

Rapport financier semestriel  
au 30 juin 2023



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 2023



ACANTHE DEVELOPPEMENT

## 1. Bilan Consolidé

(En milliers d'euros)

Actif	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	4.1.1	105 927	106 658
Immobilisations en cours		-	-
Actifs corporels	4.1.2 / 4.1.3	10 334	10 510
Écart d'acquisition		-	-
Actifs incorporels	4.1.4	-	
Actifs financiers	4.2.1	5 006	4 961
<b>Total actifs non courants</b>		<b>121 267</b>	<b>122 129</b>
Clients et comptes rattachés	4.2.2	4 375	2 680
Autres créances	4.2.2	11 564	13 351
Autres actifs courants		173	70
Actifs financiers courants	4.2.3	756	746
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.4	25 068	25 067
Actifs destinés à la vente		-	-
<b>Total actifs courants</b>		<b>41 936</b>	<b>41 915</b>
<b>Total actif</b>		<b>163 204</b>	<b>164 044</b>
Passif	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Capital		19 991	19 991
Réserves		133 424	128 574
Résultat net consolidé		(158)	4 908
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		153 257	153 473
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-
<b>Total des Capitaux Propres</b>		<b>153 257</b>	<b>153 473</b>
Passifs financiers non courants		-	-
Provisions pour risques et charges	4.4	5 098	6 277
Impôts non courants	4.5	868	868
<b>Total des dettes non courantes</b>		<b>5 966</b>	<b>7 145</b>
Passifs financiers courants		-	-
Dépôts et Cautionnements		1 070	1 026
Fournisseurs		739	1 026
Dettes fiscales et sociales	4.6	1 418	1 138
Autres dettes	4.6	223	179
Autres passifs courants	4.6	531	57
<b>Total des dettes courantes</b>		<b>3 981</b>	<b>3 427</b>
<b>Total dettes</b>		<b>9 947</b>	<b>10 571</b>
<b>Total passif</b>		<b>163 204</b>	<b>164 044</b>

## 2. État du Résultat Net

(En milliers d'euros)

	Note	30/06/2023	30/06/2022
Loyers	5.1	1 699	1 628
Charges locatives refacturées	5.1	291	274
Charges locatives globales	5.1	(473)	(477)
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	5.1	<b>1 516</b>	<b>1 424</b>
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel	5.2	(387)	(458)
Autres frais généraux	5.2	(894)	(866)
Autres produits et autres charges	5.2	48	207
Variation de valeur des immeubles de placement	5.2	(732)	2 419
Dotation aux amortissement des immeubles de placement		-	-
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		-	-
Dotations aux amortissements et provisions	5.2	(92)	(1 936)
Reprises aux amortissements et provisions	5.2	16	6
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>		<b>(526)</b>	<b>797</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	5.2	-	7 510
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>(526)</b>	<b>8 307</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5.3	133	(66)
- Coût de l'endettement financier brut	5.3	-	-
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>133</b>	<b>(66)</b>
Autres produits et charges financiers	5.3	234	47
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(159)</b>	<b>8 289</b>
Impôt sur les résultats		-	-
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>(158)</b>	<b>8 289</b>
Attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
- Propriétaires du groupe		(158)	8 289
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action ( <i>en euros</i> )		(0,001)	0,056
Résultat dilué par action ( <i>en euros</i> )		(0,001)	0,056
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action ( <i>en euros</i> )		(0,001)	0,056
Résultat dilué par action ( <i>en euros</i> )		(0,001)	0,056

### 3. État du Résultat Global

(En milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>(158)</b>	<b>8 289</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	(63)	684
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	6	(4)
Impôts afférent aux éléments non reclassables	-	-
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>(57)</b>	<b>680</b>
<b>Résultat global total de l'exercice</b>	<b>(216)</b>	<b>8 969</b>
Attribuable aux :		
- Propriétaires du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	(216)	8 969
- Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

#### 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			Capitaux propres part groupe
<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>8 954</b>	<b>157 015</b>
Dividendes				-	-	-	-
Résultat net de l'exercice				4 908	4 908	-	4 908
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				150	150	-	150
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>5 057</b>	<b>5 057</b>	<b>-</b>	<b>5 057</b>
Variation de périmètre				354	354	(8 954)	(8 600)
<b>Capitaux propres au 31/12/2022</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-</b>	<b>50 055</b>	<b>153 473</b>		<b>153 473</b>
Dividendes				-	-	-	-
Résultat net de l'exercice				(158)	(158)	-	(158)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(57)	(57)	-	(57)
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>(216)</b>	<b>(216)</b>	<b>-</b>	<b>(216)</b>
Variation de périmètre					-		-
<b>Capitaux propres au 30/06/2023</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-</b>	<b>49 839</b>	<b>153 257</b>		<b>153 257</b>

## 5. Tableau de variation de Trésorerie

(En milliers d'euros)

		30/06/2023	30/06/2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(158)	8 289
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		(1 107)	1 929
Variation de juste valeur sur les immeubles		732	(2 419)
Autres retraitements IFRS		(3)	-
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Plus values/moins values de cession des immeubles de placement		-	(7 510)
Plus values/moins values de cession hors immeuble de placement		(1)	-
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>(537)</b>	<b>289</b>
Coût de l'endettement net		-	-
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>(537)</b>	<b>289</b>
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	507	(3 838)
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>(30)</b>	<b>(3 548)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(15)	(59)
Cessions d'immobilisations	4.1.1	-	9 200
Acquisitions d'immobilisations financières		-	2
Remboursement d'immobilisations financières		3	-
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	-
Variation des prêts et des avances consentis		-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées		-	-
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>F</b>	<b>(12)</b>	<b>9 143</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		-	-
Intérêts nets versés		-	-
Incidence des variations de périmètre		-	-
Autres flux liés aux opérations de financement		44	22
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		-	-
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>G</b>	<b>44</b>	<b>(8 168)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>E+F+G</b>	<b>1</b>	<b>(2 575)</b>

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

(En milliers d'euros)

		30/06/2023	30/06/2022
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>1</b>	<b>(2 575)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		25 067	19 890
Découverts bancaires		-	-
VMP		-	-
<b>Total trésorerie d'ouverture</b>		<b>25 067</b>	<b>19 890</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		25 068	17 315
Découverts bancaires		-	-
VMP		-	-
<b>Total trésorerie de clôture</b>		<b>25 068</b>	<b>17 315</b>

Annexe  
aux comptes consolidés condensés  
au 30 juin 2023



ACANTHE DEVELOPPEMENT

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de l'exercice.....	13
1.1.	Litiges anciens actionnaires FIG.....	13
1.2.	Proposition de rectification suite à une vérification comptable.....	13
1.3.	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.	A Actifs financiers courants.....	28
4.2.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	29
4.3.	Capitaux propres.....	30
4.4.	Provision pour risques et charges.....	30
4.5.	Impôts non courants.....	30
4.6.	Passifs financiers.....	31
4.6.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants.....	31
4.6.2.	Juste valeur des passifs financiers.....	32
4.7.	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 .....	46
9.2.1. Litiges FIG .....	46
9.2.2. Litiges Fiscal, Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT .....	49
9.3. Parties liées .....	50
9.4. Effectifs .....	52
9.5. Provision retraite .....	52
9.6. Résultat par action.....	52
9.7. Faits caractéristiques intervenues depuis le 30 juin 2023 .....	53

# 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. LITIGES ANCIENS ACTIONNAIRES FIG

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et Monsieur Barthes ont signé puis exécuté un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel les parties acceptent de mettre fin de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des différends qui les oppose.

