 5 ans	À plus de 5 ans
Dépôts et cautionnements	1 019	1 019	-	-
Dettes fournisseurs	1 425	1 425	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 199	1 199	-	-
Autres dettes	424	424	-	-
Autres passifs courants	52	52	-	-
<b>Total</b>	<b>4 118</b>	<b>4 118</b>	-	-

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

- charges de personnel pour 427 K€,
- prélèvement à la source pour 33 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 674 K€,
- taxes diverses pour 55 K€.
- État Impôts sur les sociétés pour 10 K€

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 257 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 123 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 44 K€.

## NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

### 5.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

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

(En milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Loyers	1 628	1 748
Charges locatives refacturées	274	297
Charges locatives globales	(477)	(734)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 424</b>	<b>1 312</b>

Le chiffre d'affaires de la période baisse de 144 K€ soit - 7 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

L'évolution du chiffre d'affaires à périmètre constant, relatif aux immeubles déjà détenus par le groupe au 30 juin 2022, est de :

(En milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	1 619	1 387	231	16,7%
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	272	236	36	15,1%
<b>Chiffre d'Affaires à périmètre constant (1)</b>	<b>1 890</b>	<b>1 623</b>	<b>267</b>	<b>16%</b>

(1) Sans les loyers du 184 rue de Rivoli pour 2021, le bien ayant été cédé le 14 juin 2021, et sans les loyers du 5 Quai Malaquais pour 2022 et 2021, le bien ayant été cédé le 25 février 2022

L'accroissement des Loyers à périmètre constant (+16,7%) est essentiellement dû à :

- Sur l'immeuble situé rue Charron : L'arrivée des locataires SMALTO, FIPP, ADC et Editions de l'Herne a eu un impact positif de 186 K€, le départ de Vicjen a eu quant à lui un impact négatif de 33 K€.
- Sur l'immeuble situé rue de la Banque : Le nouveau bail Anjac à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, avec une prise de locaux supplémentaires, a eu un impact positif de 53 K€.
- L'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant (c'est-à-dire en retenant uniquement les locataires présents au 30 juin N-1 et au 30 juin N) au 30 juin 2022 est de + 24 K€.

## 5.2. RESULTAT OPERATIONNEL

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

(En milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Frais de personnel	(458)	(463)
Autres frais généraux	(866)	(1 143)
Autres produits et autres charges	207	(3 469)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 419	2 027
Dotations aux amortissements et provisions	(1 936)	(532)
Reprises aux amortissements et provisions	6	14
<b>Charges d'Exploitation</b>	<b>(627)</b>	<b>(3 567)</b>
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>797</b>	<b>(2 256)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	7 510	9 433
Résultat de cession des filiales cédées		
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>8 307</b>	<b>7 177</b>

Le Résultat Opérationnel s'élève à + 8 307 K€. Il progresse de + 1 130 K€ par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont liées à la variation (2022/2021) :

- des autres produits et autres charges (+3 414 K€), l'année 2021 ayant été impactée par le départ du 2 rue de bassano pour 3 108 K€,
- de la valeur des immeubles de placement (+ 392 K€),
- du résultat de cession des immeubles de placement (- 1 923 K€),
- du revenu net des immeubles (+112 K€, Cf. §5.1).

Les frais de personnel s'établissent à 458 K€ contre 463 K€ en 2021.

Les « Autres frais généraux » regroupent les coûts généraux hors activités immobilières liées aux immeubles de placement, ceux-ci sont en diminués de 277 K€ pour s'établir à 866 K€.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 1 673 K€ ce semestre contre 532 K€ au 30 juin 2021. L'accroissement des amortissements et provisions (+1 404 K€), est principalement lié à la fin de retraitement IFRS 16 sur le 2 rue de Bassano (-288 K€), et à une dotation pour risque effectuée en 2021 sur le locataire 5a7 Rue de Rivoli (-200 K€), et à un accroissement de la provision envers les anciens minoritaires de FIG (+ 1 837K€) (Cf. note 1.4 et note 9.2.1 paragraphe a)..

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

- Amortissement Charron IAS16 73 K€
- Amortissements autres immobilisations 9 K€
- Provision retraite 16 K€
- Ancien Minoritaires FIG 1 838 K€

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

- La reprise de dépréciation d'un parking 6K€

Le résultat de cession de 7 510 K€ a été réalisé sur la vente des lots du 5 quai Malaquais.

### 5.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8 307</b>	<b>7 177</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(66)	10
Coût de l'endettement financier brut	-	(369)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(66)</b>	<b>(359)</b>
Autres produits et charges financiers	47	56
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>8 289</b>	<b>6 874</b>
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		
Résultat net des activités cédées		
<b>Résultat net</b>	<b>8 289</b>	<b>6 874</b>
Propriétaires du groupe	8 289	6 767
Participations ne donnant pas le contrôle		107

Les « Produits de trésorerie et d'équivalents trésorerie » enregistrent principalement les résultats des intérêts courus sur les obligations détenues (+10 K€), et les résultats sur les SICAVS (-76 K€).

Le « Coût de l'endettement financier brut est à présent inexistant, le Groupe n'ayant ni emprunts, ni loyers IFRS16.

Les autres produits et charges financières sont constitués d'intérêts sur dettes courantes (29 K€) et d'intérêts sur compte courant RODRA (77 K€).

L'impôt sur les sociétés est généralement 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 2021 § 5.4 et 9.2).

## NOTE 6.SECTEURS OPERATIONNELS

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 immeuble occupé par la société) du Groupe représente au 30 juin 2022 une surface totale de 9 374 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
En m <sup>2</sup>	30/06/2022	31/12/2021	% établi en fonction des m <sup>2</sup>	30/06/2022	31/12/2021
Bureaux	7 884 m <sup>2</sup>	7 884 m <sup>2</sup>	Paris	65,0%	65,3%
Habitations	627 m <sup>2</sup>	715 m <sup>2</sup>	Région Parisienne (hors Paris)		
Surfaces commerciales	863 m <sup>2</sup>	863 m <sup>2</sup>	Province		
Divers	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Étranger <sup>(1)</sup>	34,4%	34,7%
<b>Total</b>	<b>9 374 m<sup>2</sup></b>	<b>9 462 m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

*Le seul bien situé à l'étranger (3 255 m<sup>2</sup>) est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.*

La baisse des mètres carrés concerne l'immeuble sis 5 quai Malaquais, cédé sur la période.

