



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Au 30 juin 2015



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

AU 30 JUIN 2015



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Comptes consolidés au 30 juin 2015

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	30/06/2015	31/12/2014
Actif		
Immeubles de placement	227 538	288 293
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	5 962	6 040
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	9	9
Actifs financiers	5 310	5 464
Total actifs non courants	238 820	299 806
Stocks d'immeubles	470	470
Clients et comptes rattachés	3 418	2 985
Autres créances	6 641	6 751
Autres actifs courants	359	135
Actifs financiers courants	695	685
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 411	5 133
Actifs destinés à la vente	82 894	
Total actifs courants	96 888	16 160
TOTAL ACTIF	335 708	315 966
Passif		
(milliers d'euros)	30/06/2015	31/12/2014
Capital	19 991	19 991
Réserves	169 410	167 980
Résultat net consolidé	21 025	1 533
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	210 426	189 504
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	12 989	12 820
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	590	168
Total des Capitaux Propres	224 004	202 492
Passifs financiers non courants	62 954	90 898
Provisions pour risques et charges	7 865	11 294
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	70 818	102 192
Passifs financiers courants	30 358	3 887
Dépôts et Cautionnements	1 876	1 857
Fournisseurs	2 872	1 846
Dette fiscales et sociales	4 605	1 212
Autres dettes	460	2 404
Autres passifs courants	714	75
Total des dettes courantes	40 886	11 281
Total dettes	111 704	113 474
TOTAL PASSIF	335 708	315 966

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	30/06/2015	30/06/2014
Loyers	4 713	4 659
Charges locatives refacturées	918	797
Charges locatives globales	(1 678)	(1 464)
Revenus nets de nos immeubles	3 953	3 992
Revenus de la promotion immobilière		
Charges de la promotion immobilière		
Variation de stocks d'immeubles		
Revenus nets de la promotion immobilière		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(640)	(708)
Autres frais généraux	(872)	(879)
Autres produits et autres charges	(2 094)	(431)
Variation de valeur des immeubles de placement	21 298	2 375
Dotations aux amortissements et provisions	(276)	(1 880)
Reprises aux amortissements et provisions	3 660	1 290
Résultat opérationnel avant cession	25 029	3 759
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat opérationnel	25 029	3 759
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	10	6
- Coût de l'endettement financier brut	(1 834)	(1 767)
Coût de l'endettement financier net	(1 825)	(1 762)
Autres produits et charges financiers	82	2
Résultat avant impôts	23 286	1 999
Impôt sur les résultats	(1 672)	(1 059)
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	21 615	941
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	590	7
Propriétaires du groupe	21 025	934
Résultat par action		
Résultat de base par action (en ")	0,1429	0,0066
Résultat dilué par action (en ")	0,1429	0,0066
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en ")	0,1429	0,0066
Résultat dilué par action (en ")	0,1429	0,0066
Résultat net de l'exercice	21 615	941
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(67)	(219)
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations	(19)	51
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(18)	10
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	(103)	(158)
Résultat Global Total de l'exercice	21 512	783
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	20 922	775
Participations ne donnant pas le contrôle	590	8

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2014	19 313	82 157	0	88 807	190 277	12 821	203 096
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			-23		-23		-23
Dividendes réinvestissement en actions	679	1 269			1 948		1 948
Dividendes				-4 264	-4 264		-4 264
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				1 533	1 533	168	1 701
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				31	31	1	32
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 564	1 564	169	1 733
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2014	19 991	83 426	-23	90 371	189 504	12 988	202 492
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				21 025	21 025	590	21 615
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				-103	-103		-103
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				20 922	20 922	590	21 512
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2015	19 991	83 426	-23	111 293	210 426	13 578	224 004

(1) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite	-18
Ajustement JV titres Bassano développement	-67
Indexation 3eme étage Bassano	-18
	-103

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2015	30/06/2014
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		21 615	941
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(3 384)	575
Variation de juste valeur sur les immeubles		(21 298)	(2 375)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		183	345
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession			16
Incidence des variations de périmètre			
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 884)	(499)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(1 672)	
	A	(1 212)	(499)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt			
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité (Cf. commentaires (1) ci-dessous)	D	873	708
Variation du BFR liée aux activités cédées			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(339)	209
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(804)	(938)
Cessions d'immobilisations			1
Acquisitions d'immobilisations financières		(1)	(1)
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(806)	(938)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés			
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(1 597)	(1 429)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		19	(13)
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(1 578)	(1 442)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(2 722)	(2 171)
Variation de trésorerie nette		(2 722)	(2 171)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 284	1 039
Découverts bancaires (1)			
VMP		3 849	6 997
		5 133	8 036
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		2 411	1 800
Découverts bancaires (1)			
VMP			4 065
		2 411	5 865