Ces litiges anciens et multiples étaient décrits au paragraphe 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT figurant dans le rapport annuel financier publié le 27 avril 2023.

Ce protocole d'accord transactionnel était un préalable nécessaire pour permettre à la filiale VENUS de conclure un accord amiable avec le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG). Les négociations sont en cours avec le liquidateur. Les provisions comptabilisées au 31 décembre 2022 au passif du bilan consolidé sont suffisantes pour couvrir les engagements d'un tel accord.

### 1.2. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE A UNE VERIFICATION COMPTABLE

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité des exercices 2017 à 2019 qui a débuté le 1<sup>er</sup> février 2021.

Des propositions de rectifications portant sur les années 2017, 2018 et 2019 ont été adressées à la société.

Le service vérificateur estime que la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC n'aurait pas été respecté. A ce titre, il rejette l'intégralité des 22 425 K€ de déficits fiscaux reportables existants au 1<sup>er</sup> janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

A ceci s'ajoute des relèvements des bases taxables contestés au titre de l'activité de l'entreprise, sur des charges considérées comme non déductibles pour un montant de 145 K€ (2017), 261 K€ (2018) et 234 K€ (2019).

Le total des impôts complémentaires estimés par l'administration fiscale pour 2018 et 2019 s'élèverait respectivement à 475 K€ et 1 032 K€ auquel s'ajouteraient les pénalités (80%) et intérêts de retard pour 399 K€ en 2018 et 883 K€ en 2019.

A ce stade, s'agissant d'une proposition de rectification dont le principe est contesté par la société et ses conseils sur la base d'arguments juridiques solides, dont la prescription, aucune provision pour impôts au titre de la proposition de rectification n'a été constatée dans les comptes consolidés au 30 juin 2023,

L'impact potentiel sur la situation nette part du Groupe (passif éventuels), tel qu'il en découlerait de la proposition de rectification, si elle était maintenue, est néanmoins présenté ci-dessous :

Conséquences potentielles de la proposition de rectification sur les comptes hors différences temporaires				
(En milliers d'euros)	Principal	Pénalité 80%	Intérêts	Total
Proposition de rectification 2018 - 2019	1 507	1 189	94	2 790
<b>Total</b>	<b>1 507</b>	<b>1 189</b>	<b>94</b>	<b>2 790</b>

La société conteste totalement cette proposition de rectification à l'exception de la remise en cause d'une partie des charges considérées comme non déductibles.

En date du 15 septembre 2023, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait part à l'administration fiscale de sa réponse à la proposition de rectification.

Un point spécifique relatif à ce litige est présenté dans la note 9.2.

### 1.3. GUERRE EN UKRAINE

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, relève régulièrement ses taux renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation, et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés (> à 2%), cela aurait une répercussion sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

La société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés.

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

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

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 28 septembre 2023 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2023 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 2022.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2022.

### **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 2023, 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 2023.

## **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 2023 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 2023, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (VIF EXPERTISE et SAVILLS) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 30 juin 2023, 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. § 2.3).

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 rendement net	Variation de - 0,50 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	18 445	Méthode par comparaison			(1 845)
Bureaux / Commerces	3	87 480	Méthode par capitalisation	Bureaux : de 3,45 à 5,40 Commerce : 3,75%	(11 936)	
<b>Total en K€</b>		<b>105 925</b>				<b>(13 781)</b>

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 2023			31 décembre 2022		
		% 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>							
SAS	CEDRIANE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SC	CHARRON	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	SAUMAN FINANCE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
EURL	SURBAK	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	TRENUBEL	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SNC	VENUS	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
<b>Sociétés sorties du périmètre de consolidation</b>							
IG = Consolidation par intégration globale.							

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 6 sociétés intégrées globalement dont 1 sociétés civiles.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

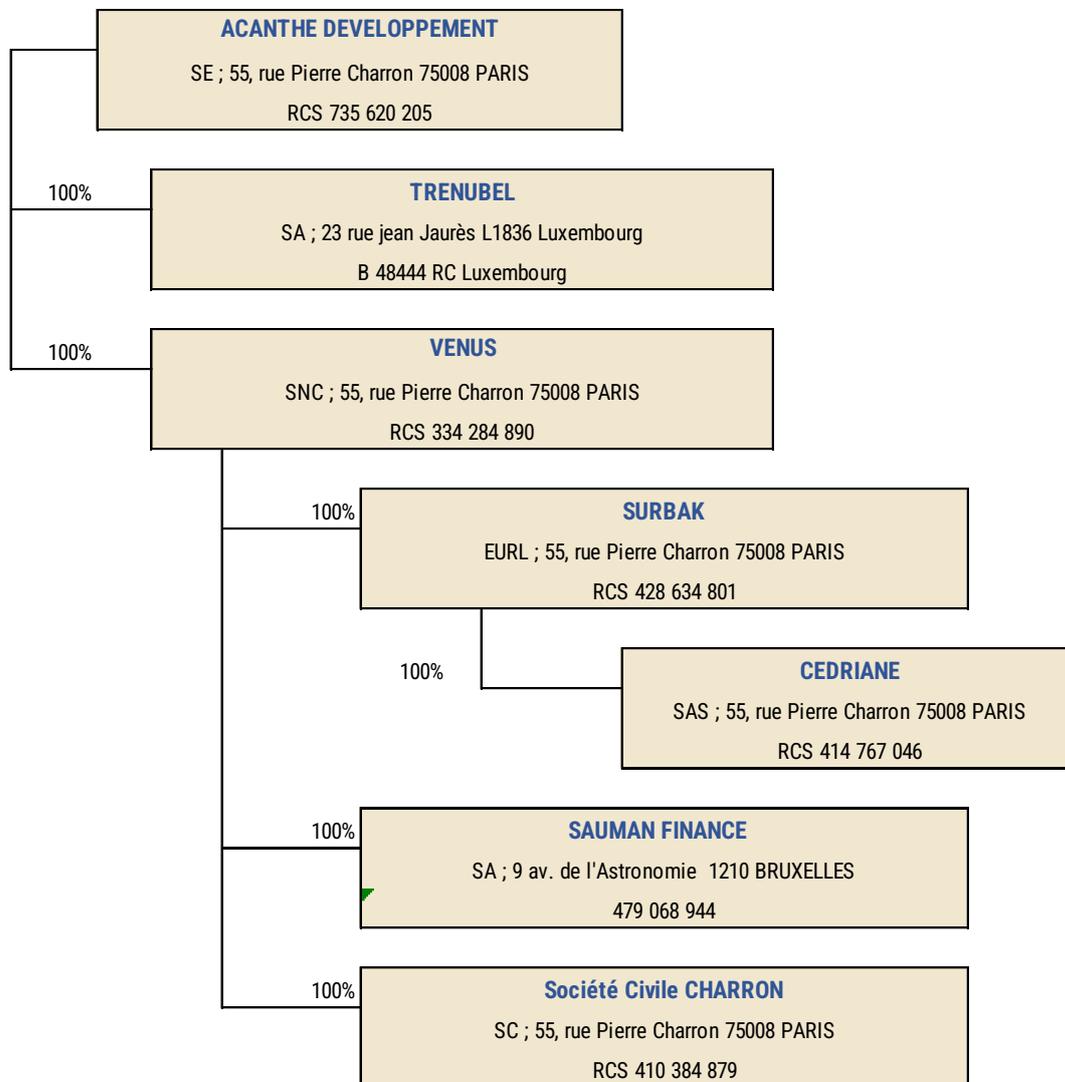
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 55, rue Pierre Charron, Paris 8ème RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