Décomposition des actifs	En milliers d'euros
<b>Patrimoine immobilier <sup>(1)</sup> par secteur géographique</b>	
Paris	112 689
Région Parisienne	
Province	
Étranger	5 800
<b>Actifs immobiliers</b>	<b>118 489</b>
Autres actifs non affectables <sup>(2)</sup>	49 541
<b>Total des actifs</b>	<b>168 030</b>

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

*(2) Actifs non immobiliers*

Information Bilancielle au 30 juin 2022 :

Informations bilantielles par secteur d'activité :

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
<b>Actif</b>						
Immeubles de placement	70 539	20 500	-	16 384	67	107 491
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	10 947	-	-	-	52	10 998
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
<b>Passif</b>						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-

Informations bilantielles par zones géographiques :

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
<b>Actif</b>						
Immeubles de placement	101 624	-	-	5 800	67	107 491
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	10 947	-	-	-	52	10 998
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
<b>Passif</b>						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-

Information Bilancielle au 31 décembre 2021 :

Informations bilantielles par secteur d'activité :

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
<b>Actif</b>						
Immeubles de placement	68 589	20 000	-	18 052	67	106 708
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	10 369	-	-	-	45	10 414
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
<b>Passif</b>						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-

Informations bilantielles par zones géographiques :

(En milliers d'euros)	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
<b>Actif</b>						
Immeubles de placement	100 908	-	-	5 800	-	106 708
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	10 414	-	-	-	-	10 414
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
<b>Passif</b>						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-

## Information sur le compte de résultat au 30 juin 2022 :

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	175	344	1 109	-	-	1 628
Charges locatives refacturées	33	14	227	-	-	274
Charges locatives globales	(49)	(55)	(372)	(2)	-	(477)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>160</b>	<b>303</b>	<b>963</b>	<b>(2)</b>	-	<b>1 424</b>
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(35)	(42)	(381)	-	-	(458)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(65)	(79)	(721)	-	-	(866)
Autres produits et charges	1	(2)	1	()	207	207
Variation de valeur des immeubles de placement	(8)	1 015	1 412	-	-	2 419
Dotations aux autres amortissements et provisions <sup>(3)</sup>		()	(1)	-	(1 935)	(1 936)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	6	6
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	7 510	-	7 510
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	-	-	-	(66)	(66)
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	-	-
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	47	47
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>52</b>	<b>1 195</b>	<b>1 273</b>	<b>7 508</b>	<b>(1 740)</b>	<b>8 289</b>
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>52</b>	<b>1 195</b>	<b>1 273</b>	<b>7 508</b>	<b>(1 740)</b>	<b>8 289</b>

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.

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

(3) Les dotations aux amortissements et provisions non affectables concernent principalement la dotation sur la partie de l'immeuble Charron occupée par ACANTHE DEVELOPPEMENT et la dotation aux provisions concernant les anciens actionnaires FIG (Cf. note 1.4 et note 9.2.1 paragraphe a).

## Compte de résultat par zone géographique :

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Étranger	Paris cédé	Non affectable	Total
Loyers	1 578	-	-	49	-	-	1 628
Charges locatives refacturées	251	-	-	23	-	-	274
Charges locatives globales	(292)	-	-	(183)	(2)	-	(477)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 537</b>	-	-	<b>(111)</b>	<b>(2)</b>	-	<b>1 424</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	2 419	-	-		-	-	2 419

## Information sur le compte de résultat au 30 juin 2021 :

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	195	257	964	332	-	1 748
Charges locatives refacturées	45	33	165	54	-	297
Produit de remise en état des locaux	-	-	-	-	-	-
Charges locatives globales	(54)	(75)	(398)	(207)	-	(734)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>186</b>	<b>215</b>	<b>732</b>	<b>179</b>	-	<b>1 312</b>
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(35)	(42)	(386)	-	-	(463)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(86)	(104)	(947)	(6)	-	(1 143)
Autres produits et charges <sup>(4)</sup>	(31)	(38)	(55)	(240)	(3 106)	(3 469)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	63	1 964	-	-	2 027
Dotations aux autres amortissements et provisions <sup>(3)</sup>	-	(0)	(28)	(0)	(503)	(532)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	1	10	3	14
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	9 433	-	9 433
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	-	-	-	10	10
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	(277)	(92)	(369)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	56	56
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>34</b>	<b>94</b>	<b>1 280</b>	<b>9 098</b>	<b>(3 633)</b>	<b>6 874</b>
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>34</b>	<b>94</b>	<b>1 280</b>	<b>9 098</b>	<b>(3 633)</b>	<b>6 874</b>

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.

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

(3) Les dotations aux amortissements et provisions non affectables concernent principalement les dotations IFRS16 pour 288 K€.

(4) Les autres produits et autres charges non affectables de correspondent au résultat généré par la restitution de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris 16<sup>ème</sup>. pour une valeur de - 3 108 K€.

Compte de résultat par zone géographique :

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Étranger	Paris cédé	Non affectable	Total
Loyers	1 368	-	-	48	332	-	1 748
Charges locatives refacturées	225	-	-	18	54	-	297
Produit de remise en état des locaux	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives globales	(372)	-	-	(155)	(207)	-	(734)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 222</b>	-	-	<b>(89)</b>	<b>179</b>	-	<b>1 312</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	2 027	-	-	-	-	-	2 027

## NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

### 7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDE

#### 7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe (En milliers d'euros)	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2022	31/12/2021
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 (En milliers d'euros)	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2022	31/12/2021
Engagements reçus sur des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

### 7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

#### 7.2.1. Engagements donnés

Néant, suite aux remboursements des emprunts.

#### Nantissements Garanties et Sûretés :

Néant.

L'intégralité des emprunts ayant été remboursés, il n'y a plus de garanties et sûretés

#### Autres engagements :

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

## 7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DU GROUPE

### 7.3.1. Engagements donnés

L'hypothèque suivante a été prise à titre conservatoire par le Trésor Public. Elle concerne un immeuble qui était la propriété de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) qui est devenu, suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale. Cette hypothèque n'était pas inscrite à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire. Cette opération est liée aux différents litiges avec la société FIG qui sont détaillés dans la note 9.3.1.

(En milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Inscription hypothécaire sur les immeubles	12 425	12 425

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 30/06/2021	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Hypothèques	12 425	-	-	12 425

### 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 2021.

## NOTE 9.AUTRES INFORMATIONS

### 9.1. ACTIF NET REEVALUE

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

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

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

#### Contexte économique du 1er semestre 2022 <sup>1</sup>

L'économie mondiale porte au premier semestre 2022 l'empreinte d'une nouvelle succession de chocs exogènes. Avec la vague Omicron, le Covid-19 a de nouveau affecté le fonctionnement économique, certes légèrement en Europe, mais de manière beaucoup plus marquée en Chine compte tenu de sa stratégie « zéro-Covid ».

La guerre en Ukraine a quant à elle renforcé les difficultés d'approvisionnement énergétique et alimentaire ainsi que l'incertitude géopolitique.

Ces deux chocs, de natures très différentes, ont globalement amplifié les tensions inflationnistes et mis de nouveau à l'épreuve les chaînes de valeur mondiales, déjà sous pression à la sortie de la phase la plus intense de la crise sanitaire.

Ce contexte difficile pose de nouveaux défis aux politiques économiques. Pendant la pandémie, les soutiens budgétaires et monétaires ont été massifs, contribuant à une sortie de crise rapide. La très vive hausse de l'inflation dans le monde conduit maintenant à des resserrements monétaires susceptibles de peser sur les comportements, comme en témoignent les inquiétudes manifestées par les marchés financiers. De leur côté, les politiques budgétaires tentent de limiter l'impact de l'inflation, par des mesures visant à limiter directement les prix ou à soutenir les revenus.

Après avoir marqué le pas au printemps, le commerce mondial pourrait rebondir au second semestre, porté notamment par une reprise de l'activité chinoise. L'économie américaine resterait quant à elle portée par la demande intérieure, malgré le ralentissement attendu dans un contexte d'inflation qui se stabiliserait à un niveau élevé. Enfin, les pays européens sont davantage exposés que les États-Unis au choc de la guerre en Ukraine, compte tenu notamment de leurs importations d'énergie, mais ils présentent un potentiel de rattrapage sans doute plus important. La croissance y serait positive mais modérée d'ici la fin 2022. Ce scénario global serait néanmoins mis à l'épreuve en cas par exemple de rupture complète des approvisionnements européens en produits énergétiques russes, de nouveaux confinements chinois conduisant à des perturbations durables des chaînes de valeur, ou bien encore de freinage plus net de l'activité américaine.