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2015



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	8
1.1.	Affectation du résultat	8
Note 2.	Référentiel comptable	8
2.1.	Principes généraux	8
2.2.	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2015	8
Note 3.	Saisonnalité de l'activité	8
Note 4.	Utilisation d'estimations	9
Note 5.	Périmètre de consolidation	12
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation	12
5.2.	Liste des sociétés consolidées au 30 juin 2015	12
5.3.	Organigramme du groupe au 30 juin 2015	13
Note 6.	Notes annexes : bilan	15
6.1.	Immeubles de placements	15
6.2.	Actifs corporels	16
6.3.	Immeubles et actifs non courants destinés à être cédés	17
6.4.	Stocks d'immeubles	17
6.5.	Actifs financiers	17
6.6.	Actifs financiers non courants	18
6.7.	Clients et Autres créances	20
6.8.	Autres Actifs courants	20
6.9.	Actifs financiers courants	20
6.10.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	21
6.11.	Capitaux propres	21
6.11.1.	Capitaux propres attribuables aux propriétaires	21
6.11.2.	Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	21
6.12.	Provisions pour risques et charges	22
6.13.	Passifs financiers courants et non courants	22
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat	24
7.1.	Revenus nets des immeubles	24
7.2.	Résultat opérationnel	24
7.3.	Coût de l'endettement financier net	25
Note 8.	Secteurs opérationnels	26
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité	27
8.2.	Compte de résultat par zones géographiques	29
Note 9.	Engagements hors bilan	31
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	31
9.1.1.	Engagements donnés	31
9.1.2.	Engagements reçus	31
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	31
9.2.1.	Engagements donnés	31
9.2.2.	Engagements reçus	33
9.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	33
9.3.1.	Engagements donnés	33
9.3.2.	Engagements reçus	34
Note 10.	Autres informations	35
10.1.	Actif Net Réévalué	35
10.2.	Litiges et Passifs éventuels	37
10.2.1.	Litiges Fiscaux	37
10.2.2.	Actions du minoritaire de SOGEB	41
10.2.3.	Litiges immobiliers	41
10.2.4.	Litiges FIG	42

10.3.	Parties liées	44
10.4.	Effectifs	46
10.5.	Résultat par action	46
10.6.	Evénements postérieurs au 30 juin 2015.....	47

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Affectation du résultat

En date du 25 juin 2015, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de (5.313.315,93 €) au report à nouveau créditeur qui s'élevait au 31 décembre 2014 à 20.903.522,85 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 15.590.206,92 € qui a été affecté en totalité au poste « Report à nouveau ».

Au titre de l'exercice 2014, la société n'avait pas d'obligation de distribution de ses résultats dans le cadre du régime SIIC.

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes généraux

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2015 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 2014.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2014, à l'exception des évolutions, ci-dessous, décrites :

2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2015

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1^{er} janvier 2015, sont :

- IAS 19 amendée « Régimes à prestations définies : contributions des membres du personnel » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012) ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013) ;

Le groupe n'a pas anticipé l'application de normes ou d'interprétations qui ne sont pas obligatoires au 1^{er} janvier 2015.

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

Note 3. Saisonnalité de l'activité

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

Note 4. Utilisation d'estimations

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

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

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception ;
- les instruments dérivés qui sont valorisés par les établissements bancaires émetteurs et/ou un organisme financier extérieur ;
- les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la norme IAS 19 selon un modèle développé par le Groupe ;
- l'estimation des provisions et des passifs éventuels basés 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 différentes.

Valorisation du patrimoine

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

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 du patrimoine immobilier de la foncière au 30 juin 2015, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à un cabinet d'expertises externes reconnu le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier : société CREDIT FONCIER EXPERTISE (4, quai de Bercy - 94220 CHARENTON) et GALTIER EXPERTISE (92 bis rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS CEDEX).

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

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

- Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (Red book),
- Le Rapport COB de février 2000 (rapport BARTHES DE RUYTHER).