### 3.2. EVOLUTION DU PERIMETRE

Aucune évolution n'est intervenue au cours du premier semestre 2023

### 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 2023 :

La valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2023 des immeubles de placement s'élève à 105 927 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2022	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur (1)	Valeur au 30/06/2022
Immeubles de placement (IAS 40)	106 658		-		(732)	105 927

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour + 0,18 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2e pour - 0,53 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais est inchangé, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour -0,39 M€.

Au 31 décembre 2022 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2022 des immeubles de placement s'élève à 106 658 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 31/12/2022
Immeubles de placement (IAS 40)	106 708		138	(1 690)	1 501	106 658

(1) Les dépenses immobilisées concernent des travaux sur l'immeubles Pierre Charron 25 K€, 15 rue de la Banque 80 K€, et 3 quai Malaquais 32 K€.

(2) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour +0,59 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2ème pour +0,23 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais pour 2,01 M€, l'immeuble de la l'Astronomie à Bruxelles pour -1,3 M€.

La cession correspond à la vente des biens situés 5 quai Malaquais à Paris 6ème.

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

Au 30 juin 2023 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 30/06/2023
Terrains	1 395	-	-	-	(15)	1 380
Constructions & Agencements	9 360		-	-	(100)	9 260
Constructions droit d'utilisation	-			-	-	-
Actifs corporels	177	15	(7)	-	-	185
<b>Total</b>	<b>10 932</b>	<b>15</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>(115)</b>	<b>10 825</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 2022 :

(En milliers d'euros)	Val. brute 31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de réévaluation	Val. brute 31/12/2022
Terrains	1 365	-	-	-	30	1 395
Constructions & Agencements	9 161	-	-	-	199	9 360
Constructions droit d'utilisation	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	188	10	(21)	-	-	177
<b>Total</b>	<b>10 715</b>	<b>10</b>	<b>(21)</b>	<b>-</b>	<b>229</b>	<b>10 932</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.

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

Au 30 juin 2023 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2022	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute 30/06/2023
Constructions & Agencements	264	75	-		(4)	335
Constructions : droit d'utilisation	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	158	5	-	(7)	-	156
<b>Total</b>	<b>422</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>	<b>(4)</b>	<b>491</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 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 31/12/2022
Constructions & Agencements	112	146	-		5	264
Constructions : droit d'utilisation	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	160	20	-	(21)	-	158
<b>Total</b>	<b>272</b>	<b>166</b>	<b>-</b>	<b>(21)</b>	<b>5</b>	<b>422</b>

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 2023 :

(En milliers d'euros)	Val. nette 31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Amortissements et dépréciations	Val. nette 30/06/2023
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2022 :

(En milliers d'euros)	Val. nette 31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Amortissements et dépréciations	Val. nette 31/12/2022
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	30/06/2023	31/12/2022	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	34	37	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	4 972	4 923	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	4 375	2 680	N/A
Autres créances	Coût amorti	11 564	13 351	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	173	70	N/A
Actifs financiers courants	Coût amorti	756	746	3
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat			1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	25 068	25 067	N/A
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>46 942</b>	<b>46 876</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 2023 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	30/06/2022	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2023	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>	4 923	48	-	-	4 972	-	4 972	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	18	-	-	-	18	18	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	20	-	4	-	16	16	-	-
<b>Total</b>	<b>4 961</b>	<b>48</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>5 006</b>	<b>34</b>	<b>4 972</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 4 972 K€ qui se sont appréciés de 48 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 syndics des immeubles exploités.

(En milliers d'euros)	30/06/2023		31/12/2022	
	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	48		(76)	

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 30 juin 2023.

Au 31 décembre 2022 :

Actifs financiers(en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2022	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	-	76	-	4 923	-	4 923	-
Dépôts (fonds de roulement) <sup>(2)</sup>	17	1	-	-	18	18	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	20	-	-	-	20	20	-	-
<b>Total</b>	<b>5 036</b>	<b>1</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>4 961</b>	<b>38</b>	<b>4 923</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 4 923 K€ qui se sont dépréciés de 76 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

(2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

- (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 4 923 K€ qui se sont dépréciés de 76 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.
- (2) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

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

Au 30 juin 2023 :

(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	4 439	65	4 375	4 375	-	-
Autres créances	11 607	43	11 564	11 564	-	-
<b>Total</b>	<b>16 047</b>	<b>108</b>	<b>15 939</b>	<b>15 939</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les autres créances au 30 juin 2023, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 358 K€ dont 40 K€ de crédits de TVA,
- Gestionnaires d'immeubles pour 276 K€,
- Une créance sur RODRA dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 10 743 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 80 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,
- Des fournisseurs débiteurs pour 61 K€.

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)	30/06/2023	31/12/2022
Créances	0	(72)
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 2022 :

(En milliers d'euros)				Échéance		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 745	65	2 680	2 680	-	-
Autres créances	13 409	57	13 351	11 651	1 700	-
<b>Total</b>	<b>16 153</b>	<b>122</b>	<b>16 032</b>	<b>14 332</b>	<b>1 700</b>	<b>-</b>

Les autres créances au 31 décembre 2022, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 364 K€ dont 24 K€ de crédits de TVA,
- chômage partiel à recevoir pour 24 K€,
- Fonds avancés aux notaires pour 52 K€ pour des actes notariés,
- des avances et acomptes fournisseurs pour 35 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 389 K€,
- une créance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 10 612 K€,
- étalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 82 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€,

Le séquestre de 3 086 K€ présent dans les comptes de 2021 a été soldé le 19 septembre 2022, ACANTHE DEVELOPPEMENT ayant été remboursée de la somme de 1,4 M€ et la CARPA ayant versé 1,66 M€ à M. Barthes.