---

<sup>1</sup> INSEE – Guerre et Prix – Note de conjoncture juin 2022

En France, le glissement annuel des prix à la consommation a atteint en mai 2022 5,2 % sur un an, un niveau inédit depuis 1985, mais cependant moins élevé que dans les autres principales économies de la zone euro. Plusieurs facteurs peuvent se conjuguer pour expliquer ces écarts entre pays : par exemple, et entre autres, la structure de la consommation des ménages, les modalités de fixation des prix (en particulier de l'énergie) et les mesures récentes de limitation de l'inflation. Le glissement annuel des prix de l'électricité apparaît ainsi beaucoup plus contenu en France, où le bouclier tarifaire sur les tarifs réglementés de vente du gaz et de l'électricité a, conjointement avec la remise à la pompe, diminué l'inflation globale d'environ 2 points de pourcentage en mai.

## **Le Marché immobilier de l'investissement bureaux <sup>1</sup>**

Après un premier trimestre dynamique, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ont accéléré significativement au deuxième trimestre avec près de 7 milliards d'euros investis. Au total, sur les six premiers mois de l'année 2022, le marché de l'investissement a progressé de +29% par rapport au S1 2021, pour atteindre les 12,5 milliards d'euros. Le nombre élevé de dossiers mis en vente, couplé à une masse importante de capitaux disponibles, notamment avec le bon niveau de collecte enregistré depuis le début de l'année, permettent d'expliquer ce bon résultat. Cependant, dans le contexte économique et social quelque peu incertain des derniers mois, certains investisseurs ont commencé à freiner leurs investissements. Un ralentissement des volumes investis est donc attendu au cours du second semestre.

Environ 6,2 milliards d'euros ont été engagés en Bureaux au cours des six premiers mois de l'année 2022. Si ce résultat montre une légère hausse par rapport à 2021, il reste inférieur à la moyenne 10 ans. Ce semestre, le Bureau ne représente plus que 50% des montants investis en immobilier d'entreprise en France, contre 59% en 2021 et 65% en 2020. Avec 4,9 milliards d'euros, l'Île-de-France affiche un résultat stable par rapport au S1 2021 (+2%). Pourtant, le marché francilien a bénéficié de plusieurs opérations de grande envergure : l'immeuble Pasteur a été acquis par la Société Foncière Lyonnaise auprès de Primonial pour 484 millions d'euros et Ardiان a vendu au fonds anglo-saxon M&G l'opération RIO pour 275 millions d'euros.

En Régions, les montants engagés ont augmenté de 8% par rapport à 2021.

Sur la seconde partie de l'année, les premiers effets de la crise économique et financière devraient se faire ressentir et certains investisseurs pourraient revoir leurs stratégies d'allocation entre les différents actifs. Même si l'immobilier garde de solides fondamentaux sur les marchés utilisateurs, la forte réduction de la prime de risque immobilière pourrait avoir un impact sur les prix. Ce scénario pourrait néanmoins être limité par la hausse des valeurs locatives sur les marchés les plus tendus.

Avec la très forte hausse de l'OAT enregistrée ces dernières semaines, la prime de risque pour les actifs immobiliers s'est fortement réduite. Dans ce contexte, les taux de rendement «prime» évoluent. En Bureau, ils restent stables ce semestre mais il y a fort à parier que des décompressions seront actées au cours du second semestre.

## **Le Marché locatif de bureaux <sup>2</sup>**

Avec 1 008 400 m<sup>2</sup> placés sur les 6 premiers mois l'année, le marché locatif francilien affiche une très belle dynamique (+24% sur un an) et s'approche de sa moyenne décennale (-2%). La hausse est notamment portée par le segment des grandes surfaces (> 5 000 m<sup>2</sup>) qui réalise une belle performance sur le premier semestre avec un volume placé de 327 000 m<sup>2</sup> pour 28 opérations.

---

<sup>1</sup> BNP Paribas Real Estate – Investissement en France – At a Glance 2T 2022

<sup>2</sup> BNP Paribas Real Estate – Les bureaux en Ile de France – At a Glance 2T 2022

C'est également le retour des très grandes transactions avec 5 opérations > 20 000 m<sup>2</sup>. On peut notamment citer la prise à bail du Ministère des Solidarités et de la Santé sur la tour TODS dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement.

Les petites et moyennes surfaces sont aussi à la hausse : +18% sur un an, avec un créneau petites surfaces supérieur à sa moyenne décennale (+11%).

Les secteurs les plus plébiscités restent les quartiers centraux, bien établis et ultra-connectés. Ainsi, Paris QCA, La Défense et Neuilly-Levallois surperforment et dépassent leur moyenne décennale. Mais Paris hors QCA s'affiche également en forte hausse sur ce premier semestre avec, là aussi, une reprise des grandes transactions, en particulier sur la Rive Gauche (4 transactions > 5 000 m<sup>2</sup>).

Le taux de vacance est stable à 7,4%, au 1<sup>er</sup> juillet 2022 mais les disparités géographiques restent très fortes. Ainsi, Paris QCA s'affiche, à nouveau, avec un taux de vacance inférieur à 3%.

Sans surprise, les valeurs locatives sont fortement impactées par cette situation. Sur les secteurs sous offreurs, la compétition accrue pour les actifs de bonne qualité provoque une inflation des valeurs, et c'est particulièrement le cas sur le segment « prime ». Paris QCA affiche ainsi un loyer « top » de 960€/m<sup>2</sup>/an et le 7<sup>ème</sup> arrondissement dépasse également, pour la première fois, la barre des 900€/m<sup>2</sup>/an.

### **Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme <sup>1</sup>:**

L'année 2021a constitué un millésime record pour l'immobilier parisien. La notion de valeur refuge y a pris tout son sens car la crise sanitaire a eu pour conséquence une consolidation du marché avec de nombreux nouveaux projets. Le volume de ventes a ainsi fortement progressé avec un accroissement de l'offre et des prix, qui ont évolué différemment selon les biens :

- À la hausse de 5 % à 10 % pour les biens de qualité situés en étage élevé dans de beaux immeubles de standing et pour les biens avec terrasse ou jardin
- À la baisse de 10% à 15% pour les biens comportant certains défauts (biens sombres situés en rez-de-chaussée, sans jardin, au premier étage, nécessitant des travaux lourds, souffrant de nuisances etc.).

Les attentes sont différentes selon l'origine de la clientèle : les acheteurs français, majoritaires en 2020 et 2021, raisonnent selon la proximité des écoles, des transports et de la qualité de vie des quartiers qu'ils ont sélectionnés, c'est-à-dire selon des critères pratiques. Tandis que les acheteurs étrangers, à moins de parfaitement connaître Paris, sont plus sensibles au prestige de l'adresse. La clientèle étrangère est en effet réapparue à partir de septembre 2021.

Chaque type de famille y trouve son compte car la variété des arrondissements parisiens et des villes alentour répond à tous les types de besoins et d'envie. Le Brexit a par ailleurs contribué à attirer une clientèle de cadres supérieurs anglo-saxons et français de retour d'expatriation.

Après le développement du Grand Paris avec son réseau de transport en commun modernisé et favorisant les circulations douces, les perspectives économiques rassurantes, tout concourt à faire de Paris une place centrale de l'immobilier international. La mairie de Paris a lancé de grands travaux pour faire évoluer la capitale française vers une ville toujours plus piétonne, ce qui ne devrait pas déplaire aux touristes lorsque ceux-ci seront véritablement de retour. Les JO de 2024 mettront par ailleurs Paris sous le feu des projecteurs ce qui ne peut que convaincre les investisseurs internationaux.