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée ci-dessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,

- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale est déterminée en prenant en compte les travaux à réaliser, la commercialité à céder, la situation locative des locaux et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu de l'état du marché. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la date de renouvellement des baux, notamment de la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes de droit commun :

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

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

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

Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches 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,
- les risques de vacance des locaux.

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

Les méthodes par comparaison directe :

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

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges Barthes de Ruyter, les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multi-critères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissements qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

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

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 diversifié .) ressortent du niveau 3.

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

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

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

Note 5. Périmètre de consolidation

5.1. Evolution du périmètre de consolidation

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

5.2. Liste des sociétés consolidées au 30 juin 2015

Forme	Société	N°RCS	30 juin 2015			31 décembre 2014			
			% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	
Société Mère									
SE	ACANTHE DEVELOPPEMENT	735 620 205							
Société en intégration globale									
SARL	ATREE	798 536 174	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	BALDAVINE SA	414 781443		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	BASNO	399 349 984	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	SCIBIZET 24	802 381681	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	BRUXYS	380 852 574		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	CEDRIANE	414 767 046	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	SOCIETE CIVILE CHARRON	410 384 879	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	SCICORDYLIERE	437 864 960	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	ECELLE RIVOLI	792 898 876		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	FINPLAT	B46611		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1ER	447 746 371	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU ROCHER	447 569 021	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	FONCIERE ROMAINE	413 151754		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	SCIDE L'HOTEL AMELOT	775 670 177		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	IMOGEST	632 010 252		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	SCILA PLANCHE BRULEE	415 254 945		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	LORGA	428 668 511	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	SAUMAN FINANCE	0479068944	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SFIF	542 046 792		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	SIF DEVELOPPEMENT	394 765 580	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SOCIETE INDUSTRIELLE NANTERROISE	303 954 127		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	SOGEB	443 412 465		66,67%	66,67%	IG	66,67%	66,67%	IG
SARL	SURBAK	428 634 802	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	TRENUBEL	B48444		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	VELO	581750 809		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC	VENUS	334 284 890	(1)	97,34%	97,34%	IG	97,34%	97,34%	IG
EURL	VOLPAR	428 668 164	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
Société fusionnée au cours de la période									
SC	SCI FRANCOIS VII	447 566 027					97,34%	100%	IG

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

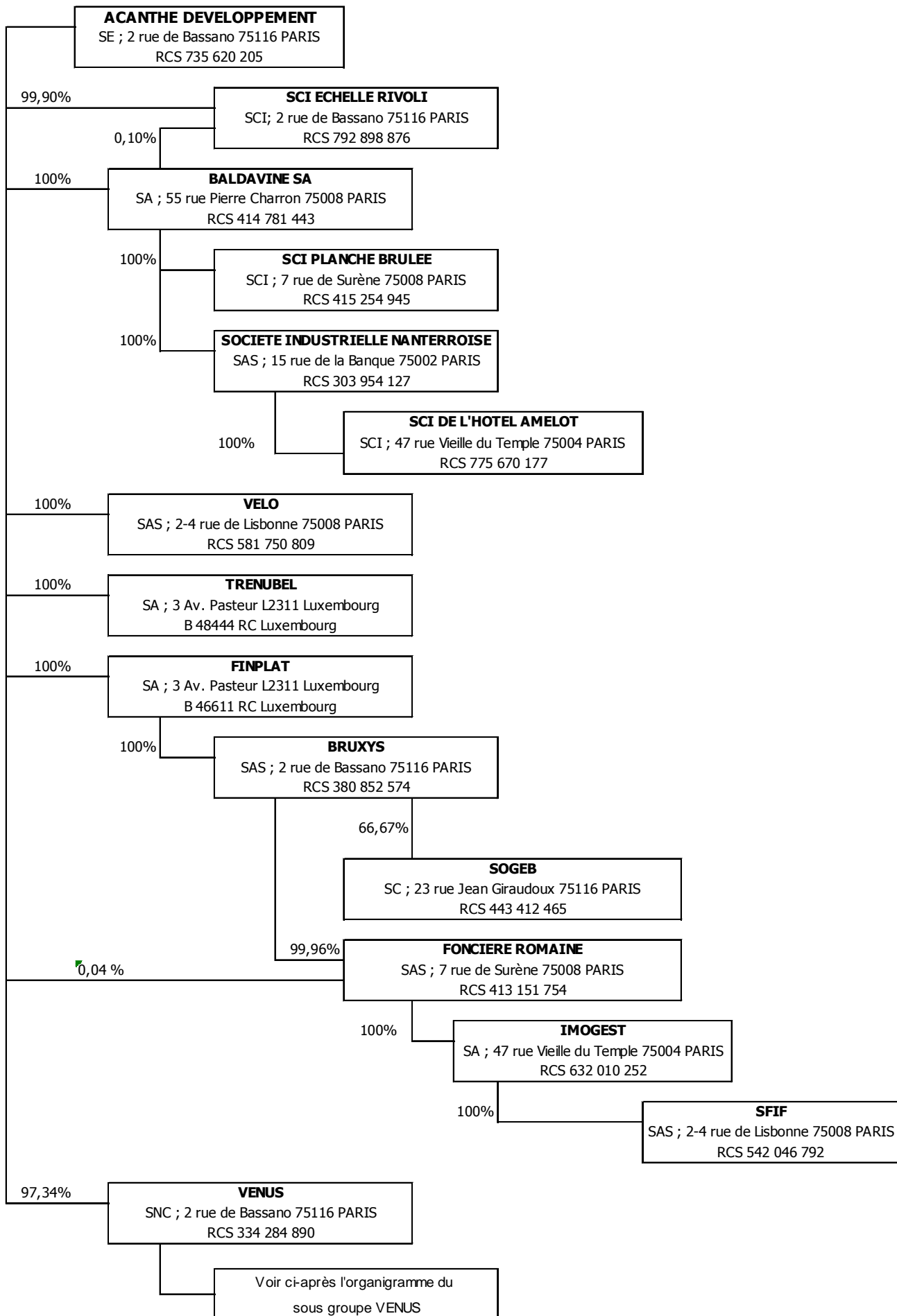
En date du 20 février 2015, la société SCI FRANCOIS VII a été absorbée par la société SCI FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er}, toutes deux filiales de la SNC VENUS.