#### 4.2.3. A Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants au 30 juin 2023 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)	30/06/2023	31/12/2022
SICAVS monétaires	828	816
Obligations	10 738	
Dépôts à terme		10 000
Disponibilités	13 503	14 251
<b>Total des Actifs financiers de transaction</b>	<b>25 068</b>	<b>25 067</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)	30/06/2023	31/12/2022
Variation brute des Actifs Courants	(3)	6 666
Variation des Dettes Courantes	510	(685)
<b>Variation du BFR</b>	<b>507</b>	<b>5 981</b>
(1) Besoin en Fonds de Roulement.		

### 4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2023, 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 2023, le capital social n'a connu aucune variation.

A la date d'arrêtés des comptes, il n'existe pas d'instrument dilutif.

### 4.4. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Provision pour litiges <sup>(1)</sup>	4 920	6 103
Provision pour charges	-	-
Provision d'indemnités de départ à la retraite <sup>(2)</sup>	178	174
<b>Total</b>	<b>5 098</b>	<b>6 277</b>

Les provisions pour risques et charges se composent de :

(1) Les provisions sont liées aux litiges de la société FIG (cf. § 9.3.3) à hauteur de 4 920 K€.

La variation de la période (reprise) concerne uniquement la conclusion du protocole d'accord transactionnel entre Acanthe Développement et M. Barthes, ancien actionnaire et dirigeant de la société FIG.

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

### 4.5. IMPOTS NON COURANTS

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	30/06/2023
Impôts différés passifs	868	3	(4)	868
<b>Total</b>	<b>868</b>	<b>3</b>	<b>(4)</b>	<b>868</b>

Les impôts différés passifs concernant les biens « non SIIC » sont stables à 868K€, les deux biens ayant vu leur valeur évoluer en sens inverse.

## 4.6. PASSIFS FINANCIERS

### 4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes (en milliers d'euros)	Variations de la période							30/06/2023
	31/12/2022	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	25 067	1						25 068
<b>Endettement net</b>	<b>(25 067)</b>							<b>(25 068)</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 25 068 K€ au 30 juin 2023.

#### 4.6.2. 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	1 070	1 070	-	1 070	N/A
Dettes fournisseurs	739	739	-	739	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 418	1 418	-	1 418	N/A
Autres dettes	223	223	-	223	N/A
Autres passifs courants	531	531	-	531	N/A
<b>Total</b>	<b>3 981</b>	<b>3 981</b>	<b>-</b>	<b>3 981</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.

#### 4.7. ECHEANCIER DES DETTES

Au 30 juin 2023 :

(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	1 071	1 071	-	-
Dettes fournisseurs	739	739	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 418	1 418	-	-
Autres dettes	223	223	-	-
Autres passifs courants	531	531	-	-
<b>Total</b>	<b>3 982</b>	<b>3 982</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

- Charges de personnel pour 465 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 641 K€,
- Dette fiscale de prélèvement à la source : 40 K€
- Taxes foncières / bureaux pour 225 K€
- Taxes diverses pour 46 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 151 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 49 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.
- Divers pour 23 K€

Les autres passifs courants correspondent aux produits constatés d'avance, extournés pour la clôture (essentiellement les loyers du 3ème trimestre 2023).

Au 31 décembre 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	1 026	1 026	-	-
Dettes fournisseurs	1 026	1 026	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 138	1 138	-	-
Autres dettes	179	179	-	-
Autres passifs courants	57	57	-	-
<b>Total</b>	<b>3 426</b>	<b>3 426</b>	-	-

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

- charges de personnel pour 453 K€,
- prélèvement à la source pour 59 K€,
- prélèvements sociaux sur les jetons de présence pour 12 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 588 K€,
- taxes diverses pour 27 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 110 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 22 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 47 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)	30/06/2023	30/06/2022
Loyers	1 699	1 628
Charges locatives refacturées	291	274
Charges locatives globales	(473)	(477)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 516</b>	<b>1 424</b>

Le chiffre d'affaires de la période progresse de 88 K€ soit + 4,7 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Locataires représentant plus de 10% des loyers :

(En milliers d'euros)	Loyer	% Loyer Total
Locataire 1	448	29,3%
Locataire 2	413	27,0%
Locataire 3	207	13,5%
Locataire 4	178	11,6%
Locataire 4	172	11,2%
<b>Total</b>	<b>1 417</b>	<b>92,7%</b>

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)	30/06/2023	30/06/2022	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	1 699	1 619	80	4,9%
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	291	272	19	6,9%
<b>Chiffre d'Affaires à périmètre constant (1)</b>	<b>1 990</b>	<b>1 890</b>	<b>99</b>	<b>5,3%</b>

(1) Sans les loyers du 5 Quai Malaquais pour 2022, le bien ayant été cédé le 25 février 2022

L'accroissement des Loyers à périmètre constant (+5,3%) est essentiellement dû à :

- Sur l'immeuble situé rue de la Banque : l'étalement loyer du bail Anjac pour + 6 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 2023 est de + 73 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)	30/06/2023	30/06/2022	Variation Résultat 2023 / 2022
Frais de personnel	(387)	(458)	70
Autres frais généraux	(894)	(866)	(28)
Autres produits et autres charges	48	207	(159)
Variation de valeur des immeubles de placement	(732)	2 419	(3 151)
Dotations aux amortissements et provisions	(92)	(1 936)	1 843
Reprises aux amortissements et provisions	16	6	9
<b>Charges d'Exploitation</b>	<b>(2 042)</b>	<b>(627)</b>	<b>(1 415)</b>
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>(526)</b>	<b>797</b>	<b>(1 323)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		7 510	(7 510)
Résultat de cession des filiales cédées			-
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(526)</b>	<b>8 307</b>	<b>(8 833)</b>

Les frais de personnel s'établissent à 387 K€ contre 458 K€ en 2022.

Les « Autres frais généraux » regroupent les coûts généraux hors activités immobilières liées aux immeubles de placement, ceux-ci sont en légère hausse de 28 K€ pour s'établir à 894 K€.

Les autres produits et charges en baisse de 159 K€ s'établissent à 48 K€ pour le premier semestre 2023. Les charges du premier semestre intègrent la résolution du litige anciens actionnaires FIG pour 1 252 K€ minoré d'une reprise de provision concernant ce litige pour 1 183 K€.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 92 K€ ce semestre contre 1 936 K€ au 30 juin 2022. La dotation du semestre est constituée principalement de :

- Provision retraite pour 10 K€
- Amortissement Charron IAS16 pour 75 K€
- Amortissements des autres immobilisations pour 5 K€

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

- dépréciation d'un parking 1 K€
- dépréciation d'une créance sociale 14 K€

### 5.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(526)</b>	<b>8 307</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	133	(66)
Coût de l'endettement financier brut	-	-
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>133</b>	<b>(66)</b>
Autres produits et charges financiers	234	47
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(159)</b>	<b>8 289</b>
Écart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		
Résultat net des activités cédées		
<b>Résultat net</b>	<b>(159)</b>	<b>8 289</b>
Propriétaires du groupe	(159)	8 289
Participations ne donnant pas le contrôle		

Les « Produits de trésorerie et d'équivalents trésorerie » enregistrent principalement les résultats des intérêts courus sur les obligations SMALTO détenues (+10 K€), les dépôts à terme (+57 K€), les revenus d'obligations (+ 105 K€), variation de valeur des obligations (-38 K€).