---

<sup>1</sup> Barnes – Global Property Handbook – Tendances et Perspectives 2022

La rareté des biens fait de ces investissements des investissements refuges. De plus, compte tenu de la forte demande sur le marché parisien, les biens luxueux à Paris sont très liquides. Ils offrent donc aux potentiels investisseurs un atout majeur leur permettant de facilement récupérer le montant investi.

Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2022 <sup>1</sup>

Sous l'hypothèse d'un maintien du bouclier tarifaire sur les tarifs réglementés de vente du gaz et de l'électricité jusqu'à la fin de l'année, d'une réduction graduelle de la remise à la pompe entre septembre et décembre et d'un cours du Brent à 111 €/baril, l'inflation énergétique pourrait s'atténuer progressivement d'ici la fin de l'année. Sa contribution à l'inflation d'ensemble resterait supérieure à 2 points de pourcentage en décembre, mais ce ne serait plus la première. Les services prendraient en effet le relais, compte tenu de leur poids (près de 50 %) dans la consommation des ménages, tandis que les prix de l'alimentation et des produits manufacturés continueraient également d'accélérer, en répercussion des hausses passées des coûts de production. Au total, l'inflation d'ensemble continuerait tout d'abord d'augmenter cet été, pour se stabiliser à l'automne entre 6,5 et 7 % sur un an (et autour de 4,5 % pour l'inflation sous-jacente). En moyenne annuelle, l'inflation s'élèverait à +5,5 % en 2022 (après +1,6 % en 2021).

Compte tenu par ailleurs des résultats en demi-teinte des enquêtes de conjoncture menées en juin par l'INSEE, la croissance trimestrielle serait modérée : +0,2 % prévu au deuxième trimestre, puis +0,3 % au troisième comme au quatrième trimestre. Ce rythme de croissance serait en deçà de ce que l'on aurait pu attendre dans une phase de reprise, mais pas très éloigné du rythme moyen enregistré pendant la décennie d'avant la crise sanitaire. Fin 2022, le PIB français se situerait à 1,2 % au-dessus de son niveau de la fin 2019. La croissance annuelle serait de 2,3 % en 2022 (après +6,8 % en 2021).

À côté des risques internationaux déjà mentionnés, et qui constituent sans doute les principaux aléas de la prévision, d'autres facteurs sont susceptibles d'infléchir cette dernière. Le comportement de consommation des ménages reste par exemple difficile à anticiper précisément dans ce contexte de forte inflation. Une baisse éventuelle du taux d'épargne pourrait ainsi rendre un peu plus dynamique la demande intérieure. Inversement, la confiance des ménages paraît actuellement affaiblie, et n'a pas connu, contrairement aux scrutins présidentiels précédents, d'amélioration à la faveur des élections d'avril 2022. Enfin, les résultats récents des élections législatives en France rajoutent de l'incertitude.

Cependant, comme indiqué précédemment, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation stable des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer. L'immobilier devrait continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

### **Le Patrimoine du Groupe :**

Le patrimoine immeuble de placement du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 62%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 90% pour le seul patrimoine parisien.

En 2022, le Groupe a cédé les lots du 5 Quai Malaquais Paris 6<sup>ème</sup>

Les expertises au 30 juin 2022 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.

---

<sup>1</sup> INSEE – Guerre et Prix – Note de conjoncture juin 2022

Le patrimoine du groupe est estimé à 118 489 K€ (immeubles de placement, immeuble occupé par le Groupe, plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 70 951 K€ de bureaux, 10 535 K€ de bureaux occupés par le Groupe, 20 500 K€ de commerces, 16 384 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 119 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 7 419 m<sup>2</sup>, les bureaux occupés par le Groupe 465 m<sup>2</sup>, les commerces 863 m<sup>2</sup>, et le résidentiel 627 m<sup>2</sup>.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 157 384 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 2022 :

(En milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Capitaux propres consolidés	157 384	148 061
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>157 384</b>	<b>148 061</b>
Nombre d'actions	147 125 259	147 125 259
<b>ANR par action (en euros)</b>	<b>1,0697</b>	<b>1,0064</b>

Aucun instrument dilutif n'existait au 30 juin 2022 ni au 31 décembre 2021.

## 9.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

Litiges immobiliers

La SAS DUTHEIL, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de PARIS le 1er septembre 1980, exerçait une activité dans le secteur de la construction.

Dans le cadre de cette activité, la SAS DUTHEIL a réalisé pour le compte de la SAS VELO la construction d'un immeuble de logement R7 au 30 rue Claude Terrasse à PARIS 75016 suivant un marché tous corps d'état pour un montant de 3 117 972 € TTC.

Un certain nombre de difficultés ont décalé la livraison de l'immeuble et la SAS VELO a cessé ses règlements envers la SAS DUTHEIL à partir du 30 octobre 2008 faisant état du non-respect de la date de livraison. Par la suite, la SAS VELO prononçait la résiliation du marché de travaux en évoquant « l'abandon du chantier » par la SAS DUTHEIL. En présence de cette résiliation du marché qu'elle estimait abusive, la SAS DUTHEIL a assigné la SAS VELO pour faire valoir ses droits.

Par jugement du 27 octobre 2011, le Tribunal de commerce de PARIS a prononcé la liquidation judiciaire de la SAS DUTHEIL.

Par jugement du 12 septembre 2014, le Tribunal de commerce de PARIS a considéré que le marché entre la SAS VELO et la SAS DUTHEIL a été résilié aux torts de la SAS VELO à la date du 31 mars 2009.

Le même jugement a condamné la SAS VELO à payer à la SELARL EMJ es qualité de liquidateur judiciaire de la SAS DUTHEIL la somme de 630 781,26 € au titre du solde de son marché outre les intérêts au taux légal à compter du 19 janvier 2019. Cette décision a été confirmée par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du

11 janvier 2017 puis par un arrêt de rejet de la Cour de cassation en date du 29 mars 2018.

Le 10 mai 2019, un commandement de payer aux fins de saisie vente a été délivré pour une somme de 421 183 € par la SELARL AXYME es qualité à la SAS VELO.

En présence d'une créance liquide, certaine et exigible d'un montant de 425 006,14 €, la SELARL AXYME es qualité de liquidateur judiciaire de la SAS DUTHEIL, par exploit en du 13 janvier 2021, a assigné la SAS VELO en liquidation judiciaire devant le Tribunal de commerce de PARIS.

C'est en l'état que les Parties se sont rapprochées, et qu'elles sont convenues, sans aucune reconnaissance du bien fondé de leurs prétentions respectives, de régler leur différend à titre transactionnel, la SAS VELO s'engageant irrévocablement à verser au liquidateur judiciaire de la SAS DUTHEIL une indemnité transactionnelle, globale, forfaitaire et définitive d'un montant de 200 000 € selon les modalités suivantes :

- 100 000 € au jour de l'homologation de la transaction par le Tribunal de commerce de PARIS par remise d'un chèque CARPA libellé à l'ordre de la SELARL AXYME es qualité.

- 100 000 € dans un délai d'un mois suivant l'homologation de la transaction par le Tribunal de commerce de PARIS par remise d'un chèque CARPA libellé à l'ordre de la SELARL AXYME es qualité.

Par une ordonnance en date du 16 février 2022, le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la SAS DUTHEIL a autorisé le liquidateur judiciaire à transiger dans les termes susvisés.