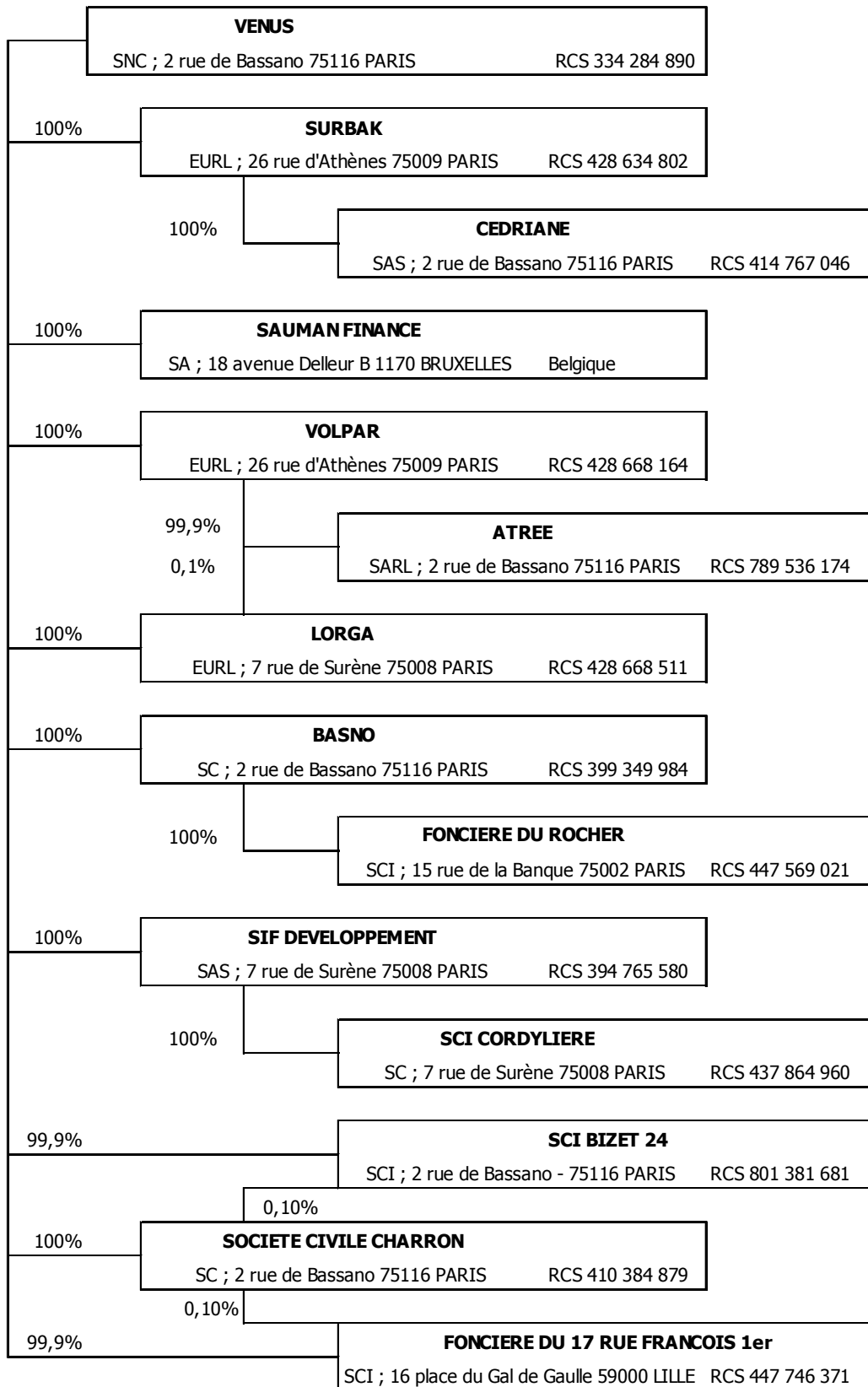
Cette simplification de la structure administrative dont la date d'effet comptable et fiscal a été fixée au 1^{er} janvier 2015, avait pour but de regrouper au sein d'une même entité tous les lots de copropriété détenus de l'immeuble de la rue François 1^{er} afin d'en faciliter la cession.