Les autres produits et charges financières sont constitués de différence de change (-38 K€) et d'intérêts sur compte courant RODRA (+131 K€), et d'intérêts de placement d'un séquestre restitué (+ 141 K€).

Au 30 juin 2023, le résultat net ressort à -159 K€ contre +8 289 K€ au 30 juin 2022.

## 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 2023 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>	30/06/2023	31/12/2022	% établi en fonction des m <sup>2</sup>	30/06/2023	31/12/2022
Bureaux	7 884 m <sup>2</sup>	7 884 m <sup>2</sup>	Paris	65,3%	65,3%
Habitations	627 m <sup>2</sup>	627 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>	34,7%	34,7%
<b>Total</b>	<b>9 374 m<sup>2</sup></b>	<b>9 374 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.*

Décomposition des actifs	En milliers d'euros
<b>Patrimoine immobilier <sup>(1)</sup> par secteur géographique</b>	
Paris	110 430
Région Parisienne	
Province	
Étranger	5 800
<b>Actifs immobiliers</b>	<b>116 230</b>
Autres actifs non affectables <sup>(2)</sup>	46 974
<b>Total des actifs</b>	<b>163 204</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	Habitations	Non affectable	Total
<b>Actif</b>					
Immeubles de placement	66 362	21 100	18 400	63	105 926
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	10 260	-	-	45	10 304
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	100 063	-	-	5 800	63	105 926
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	10 260	-	-	-	45	10 304
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
<b>Passif</b>						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-	-

Information Bilancielle au 31 décembre 2022 :

Informations bilantielles par secteur d'activité :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
<b>Actif</b>					
Immeubles de placement	68 089	20 100	18 405	64	106 658
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	10 446	-	-	45	10 491
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
<b>Passif</b>					
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	-
Passifs financiers courants	-	-	-	-	-

Informations bilantielles par zones géographiques :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Paris	Étranger	Non affectable	Total
<b>Actif</b>				
Immeubles de placement	102 178	4 480	-	106 658
Actifs corporels parking bureaux administratifs	10 491	-	19	10 510
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 2023 :

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	172	362	1 165	-	-	1 699
Charges locatives refacturées	26	40	225	-	-	291
Charges locatives globales	(39)	(40)	(394)	-	-	(473)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>159</b>	<b>361</b>	<b>996</b>	-	-	<b>1 516</b>
Frais de personnel <sup>(1)</sup>	(29)	(35)	(323)	-	-	(387)
Autres frais généraux <sup>(2)</sup>	(68)	(82)	(745)	-	-	(894)
Autres produits et charges	(22)	(21)	104	-	(14)	47
Variation de valeur des immeubles de placement	-	70	(802)	-	-	(732)
Dotations aux autres amortissements et provisions <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	(92)	(92)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	16	16
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	-	-	-	-	133	133
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	-	-
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	234	234
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>40</b>	<b>294</b>	<b>(770)</b>	-	<b>276</b>	<b>(159)</b>
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>40</b>	<b>294</b>	<b>(770)</b>	-	<b>277</b>	<b>(158)</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.

Compte de résultat par zone géographique :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	cédé	Non affectable	Total
Loyers	1 646	53	-	-	1 699
Charges locatives refacturées	275	16	-	-	291
Charges locatives globales	(379)	(94)	-	-	(473)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 541</b>	<b>(25)</b>	-	-	<b>1 516</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	(712)	(20)	-	-	(732)

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

## 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)	30/06/2023	31/12/2022
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)	30/06/2023	31/12/2022
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.

#### Nantissements Garanties et Sûretés :

Néant.

#### 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, à la suite du 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)	30/06/2023	31/12/2022
Inscription hypothécaire sur les immeubles	12 425	12 425

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 30/06/2023	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 2022.

La seule évolution identifiée concernant les risques d'incertitudes est liée à la remontée des taux d'intérêts qui pourrait avoir une incidence sur la valorisation des immeubles si des taux élevés devaient persister. Les taux directeurs influençant les taux de rendement attendus, nous ajustons notre sensibilité à +/- 0,5% sur les taux de rendement attendus, nous maintenons à +/- 10% la sensibilité sur les biens estimés par comparaison.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de rendement net	Variation de - 0,50 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	18 445	Méthode par comparaison	-	-	(1 845)
Bureaux / Commerces	3	87 480	Méthode par capitalisation	Bureaux : de 3,45 à 5,40 Commerce : 3,75%	(11 936)	
<b>Total en K€</b>		<b>105 925</b>				<b>(13 781)</b>

## 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 2023 <sup>1</sup>

Malgré un taux d'emploi record, avec un chômage à 6,9% au 1er trimestre, la hausse des prix continue de peser sur la confiance et la consommation des ménages français. La croissance du PIB reste hésitante (quoique positive sur les deux premiers trimestres), et pourrait s'élever à +0,6% sur l'année. L'inflation a toutefois entamé, semble-t-il une descente après son point haut à +6,3% en février. L'indice des prix à la consommation s'élève ainsi à +4,5% en juin 2023.

Pour assurer cette désinflation, la Banque Centrale Européenne continue de relever ses taux directeurs, de 400 points de Base entre juillet 2022 et juin 2023, portant le taux de dépôt à 3,5%. Elle pourrait ajouter 25 à 50 points supplémentaires au 3ème trimestre, suivant l'évolution de l'inflation en Zone Euro.

Après une année record et une augmentation de 290 points de base en 2022, le taux de l'OAT s'est stabilisé cette année, de 3,10% en janvier à 2,93% en juin.

#### Le Marché immobilier de l'investissement bureaux <sup>2</sup>

Avec 6,3 Mds € <sup>1</sup>, les montants investis au 1er semestre 2023 sont en net repli. Les volumes sont en baisse de 48% par rapport à la moyenne quinquennale des 1er semestres. Le marché est toujours grippé et il y a plusieurs raisons à cela.

Tout d'abord, la diversification des capitaux joue défavorablement en défaveur de l'immobilier. Les investisseurs peuvent se tourner vers des placements à la fois plus liquides, plus sécurisés voire également plus rémunérateurs.

Ensuite, le coût de la dette (l'Euribor 3 mois est passé d'un taux négatif en juin 2022 à un taux de 3,6% au 30 juin 2023) et la plus grande sélectivité des banques restreignent le recours à l'effet de levier. Les grands volumes, tout particulièrement, se financent moins bien. Or ce sont ceux qui recourent le plus à l'emprunt. De ce fait on observe une diminution notable de la taille des transactions ainsi qu'une plus forte polarisation

<sup>1</sup> BNP Paribas Real Estate – Investissement en France – At a glance 1S 2023

<sup>2</sup> CBRE – Figures – Investissement France - 2T 2023

qu'auparavant. En effet, plus de 50% des volumes investis sur des transactions supérieures à 200M€ toutes classes d'actifs confondues sont situés à Paris intra-muros.