Enfin, par jugement du 23 mars 2022, le Tribunal de commerce de PARIS a homologué la transaction.

Les règlements ont été faits et le dossier est désormais clos.

### **9.2.1. Litiges FIG**

a/ L'arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 (NB : la société ACANTHE DEVELOPPEMENT est ci-après dénommée ACANTHE, la société France IMMOBILIER GROUP est ci-après dénommée FIG) :

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 cédée le 19 mars 2010) avait apporté à la SNC Vénus 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 Vénus,

- 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 Vénus) 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 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 Barthès 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 et VENUS à payer 100 000 € chacune à Monsieur Barthès et Monsieur Noyer au titre de l'article 700 du CPC.

Compte tenu de l'annulation de ces condamnations, l'intégralité des sommes versées à MM. Barthès 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 Vénus) à la société ACANTHE.

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.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la Cour d'appel de Paris autrement composée.

Par un arrêt du 7 juillet 2020, la Cour d'appel a confirmé le jugement de première instance du 14 janvier 2011 et a débouté Monsieur Barthès de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. Les apports ne sont donc pas annulés. Toutefois, la Cour a fait droit à la demande de Monsieur Barthès lequel se prévaut d'un préjudice résultant de la perte de chance de recouvrer avec certitude, d'anciennes créances exécutoires de 2008 et de 2009. La Cour d'appel reconnaît ce préjudice et lui accorde 1 575 590 €. A ce titre, elle fixe la créance au passif de Tampico et condamne solidairement ACANTHE à lui verser cette somme de 1 575 590 € ainsi que 15 000 € d'article 700 CPC. Pour ce qui est de Monsieur Noyer, la Cour d'appel le déboute également de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. La Cour lui octroie la somme de 50 000 € à titre de dommages et intérêts. A ce titre, elle fixe la créance de 50 000 € au passif de Tampico et de FIG, et condamne solidairement ACANTHE à lui verser cette somme ainsi que 10 000 € d'article 700 CPC. Les sociétés ACANTHE et VENUS ont formé un pourvoi en cassation. La procédure est en cours.

Monsieur le 1<sup>er</sup> Président de la Cour de cassation, visant expressément la mesure de séquestre de 1,7 M€ mise en place, a considéré par ordonnance du 10 juin 2021, que la condamnation prononcée par la Cour d'appel du 7 juillet 2020 faisait l'objet d'une garantie via le séquestre précité et qu'il n'y avait pas lieu à radiation du pourvoi formé par les sociétés ACANTHE et VENUS. La procédure devant la Cour de cassation reprend donc son cours.

Par ailleurs, une difficulté d'interprétation oppose les parties quant au calcul du montant de la condamnation de la société ACANTHE à titre de dommages et intérêts. Selon Monsieur Barthès, la créance issue de la condamnation prononcée par l'arrêt de la Cour d'appel du 7 juillet 2020 s'additionne à sa créance déclarée de 3 097 135,21 € et de 54 044,31 € arrêtée au 6 janvier 2011 alors qu'ACANTHE considère que s'agissant d'une perte de chance, cette somme vient désintéresser Monsieur Barthès à hauteur de 50 % des sommes qu'il n'a pas perçues. La Cour d'appel, saisie d'une demande d'interprétation de sa décision, a rendu un arrêt en date du 8 juin 2021.

Dans cette décision, elle indique ne pas y avoir lieu à interprétation et confirme la lecture de la décision initiale par la société ACANTHE. En effet, la Cour d'appel indique expressément que :

*« La créance de M. Barthès à l'égard de la société Acanthe développement résultant de l'arrêt du 7 juillet 2020 est une créance de dommages et intérêts destinée à réparer sa perte de chance de recouvrer la créance qu'il détient à l'encontre notamment de la société France immobilier group. Cette perte de chance de recouvrer la totalité de sa créance auprès de la société France immobilier group a été déterminée par la cour au jour de son arrêt en fonction des éléments alors portés à sa connaissance. Faire droit à la demande d'interprétation de la décision de la cour dans le sens proposé par la société Acanthe développement revient à modifier l'appréciation de la cour sur cette perte de chance qui a déterminé le montant des dommages et intérêts auxquels elle a été condamnée. Cette appréciation évoluant de surcroît, selon la requérante, en fonction des éventuels paiements effectués par les débiteurs solidaires de la créance de M. Barthès, l'interprétation sollicitée a pour effet de réviser les termes-mêmes de la condamnation la société Acanthe développement. Or la Cour, saisie d'une requête en interprétation, n'a pas à donner une interprétation qui aurait pour effet de modifier les droits et obligations des parties. »*

La Cour indique donc aux Parties que :

- La créance de dommages et intérêts a été déterminée en fonction du préjudice au jour où la Cour a statué,
- La procédure en interprétation ne peut modifier les droits des Parties qui ne peuvent l'être que par le recours en révision.

- La société Acanthe pourra donc, en fonction du recouvrement des sommes par Monsieur Barthes, saisir la Cour d'une demande en révision pour modifier la condamnation en fonction de l'évolution de son préjudice.

Se prévalant de la décision de la cour d'Appel du 7 juillet 2020, Monsieur Barthes a fait pratiquer le 3 février 2021 une saisie-attribution entre les mains de la CARPA au préjudice de la société ACANTHE afin de faire exécuter la condamnation du 7 juillet 2020. La société ACANTHE a contesté cette saisie. Par décision du 9 juillet 2021, le juge de l'exécution a déclaré cette contestation recevable et a ordonné la mainlevée de la saisie-attribution.

Mais Monsieur Barthes a fait appel et par un arrêt du 30 juin 2022, la Cour d'appel a infirmé le jugement rendu par le juge de l'exécution et a débouté la société ACANTHE de l'ensemble de sa demande de mainlevée de la saisie-attribution pratiquée par Monsieur Barthes. Monsieur Barthes a sollicité l'exécution de la mesure. La CARPA a fait droit à sa demande et lui a versé 1,6 M€ courant septembre 2022. La société Acanthe a donc en conséquence sollicité la restitution des sommes restant sur le compte CARPA de son conseil et la CARPA a fait droit à sa demande le 19 septembre 2022 en débloquant la somme de 1,4 M€. A cette même date, le compte séquestre est soldé.

Au titre de cet arrêt rendu le 30 juin 2022, il a été comptabilisée une provision pour risque et charges de 1,8 M€, intérêts compris.

La décision de la Cour d'appel du 7 juillet 2020 a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. La Cour de cassation a annoncé que son arrêt serait rendu le 12 octobre 2022.

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 Duménil, Président du Conseil d'Administration de la société ACANTHE, à payer 2 851 615 € à Monsieur 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 Duménil, en la portant à la somme de 159 552 € et a débouté Monsieur Noyer de ses demandes indemnitaires.

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.

La décision de la Cour d'appel du 24 septembre 2019 a fait l'objet d'un pourvoi en cassation. La Cour de cassation a annoncé que son arrêt serait rendu le 12 octobre 2022.

#### b/ Séquestres ACANTHE VENUS :

Par une ordonnance de référé du 15 juin 2010 prononcée à la demande de MM. Barthès et Ceuzin, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95 496 parts sociales de la SNC Vénus représentant une valeur de plus de 138 millions d'euros, appartenant à ACANTHE, entre les mains d'un Huissier de justice.

Par ordonnance du 16 septembre 2010 prononcée à la demande de MM Barthès 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 DÉVELOPPEMENT 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 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.