La société absorbante ayant repris par la fusion l'intégralité des actifs, des passifs et des engagements de la société absorbée, cette opération interne n'a donc aucune incidence sur les comptes consolidés.

5.3. Organigramme du groupe au 30 juin 2015

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Immeubles de placements

Au 30 juin 2015 :

Au 30 juin 2015, la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement détenus par le groupe s'élève à 227.538 Kp.

Les locaux occupés par le groupe au 2, rue de Bassano (Paris 16^{ème}) sont, quant à eux, classés en Actifs corporels et ont une valeur nette de 5.920 Kp (cf. note 6.2).

La valeur du patrimoine immobilier global du groupe (constituée des immeubles de placement, des immeubles administratifs, des immeubles en stock et des immeubles destinés à la vente) ressort à 316.778 Kp.

En Kp	Valeur Nette Comptable 31/12/2014	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Reclassements (3)	Valeur au 30/06/2015
Immeubles de placement (IAS 40)	288 293		797		21 298	-82 850	227 538

(1) Les dépenses immobilisées concernent la poursuite des travaux de réhabilitation de l'immeuble sis rue Vieille du Temple pour 202 Kp ; l'acquisition d'un lot complémentaire à usage de garage par voie d'adjudication pour l'immeuble sis quai Malaquais pour 127 Kp ; de travaux de maintenance sur l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour 122 Kp ; et le solde des travaux d'aménagement de l'immeuble situé rue François 1^{er} pour 309 Kp.

(2) Les principales évolutions de la juste valeur des immeubles concernent principalement :

- L'immeuble de la rue François 1^{er} qui a été reclassé en actifs destinés à la vente (cf. infra point 3) pour 17.891 Kp ;
- L'immeuble rue de Lisbonne pour 1.130 Kp ;
- L'immeuble du 15 rue de la Banque pour 848 Kp.

(3) L'immeuble de la rue François 1^{er} a été reclassé à la présente clôture en actif destiné à être cédé, en effet, selon la norme IFRS 5 et les critères établis par la Direction générale, une telle classification est retenue quand, à la fois, une promesse de vente signée existe avant la date de clôture de la période et que la cession de l'immeuble intervient avant la date d'arrêt des comptes. En l'occurrence, la vente a eu lieu le 20 juillet 2015.

Au 31 décembre 2014 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2014 des immeubles de placement s'élève à 288.293 Kp.

En Kp	Valeur Nette Comptable 31/12/2013	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Reclassements	Valeur au 31/12/2014
Immeubles de placement (IAS 40)	279 460		1 390		7 443		288 293

(1) Les dépenses immobilisées concernent principalement la régularisation de l'acquisition de la commercialité de l'immeuble situé rue de Surène à Paris pour 869 Kp, les travaux des immeubles situés à Paris rue Vieille du Temple pour 339 Kp, et rue de la Banque pour 91 Kp.