Malgré des montants divisés par deux, le bureau continue de représenter 58% des volumes et semble - relativement - bien résisté ce semestre. Cela se traduit par une dichotomie entre Paris, où il y a encore de l'appétence sur des volumes inférieurs à 80 M€ si tant est que les perspectives locatives sont bonnes, et les autres territoires de l'Ile de France qui peinent à séduire les investisseurs.

Pour autant, l'immobilier conserve une attractivité intrinsèque. Plus qu'une crise de la demande, c'est un désalignement entre vendeurs et acheteurs sur la fixation des valeurs. Faute d'accord, certains biens ayant pourtant reçu des marques d'intérêt, sont retirés du marché.

## **Le Marché locatif de bureaux <sup>1</sup>**

Sur les six premiers mois de l'année, la demande placée de bureaux en Ile-de-France s'établit à 816 200 m<sup>2</sup>, soit - 22% sur un an.

Les utilisateurs se montrent attentistes et les délais de négociation se rallongent.

Sur le segment des petites et moyennes surfaces, 591 800 m<sup>2</sup> ont été placés (-16% sur un an). Le créneau des petites surfaces s'est donc montré résilient avec des niveaux de commercialisation relativement classiques. En revanche, la demande de surfaces entre 1000 et 5000 m<sup>2</sup> décélère sur ce 2ème trimestre. Seuls les secteurs tertiaires les plus établis et certains territoires bénéficiant d'un bon rapport qualité/prix et d'une bonne accessibilité en transport parvient à se démarquer. Enfin, du côté des transactions supérieures à 5000 m<sup>2</sup>, les grands utilisateurs manifestent des besoins de modernisation de leurs espaces de travail et de mise en conformité des bureaux aux nouvelles normes environnementales et privilégient donc le « moins de m<sup>2</sup> mais de meilleure qualité ». Et du fait de la généralisation des nouveaux modes de travail (télétravail, flex-office), la taille des transactions est aujourd'hui plus réduite passant de 13000 m<sup>2</sup> en moyenne à 10000 m<sup>2</sup>.

L'offre immédiatement disponible est en légère hausse ce trimestre.

Quant aux dynamiques de valeurs locatives, les pressions haussières sur Paris restent présentes. Les loyers prime continuent d'augmenter dans certains quartiers et les loyers moyens suivent la tendance. En revanche, sur le reste de l'Ile de France et à moins de proposer des biens neufs, restructurés, multi-labellisés, éco-conçus, les loyers locaux restent au mieux stables voire subissent des pressions à la baisse. On constate donc un creusement des écarts de loyers.

## **Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme <sup>2</sup> :**

Depuis début 2023, le marché immobilier haut de gamme à Paris et en région parisienne se divise en 2 segments : en-dessous et au-dessus de la barre symbolique des trois millions d'euros.

Le très haut de gamme se montre toujours aussi demandé et garde une côte élevée mais le cœur du marché commence à ralentir.

Cette décélération se manifeste non seulement pour les biens comportant des défauts, fussent-ils minimes, mais aussi pour l'ensemble des biens jusqu'à 3 millions d'euros,

---

<sup>1</sup> CBRE – Figures – Bureaux Paris Ile-de-France - 2T 2023

<sup>2</sup> Barnes – Le marché immobilier haut de gamme à Paris et en région parisienne – Déjeuner presse 22/06/2023

La baisse en volume constatée au 1er semestre 2023 (-13 %) précède naturellement la baisse des prix progressive.

Un autre point majeur à prendre en compte : la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'emprunt, ce qui pénalise 90 % des acheteurs et peut peser jusqu'à 20 % sur le prix du bien souhaité. Cela devrait engendrer sur l'année 2023 une baisse sensible des prix, que l'on peut estimer autour de 5 % minimum, mais qui pourrait facilement atteindre dans les prochains mois, 10 % dans les arrondissements et quartiers les moins prestigieux.

A contre-courant de cette tendance baissière, certaines rues et avenues particulièrement recherchées parviennent à maintenir un niveau de prix comparable à celui de 2022. Et pas seulement pour les biens sans défaut : Rive gauche comme rive droite, à Paris, l'adresse fait plus que jamais la différence.

A noter que les appartements, maisons et hôtels particuliers de prestige font toujours un triomphe auprès des acheteurs et des investisseurs et que dans un marché immobilier globalement troublé, les biens sans défaut trouvent toujours rapidement preneurs.

### **Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2023 <sup>1</sup>**

La croissance économique des troisième et quatrième trimestres en France « ne sera pas extraordinaire », a indiqué vendredi le directeur général de l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee). Interrogé sur le bon chiffre de la croissance au deuxième trimestre, avec une hausse du produit intérieur brut (PIB) de 0,5% (après une croissance nulle au premier trimestre), Jean-Luc Tavernier a remarqué qu'il ne faudrait pas « verser dans un excès d'optimisme : il ne faut pas croire que 2% en rythme annuel, c'est la nouvelle normalité ». Il a observé que ce bon trimestre avait été porté par différents phénomènes conjoncturels, qui se sont conjugués, et un premier trimestre de comparaison sans croissance, notamment en raison des grèves contre la réforme des retraites.

Selon lui, il semble probable que le PIB recule même au 3ème trimestre, comme commencent à l'envisager certains économistes. Le pays a bénéficié pendant des années d'un climat sur l'activité et l'emploi très positif et supérieur à la moyenne historique. Maintenant, il est proche de cette moyenne.

Concernant l'inflation, passée de 4,3% sur un an en juillet à 4,8% en août, cette résurgence semble surtout due à l'énergie. Mais cela ne remet a priori pas en cause de revenir entre 4% et 4,5% tout au long de ce second semestre 2023.

Hors énergie, on observe que les prix alimentaires continuent de ralentir, malgré un rythme qui reste élevé (+11,1% sur un an en août contre +12,7% en juillet). Quant aux taux de marge des entreprises, ils sont un point et demi au-dessus de leur tendance depuis le milieu des années 2010, à 33,7% au lieu de 32%, mais de manière irrégulière selon les branches.

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

Le patrimoine immobilier de placement du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 62%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 91% pour le seul patrimoine parisien.

Les expertises au 30 juin 2023 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> Figaro – 01/09/2023

Le patrimoine du groupe est estimé à 116 230 K€ (immeubles de placement, immeuble occupé par le Groupe, plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 66 362 K€ de bureaux, 10 260 K€ de bureaux occupés par le Groupe, 21 100 K€ de commerces, 18 400 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 108 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 153 257 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 2023 :

(En milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres consolidés	153 257	153 473
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>153 257</b>	<b>153 473</b>
Nombre d'actions	147 125 259	147 125 259
<b>ANR par action (en euros)</b>	<b>1,0417</b>	<b>1,0431</b>

Aucun instrument dilutif n'existait au 30 juin 2023 ni au 31 décembre 2022.