Consécutivement à l'arrêt du 27 février 2014 précité statuant sur les appels des jugements du 14 janvier 2011, la société ACANTHE 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 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.

Par ailleurs, la société ACANTHE a délivré une assignation en mainlevée des séquestres de Monsieur Barthes. L'arrêt rendu le 7 octobre 2021 a débouté la société de ses demandes de mainlevée.

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

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Vénus 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<sup>ème</sup> et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de Vénus ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

Le liquidateur de FIG demandait par conséquent notamment :

- la restitution par Vénus de la propriété de l'immeuble du 15 rue de la Banque – 75002 Paris et des titres de participation, le tout sous astreinte de 10 000 euros par jour.
- la condamnation de Vénus à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ;
- la restitution par ACANTHE DÉVELOPPEMENT à FIG des 95 496 parts sociales de la société Vénus en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ;
- l'annulation des 95 496 parts sociales de la société Vénus une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup>, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et
- la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT et Tampico à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009. Ces demandes ont été contestées.

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. A nouveau, un jugement de sursis à statuer a été rendu le 2 juin 2021 compte tenu de la procédure en cours sur le titulaire de la créance.

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

Une première audience de mise en état a été fixée par le Tribunal au 06 octobre 2022.

A la suite de cette audience, les Parties devront reconclure sur le fond du dossier dans un délai fixé par le Tribunal avant que le dossier soit plaidé.

## d/ Transaction

Par requête du 7 septembre 2015, Maître GORRIAS, ès qualité de liquidateur de la SAS 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, 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 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<sup>er</sup> 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, 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 et 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.

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. Monsieur Barthes a formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt du 29 mars 2018 mais celui-ci a été rejeté par un arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 2020.

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.

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 a donc été déposée devant le juge commissaire dans laquelle figurent les précisions sur les contributions numériques de chaque dirigeant.

Par ordonnance du 21 novembre 2019, Me Courtoux a été autorisé à signer l'avenant au protocole sur FIG dans lequel est indiquée la contribution de chacune des parties au protocole.

Le Ministère Public a formé opposition à la décision du juge commissaire du 21 novembre 2019.

Ce recours a donné lieu au jugement du 2 juin 2020. Par ce jugement, le juge a confirmé l'ordonnance du 21 novembre précitée, et a déclaré recevable mais mal fondé le recours du ministère public. Le juge entend privilégier l'intérêt des créanciers.

Le Ministère public a une nouvelle fois, exercé un recours contre ce jugement du 2 juin 2020.

Par un arrêt du 2 mars 2021, la Cour d'appel a jugé que le recours du Ministère publique était caduque rendant exécutoire l'ordonnance du 21 novembre 2019 et le jugement du 2 juin 2020 lesquels autorisent le liquidateur à signer les protocoles et avenants.

En parallèle, il convient de préciser que le liquidateur, Me Courtoux avait également interjeté appel du jugement du 28 mai 2019 pour des motifs procéduraux.

Par une deuxième décision en date du 2 mars 2021, la Cour d'appel a semblé remettre en cause la validité des protocoles. Le liquidateur considère au contraire que cet arrêt lui permet de demander l'homologation de ceux-ci, l'ordonnance validant les protocoles amendés étant devenue définitive selon sa lecture de cet arrêt. A ce jour, il n'a pas entamé la procédure d'homologation de ces protocoles amendés.

Les arrêts attendus le 12 octobre 2022 de la Cour de cassation devraient permettre de clarifier la situation de ces différents litiges, en particulier la condamnation du 7 juillet 2020 ainsi que la procédure en annulation des opérations en période suspecte tout comme le devenir des projets de protocoles transactionnels.

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

### 9.3. PARTIES LIEES

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 :

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Partie liée Désignation	Partie liée Liens	Solde au bilan <sup>(1)</sup>	Impact résultat <sup>(2)</sup>
Honoraires de management versé à :	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	(100)	(100)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	364	170
Convention de trésorerie	RODRA	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	16 245	77

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

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

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

Une convention de trésorerie a été signée entre RODRA INVESTISSEMENTS et ACANTHE DEVELOPPEMENT en date du 15 juin 2021.

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 1 582 K€ d'intérêts de comptes courants, 159 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 :

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan <sup>(1)</sup>	Impact résultat <sup>(2)</sup>
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	212	63
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	134	93
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(34)	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	41	13
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	103	78
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	544	103
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	(22)	(19)
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	(29)	
Acquisition titres Venus	FIPP	Administrateurs communs	8 190	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	520	345
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(127)	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	221	4
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	737	10
Mise à disposition de personnel	FRANCESCO SMALTO INTERNATIONAL	Dirigeants / Administrateurs communs	162	
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	9	3
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	18	18
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(5)	
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	97	54
Dépôt de garantie	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	(21)	
Mise à disposition de personnel	FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	1	
Loyers et charges locatives	FONCIÈRE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	(1)	
Mise à disposition de personnel	FONCIÈRE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	84	
Dépôt de garantie	FONCIÈRE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	(2)	
Titres de participation <sup>(1)</sup>	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 033	33
Mise à disposition de personnel	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Dirigeants / Administrateurs communs	1	1

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

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

(1) Juste valeur des Titres BASSANO DÉVELOPPEMENT ; le produit est enregistré en autres éléments du résultat global.

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 à l'exception des créances sur la société SMALTO, qui bénéficie d'un soutien de son actionnaire majoritaire pour les créances de loyer et pour son activité courante.

g) les autres parties liées. Néant

#### 9.4. EFFECTIFS

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

Catégorie	30/06/2022	31/12/2021
Cadres	6	6
Employés	4	7
<b>Total de l'effectif</b>	<b>10</b>	<b>13</b>

Certains salariés ont en plus de leur contrat de travail au titre de leurs activités salariées des fonctions de dirigeant.

#### 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 : 0,52 % (TMO 2ème semestre 2021 + 0,25%) ;

Le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1er janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années, 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 2012-2016 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision, au 30 juin 2022, s'élève à 178 K€ contre 158 K€ au 31 décembre 2021.

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

(En milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	158	174
<b>Variations</b>		
Dotations ou reprises de la période	16	-16
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	4	0
<b>Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture</b>	<b>178</b>	<b>158</b>

## **9.6. RESULTAT PAR ACTION**

Le résultat de base par action s'élève à 0,056 € au 30 juin 2022 (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 CARACTERISTIQUES INTERVENUES DEPUIS LE 30 JUIN 2022**

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2022 non pris en compte dans l'information financière développée, ci-avant.



**RAPPORT SEMESTRIEL  
POUR LA PERIODE  
DU 1er JANVIER AU 30 JUIN 2022**



**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

## I. FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

### 1.1. AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en date du 16 juin 2022, a affecté le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :	8.404.453,23 €
Report à nouveau débiteur au 31 décembre 2021 :	(9.585.086,16) €
Affectation :	
En totalité, au poste « report à nouveau »	8.404.453,23 €
Solde du poste « report à nouveau » après affectation (1 180 632,93) €	

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, à 10 875 372,91 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 16 294 471,95 euros, composé de - 2 189 942,28 euros de résultat de location, de 18 428 653,84 euros de résultat de cession, et de 55 760,39 euros de dividendes.

Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

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

Année	Obligation SIIC reportée
2017	4 063 407 €
2018	2 387 848 €
2019	5 292 961 €
2020	4 792 005 €

### 1.2. CESSION IMMOBILIERE

En date du 25 février 2022, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a cédé ses lots situés 5 quai Malaquais à Paris 6<sup>ème</sup>. Le résultat de cession consolidé ressort à + 7,5 M€.

### **1.3. LITIGE ANCIENS ACTIONNAIRES FIG**

Le 30 juin 2022, la Cour d'appel de Paris a autorisé la saisie réalisée par M. Barthes de sommes antérieurement séquestrées à la CARPA par le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, devant permettre de clore le litige avec les anciens actionnaires de la société FIG (Cf. 9.2.1 des annexes aux comptes consolidés, paragraphe a). Cette saisie fait suite à la décision de la Cour d'appel de Paris du 7 juillet 2020 condamnant la société Acanthe Développement à payer à M. Barthes une somme de 1,6 M€ dans le cadre de la liquidation de la société FIG.

Dans l'attente de cette décision, il a été comptabilisée une provision globale de 1,8 M€, intérêts courus inclus.

Le 12 septembre 2022, la CARPA a débloqué la somme de 1,6 M€ au profit de M. Barthes.

Le 19 septembre 2022, Acanthe Développement a obtenu le déblocage du solde de ce compte CARPA pour 1,4 M€. A cette date, le compte séquestre CARPA est soldé.

L'arrêt du 7 juillet 2020 fait l'objet d'un pourvoi devant la Cour de cassation qui doit être rendu le 12 octobre 2022.

### **1.4. ACQUISITION DES MINORITAIRES VENUS**

Le 30 juin, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a acquis le solde de la participation VENUS auprès de FIPP, partie liée, pour 8,6 M€ droits inclus.

### **1.5. PANDEMIE COVID 19 ET GUERRE EN UKRAINE**

La Pandémie de Covid 19 ainsi que la Guerre en Ukraine n'ont pas de répercussions négatives sur les comptes du Groupe. L'inflation générée par le conflit Ukrainien, entraîne les indices de revalorisation des loyers à la hausse

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir de nouvelles mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Le Groupe porte aussi un regard particulier au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise.

## II. SITUATION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

### 2.1. ACTIVITE 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 1er semestre 2022, le chiffre d'affaires s'établit à 1 902 K€ (dont 1 628 K€ de revenus locatifs et 274 K€ de charges locatives refacturées), contre 2 045 K€ (dont 1 748 K€ de revenus locatifs et 297 K€ de charges locatives refacturées) au 1er semestre 2021.

Cette baisse est principalement liée à la cession, en juin 2021, de l'immeuble sis rue de Rivoli et, en février 2022, des lots du 5 quai Malaquais et de la perte des revenus y afférents.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires progresse de 16% :

(En milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	1 619	1 387	231	16,7%
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	272	236	36	15,1%
<b>Chiffre d'Affaires à périmètre constant</b>	<b>1 890</b>	<b>1 623</b>	<b>267</b>	<b>16%</b>

L'accroissement des loyers à périmètre constant (+16,7%) est essentiellement dû à :

- l'arrivée des locataires SMALTO, FIPP, ADC SIIC et Editions de l'Herne sur l'immeuble situé rue Pierre Charron qui a eu un impact positif de 186 K€, le départ du locataire Vicjen a eu quant à lui un impact négatif de 33 K€.
- un nouveau bail Anjac sur l'immeuble situé rue de la Banque à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, avec une prise de locaux supplémentaires, qui a eu un impact positif de 53 K€.
- l'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant qui a eu un effet de + 24 K€.

### 2.2. TRAVAUX

Des travaux ont été effectués au premier semestre 2022 sur l'immeuble sis 3 quai Malaquais pour 28 K€, et sur l'immeuble rue de Charron pour 25 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.

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

En millions d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2022	31/12/2021	Variations
Patrimoine Immobilier	118,5	117,1	1,4
Capitaux propres part du groupe	157,4	148,1	9,3
Excédent / Insuffisance nette de trésorerie	17,3	19,9	-2,6
Actif net réévalué par actions (en €)	1,07	1,01	0,06

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (107,5 M€), de la partie de l'immeuble rue Pierre Charron occupée par le Groupe (10,95 M€), et d'un parking classé en immobilisations corporelles (0,05 M€).

Les capitaux propres part du groupe augmentent de 9,32 M€. Cet accroissement s'explique par le résultat du 1er semestre 2022 (+ 8,3 M€), par la variation de juste valeur des actifs immobiliers occupés par le Groupe (+ 0,65 M€), des titres Bassano Développement (+ 0,03 M€) et l'acquisition du complément des titres Venus (+ 0,35 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2022

Evolution du résultat consolidé du groupe :

En millions d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2022	30/06/2021
Résultat opérationnel	797	(2 257)
Résultat de cession des immeubles de placement	7 510	9 433
Coût de l'endettement financier brut	-	(369)
Résultat net part du groupe	8 289	6 767
Résultat dilué par action (en €)	0,056	0,046

Le Résultat Opérationnel s'élève à + 797 K€ contre - 2 257 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont liées à la variation :

- du revenu net des immeubles (+112 K€).
- des autres produits et autres charges (+3 414 K€), l'année 2021 ayant été impactée par l'impact de la restitution des bureaux du 2 rue de Bassano pour - 3 108 K€,
- de la valeur des immeubles de placement (+ 392 K€),

- des dotations aux amortissements et provisions (-1 404 K€). L'accroissement des amortissements et provisions est principalement lié à la fin de retraitement IFRS 16 sur le 2 rue de Bassano (288 K€), et à une dotation pour risque effectuée en 2021 sur le locataire 5à7 (200 K€), et à un accroissement de la provision envers les anciens minoritaires de FIG (- 1 837K€).

Le résultat de cession des immeubles de placement s'élève à 7 510 K€ au 1er semestre 2022.

Le résultat net part du groupe ressort à 8 289 K€. Il n'y a plus de parts minoritaires.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2022.

#### **IV. SECTEURS OPERATIONNELS**

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2022.

#### **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 2022.

#### **VI. 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 2020. Il n'y a pas de changement significatif par rapport à ces risques et incertitudes.

Les litiges et leur évolution au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 sont relatés dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2022.

#### **VII. 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 2020.

## 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 2022 et la date d'arrêté des comptes.

## IX – PERSPECTIVES D'AVENIR

La Société continue d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes dans Paris mais également dans d'autres capitales européennes.