## 9.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

### 9.2.1. Litiges FIG

#### a) Litiges avec Monsieur Barthes

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT, et Monsieur Barthes ont signé puis exécuté un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel les parties acceptent de mettre fin de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des différends qui les oppose.

Ces litiges anciens et multiples étaient décrits au paragraphe 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT figurant dans le rapport annuel financier publié le 27 avril 2023. En particulier, le séquestre de 1,7 M€ à la BNP a été levé ainsi que le séquestre des parts Venus, en contrepartie du paiement d'une indemnité de 1,25 M€ (Cf. point 5.2 ci-avant).

Ce protocole d'accord transactionnel doit permettre à la filiale VENUS de conclure un protocole d'accord avec le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG). Les provisions comptabilisées au 31 décembre 2022 au passif du bilan consolidé sont suffisantes pour couvrir les engagements d'un tel accord.

#### b) 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. À 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 suivi de renvois successifs dont le dernier fixe la date au 16 novembre 2023 pour désignation d'un juge rapporteur devant qui nous plaiderons trois semaines plus tard.

### **c) 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 le groupe 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. À ce jour, il n'a pas entamé la procédure d'homologation de ces protocoles amendés.

Les arrêts du 12 octobre 2022 de la Cour de cassation ont eu pour effet des renvois successifs des audiences pour sanctions personnelles des anciens dirigeants de FIG en raison des négociations en cours avec le liquidateur pour la fixation du passif de FIG et de son apurement à hauteur de 40 %, majoré d'honoraires de procédures.

L'audience du 4 septembre 2023 a renvoyé l'affaire au 6 novembre 2023, à charge pour le liquidateur de présenter d'ici cette audience un projet de protocole au juge commissaire.

Le protocole avec Monsieur BARTHES ayant été acté en juin 2023, plus rien ne s'oppose à la signature d'une transaction, qui mettrait fin à la procédure menée par le liquidateur visant l'annulation des opérations

effectuées durant la période suspecte de la société FIG, porterait au maximum sur un montant de 5 M€. Ce montant est comptabilisé sous forme de provision dans les comptes consolidés du groupe au 30 juin 2023.

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

### **9.2.2. Litiges Fiscal, Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT**

L'administration fiscale estime que la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC (article 208 C du CGI) n'aurait pas été respecté.

En 2005, ACANTHE DEVELOPPEMENT a opté pour le régime SIIC, option reconnue comme régulière et jamais remise en cause au fil des différents contrôles de l'administration fiscale.

Par la suite, le législateur a introduit une condition stipulant que le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Cette condition devait être respectée à partir du 1er janvier 2010 pour les sociétés ayant, comme ACANTHE DEVELOPPEMENT, opté pour le régime avant cette date.

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la société, que l'application de la notion de détention indirecte à certaines institutions financières devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2011 et 2016.

Sur le fond, la société conteste cette analyse en constatant qu'elle repose sur une définition extensive de la notion de détention qui ne tient pas compte de tout droit de propriété non plus que de l'indépendance des patrimoines et de celui des établissements financiers propriétaires des actions.

Au titre des exercices vérifiés, la société a également fait valoir que l'administration fiscale entendait se prévaloir de l'extension des délais de reprises prévue aux articles L 169 et L 188 A du Livre des Procédures Fiscales alors que les conditions d'application des dérogations considérées sont non respectées du fait de la non-application de la prescription.

En conclusion, la société réfute les allégations de détention excessive du capital de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et conteste la validité des arguments avancés par le service fiscal pour remettre en cause le statut fiscal de la société en tant que SIIC.

### 9.3. PARTIES LIEES

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a réalisé des opérations des sociétés contrôlées 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 DEVELOPPEMENT	(100)	(100)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	727	152
Convention de trésorerie	RODRA	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	10 743	132

*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 3 923 K€ d'intérêts de comptes courants, 192 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	151	73
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	655	98
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(36)	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	15	15
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	314	76
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	963	202
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	(31)	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	655	76
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(134)	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	151	9
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	756	10
Mise à disposition de personnel	FRANCESCO SMALTO INTERNATIONAL	Dirigeants / Administrateurs communs	162	
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	9	
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	56	19
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(6)	
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	75	54
Dépôt de garantie	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	(23)	
Mise à disposition de personnel	MYHOTELMATCH	Dirigeants / Administrateurs communs	14	
Mise à disposition de personnel	FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	2	2
Titres de participation <sup>(1)</sup>	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4 972	76
Mise à disposition de personnel	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Dirigeants / Administrateurs communs	4	3

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	30/06/2023	31/12/2022
Cadres	7	7
Employés	3	4
<b>Total de l'effectif</b>	<b>10</b>	<b>11</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 : 3% par an ;

Taux d'actualisation : 3,01 % (TMO 2ème semestre 2022 + 0,5%) ;

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 2023, s'élève à 178 K€ contre 174 K€ au 31 décembre 2022.

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

(En milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	174	158
<b>Variations</b>		
Dotations ou reprises de la période	10	18
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	-6	-2
<b>Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture</b>	<b>178</b>	<b>174</b>

## 9.6. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,001 € au 30 juin 2023 (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 2023**

La société Acanthe Développement a versé le 15 septembre un acompte sur dividendes de 0,05 € par action.

Elle a également convoqué une assemblée générale le 13 octobre dont l'ordre du jour est la distribution d'un dividende exceptionnel qui devrait être versé avant la fin de l'exercice 2023.

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2023 non pris en compte dans l'information financière développée, ci-avant.



RAPPORT SEMESTRIEL  
POUR LA PERIODE  
DU 1er JANVIER AU 30 JUIN 2023



ARENTHON

## I. FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

### 1.1. AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en date du 14 juin 2023, a affecté le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :	1 789 283,45 €
Report à nouveau débiteur au 31 décembre 2022 :	(1 180 632,93) €
Affectation :	
En totalité, au poste « report à nouveau »	1 789 283,45€
Solde du poste « report à nouveau » après affectation	608 650,52 €

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 2022, à 7 671 568,10 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 10 030 113,48 euros, composé de 2 471 856,93 euros de résultat de location, de 5 199 711,17 euros de résultat de cession.

Le résultat distribuable est positif mais ne permet toutefois pas de distribuer un minimum de 0,01 € par action. 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 €
2021	10 875 373 €

## **1.2. LITIGE ANCIENS ACTIONNAIRES FIG**

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et Monsieur Barthes ont signé puis exécuté un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel les parties acceptent de mettre fin de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des différends qui les oppose.

Ces litiges anciens et multiples étaient décrits au paragraphe 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT figurant dans le rapport annuel financier publié le 27 avril 2023.