**Le Conseil d'Administration**



**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

55 rue Pierre Charon

75008 Paris

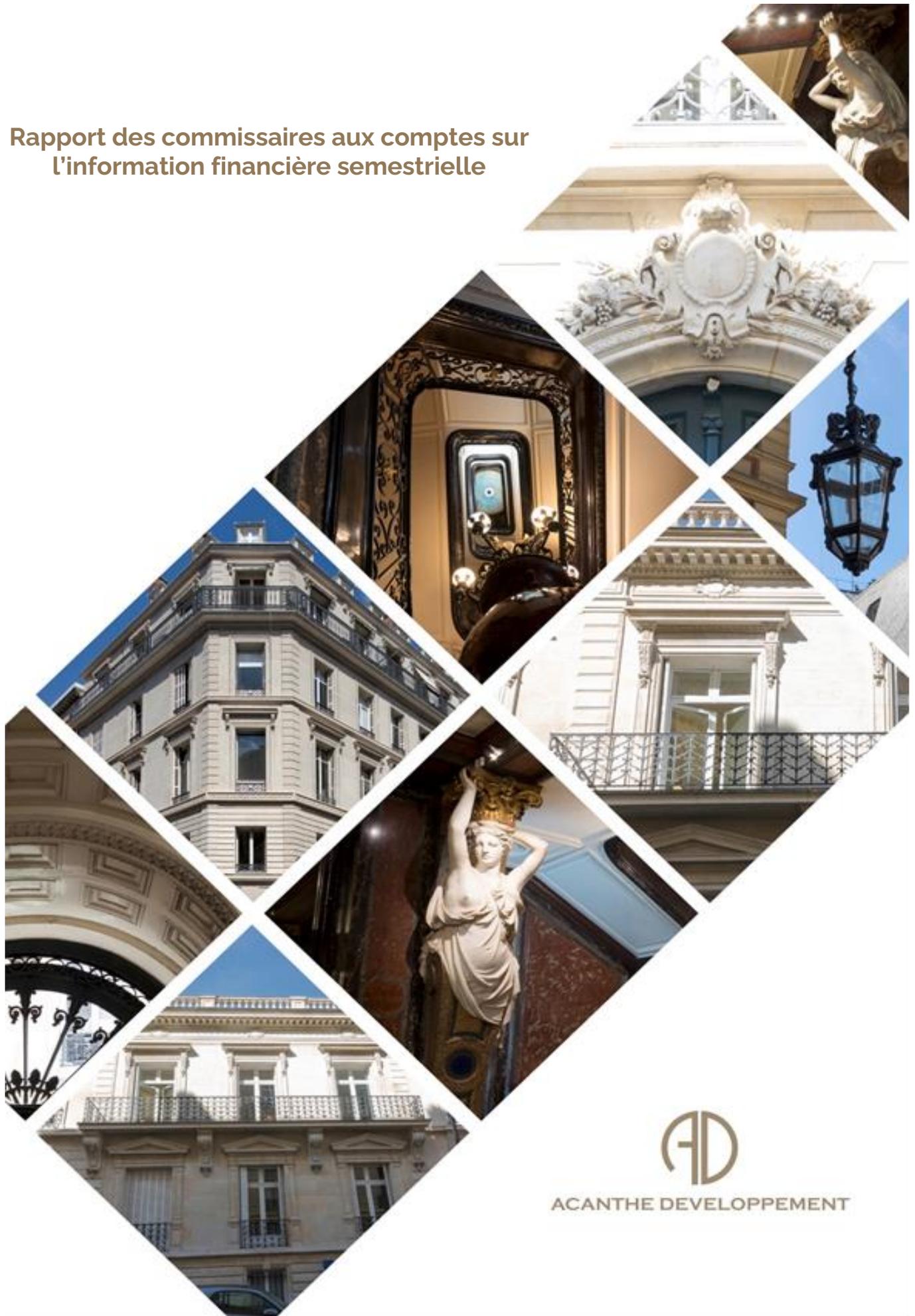
Tel : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

Site internet : [www.acanthedevveloppement.fr](http://www.acanthedevveloppement.fr)



Rapport des commissaires aux comptes sur  
l'information financière semestrielle



ACANTHE DEVELOPPEMENT

Exco Paris Ace  
5, avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

Deloitte & Associés  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris-La Défense Cedex  
S.A.S. au capital de 2 188 160 €  
572 028 041 RCS Nanterre  
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

# ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron

75008 Paris

---

## Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2022 au 30 juin 2022

---

Aux actionnaires de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2022 au 30 juin 2022, 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.

## **Vérification spécifique**

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

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

Paris et Paris - La Défense, le 30 septembre 2022

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

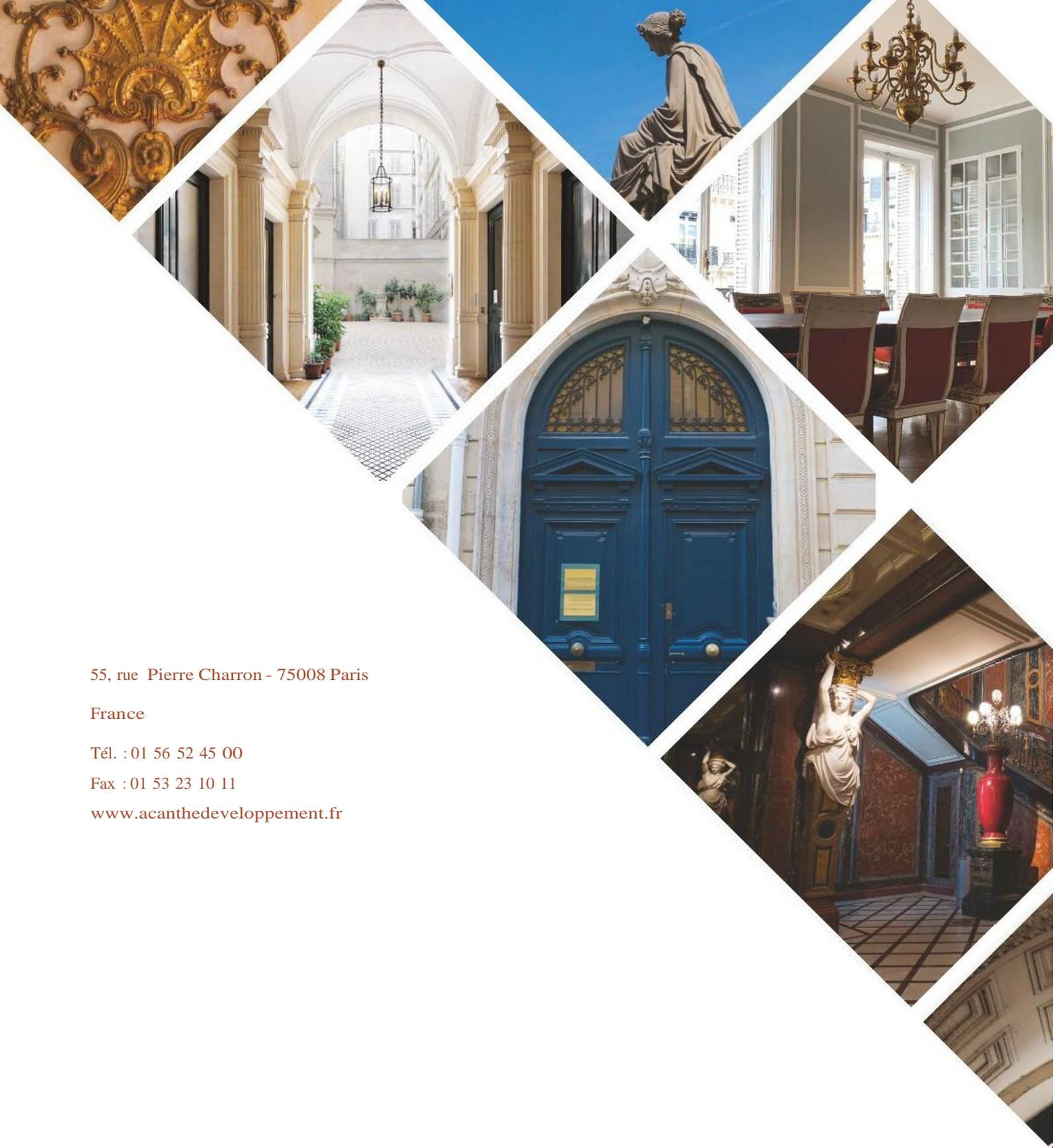
Deloitte & Associés

François SHOUKRY

Albert AIDAN







55, rue Pierre Charron - 75008 Paris

France

Tél. : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

[www.acantheveloppement.fr](http://www.acantheveloppement.fr)



ACANTHE DEVELOPPEMENT