Ce protocole d'accord transactionnel était un préalable nécessaire pour permettre à la filiale VENUS de conclure un accord amiable avec le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG). Les négociations sont en cours avec le liquidateur. Les provisions comptabilisées au 31 décembre 2022 au passif du bilan consolidé sont suffisantes pour couvrir les engagements d'un tel accord.

## **1.3. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE A UNE VERIFICATION COMPTABLE**

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité des exercices 2017 à 2019 qui a débuté le 1<sup>er</sup> février 2021.

Des propositions de rectifications portant sur les années 2017, 2018 et 2019 ont été adressées à la société.

Le service vérificateur estime que la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC n'aurait pas été respecté. A ce titre, il rejette l'intégralité des 22 425 K€ de déficits fiscaux reportables existants au 1<sup>er</sup> janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

A ceci s'ajoute des relèvements des bases taxables contestés au titre de l'activité de l'entreprise, sur des charges considérées comme non déductibles pour un montant de 145 K€ (2017), 261 K€ (2018) et 234 K€ (2019).

Le total des impôts complémentaires estimés par l'administration fiscale pour 2018 et 2019 s'élèverait respectivement à 475 K€ et 1 032 K€ auquel s'ajouteraient les pénalités (80%) et intérêts de retard pour 399 K€ en 2018 et 883 K€ en 2019.

A ce stade, s'agissant d'une proposition de rectification dont le principe est contesté par la société et ses conseils sur la base d'arguments juridiques solides, dont la prescription, aucune provision pour impôts au titre de la proposition de rectification n'a été constatée dans les comptes consolidés au 30 juin 2023.

L'impact potentiel sur la situation nette part du Groupe (passif éventuels), tel qu'il en découlerait de la proposition de rectification, si elle était maintenue, est néanmoins présenté ci-dessous :

Conséquences potentielles de la proposition de rectification sur les comptes hors différences temporaires				
(En milliers d'euros)	Principal	Pénalité 80%	Intérêts	Total
Proposition de rectification 2018 - 2019	1 507	1 189	94	2 790
<b>Total</b>	<b>1 507</b>	<b>1 189</b>	<b>94</b>	<b>2 790</b>

La société conteste totalement cette proposition de rectification à l'exception de la remise en cause d'une partie des charges considérées comme non déductibles.

En date du 15 septembre 2023, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait part à l'administration fiscale de sa réponse à la proposition de rectification.

Un point spécifique relatif à ce litige est présenté dans la note 9.2. de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2023

#### 1.4. GUERRE EN UKRAINE

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, relève régulièrement ses taux renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation, et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés (> à 2%), cela aurait une répercussion sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

La société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés.

## 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 2023, le chiffre d'affaires s'établit à 1 990 K€ (dont 1 699 K€ de revenus locatifs et 291 K€ de charges locatives refacturées), contre 1 902 K€ (dont 1 628 K€ de revenus locatifs et 274 K€ de charges locatives refacturées) au 1er semestre 2022.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires progresse de 5,3% :

(En milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	1 699	1 619	80	4,9%
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	291	272	19	6,9%
<b>Chiffre d'Affaires à périmètre constant (1)</b>	<b>1 990</b>	<b>1 890</b>	<b>99</b>	<b>5,3%</b>

(1) Sans les loyers du 5 quai Malaquais pour 2022, le bien ayant été cédé le 25 février 2022

L'accroissement des loyers à périmètre constant (+5,3%) est essentiellement dû à :

- L'étalement de loyer du bail Anjac pour 6 K€ pour l'immeuble situé rue de la Banque à Paris.
- l'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant qui a eu un effet de + 73 K€.

## III. 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)	30/06/2023	31/12/2022	Variations
Patrimoine Immobilier	116,2	117,1	-0,9
Capitaux propres part du groupe	153,3	153,5	-0,2
Excédent / Insuffisance nette de trésorerie	25,1	25,1	0,0
Actif net réévalué par actions (en €)	1,04	1,04	0

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (105,9 M€), de la partie de l'immeuble rue Pierre Charron occupée par le Groupe (10,26 M€), et d'un parking classé en immobilisations corporelles (0,05 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 0,22 M€. Cette baisse s'explique par le résultat du 1er semestre 2023 (- 0,16 M€), par la variation de juste valeur des actifs immobiliers occupés par le Groupe (- 0,06 M€), des titres Bassano Développement (+ 0,05 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2023

#### Evolution du résultat consolidé du groupe :

En millions d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat opérationnel	(526)	797
Résultat de cession des immeubles de placement	-	7 510
Coût de l'endettement financier brut	-	-
Résultat net part du groupe	(526)	8 289
Résultat dilué par action (en €)	-0,001	0,056

Le Résultat Opérationnel s'élève à - 526 K€ contre + 797 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont liées à la variation :

- du revenu net des immeubles (+92 K€),
- des autres produits et autres charges (+ 159 K€),
- de la valeur des immeubles de placement (- 3 151 K€),
- des dotations aux amortissements et provisions (+1 846 K€). La baisse des amortissements et provisions est principalement liée à l'absence de dotation de la provision envers les anciens minoritaires de FIG sur l'exercice comparativement à 2022 (+ 1 838K€).

Le résultat net part du groupe ressort à - 526 K€.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2023.

## IV. SECTEURS OPERATIONNELS

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2023.

## 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 2023.

## 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 2022.

La seule évolution identifiée concernant les risques d'incertitudes est liée à la remontée des taux d'intérêts qui pourrait avoir une incidence sur la valorisation des immeubles si des taux élevés devaient persister. Les taux directeurs influençant les taux de rendement attendus, nous ajustons notre sensibilité à +/- 0,5% sur les taux de rendement attendus, nous maintenons à +/- 10% la sensibilité sur les biens estimés par comparaison.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de rendement net	Variation de - 0,50 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	18 445	Méthode par comparaison			(1 845)
Bureaux / Commerces	3	87 480	Méthode par capitalisation	Bureaux : de 3,45 à 5,40 Commerce : 3,75%	(11 936)	
<b>Total en K€</b>		<b>105 925</b>				<b>(13 781)</b>

Les litiges et leur évolution au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 sont relatés dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2023.

## **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 2023.

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

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a versé le 15 septembre un acompte sur dividendes de 0,05 € par action.

ACANTHE DEVELOPPEMENT a également convoqué une assemblée générale le 13 octobre dont l'ordre du jour est la distribution d'un dividende exceptionnel qui devrait être versé avant la fin de l'exercice 2023.

Aucune autre opération, ni aucun autre 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 2023 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 Charron

75008 Paris

Tel : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

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



# ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

55, rue Pierre Charron,

75008 Paris

---

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

Période du 1er janvier 2023 au 30 juin 2023

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 2023 au 30 juin 2023

---

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 2023 au 30 juin 2023, 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 28 septembre 2023

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

Deloitte & Associés

 François SHOUKRY

 Albert AIDAN

François SHOUKRY

Albert AIDAN





55, rue Pierre Charron - 75008 Paris

France

Tél. : 01 56 52 45 00

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

Septembre 2023



ACANTHE DEVELOPPEMENT