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble de la rue François 1^{er} pour 3,9 Mp, l'immeuble de la rue Vieille du Temple pour 2,8 Mp, l'immeuble de la rue de la Banque pour 0,8 Mp et l'immeuble de la rue Charron pour 0,8 Mp. En revanche, l'immeuble sis rue de Surène enregistre une baisse de juste valeur de 0,9 Mp. En effet, la juste valeur au 31 décembre 2013 de ce dernier tenait compte de la commercialité du 2^{ème} étage alors que celle-ci n'était pas encore acquise. L'acquisition de cette commercialité en 2014 est venue accroître le coût de revient de l'immeuble alors

que la juste valeur de l'immobilier déterminée par l'expertise ne progressait pas sur la période : il a donc été enregistré la constatation d'une juste valeur négative d'un montant équivalent à l'acquisition de la commercialité pour ramener l'immobilier à sa valeur d'expertise.

6.2. Actifs corporels

Au 30 juin 2015 :

En Kp	Val. brute 31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 30/06/2015
Terrains	683	-	-	-	-2	-	681
Constructions & Agencements	6 148	-	-	-	-24	-	6 124
Actifs corporels	295	4	-6	-	-	-	293
TOTAL	7 126	4	-6	-	-26	-	7 098

Conformément à la norme IAS 40§57a, qui exige le traitement des locaux administratifs utilisés par la société selon la méthode de l'IAS 16, le plateau du 3^{ème} étage sis 2 rue de Bassano Paris 16^{ème} est présenté au sein des actifs corporels. Toutefois, comme la norme IAS 16§36-37 en laisse la possibilité, les postes «Terrains» et «Constructions» sont évalués selon la méthode de la réévaluation, une expertise étant disponible à chaque arrêté de compte. La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur nette à -19 Kp au 30 juin 2015, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

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

En Kp	31/12/2014	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	30/06/2015
Constructions & Agencements	842	51	-	-	-8	-	885
Actifs corporels	245	12	-	-6	-	-	251
TOTAL	1 087	63	-	-6	-8	-	1 136

Au 31 décembre 2014 :

En Kp	Val. brute 31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2014
Terrains	679	-	-	-	4	-	683
Constructions & Agencements	6 115	-	-	-	33	-	6 148
Actifs corporels	301	29	-35	-	-	-	295
TOTAL	7 095	29	-35	-	37	-	7 126

Conformément à la norme IAS 40§57a, qui exige le traitement des locaux administratifs utilisés par la société selon la méthode de l'IAS 16, le plateau du 3^{ème} étage sis 2 rue de Bassano PARIS 16^{ème} est présenté au sein des actifs corporels. Toutefois, comme la norme IAS 16§36-37 en laisse la possibilité, les postes « Terrains » et «Constructions» sont évalués selon la méthode de la réévaluation, une expertise étant disponible à chaque arrêté de compte. La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur brute à 37 Kp pour 2014, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

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

En Kp	31/12/2013	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2014
Constructions & Agencements	744	102	-	-	-4	-	842
Actifs corporels	253	26	-	-34	-	-	245
TOTAL	997	128	-	-34	-4	-	1 087

6.3. Immeubles et actifs non courants destinés à être cédés

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

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

Au 30 juin 2015 le poste se décompose ainsi :

Immeuble sis rue François 1 ^{er}	82.850 Kp
-Dérivé sur l'emprunt remboursé lors de la cession de l'immeuble François 1er	<u>44 Kp</u>
Total des actifs non courants destinés à être cédés	82 894 Kp

Cet immeuble a été cédé en juillet 2015 (cf. note 10.6).

6.4. Stocks d'immeubles

en Kp	31/12/2014	Acquisitions	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	30/06/2015
Stock d'immeubles	470	-	-	-	-	470
TOTAL	470	-	-	-	-	470

La société SFIF possède un appartement en duplex de 138 m² avec terrasses et loggias de 137 m² sis à Ajaccio (Corse du Sud) qui a fait l'objet d'une rénovation et qui est comptabilisé en stock.

6.5. Actifs financiers

Les actifs financiers répartis suivant les différentes catégories définies par IAS 39 se présentent ainsi :

Actifs financiers en Kp	30/06/2015									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	266	5 044	5 310	266	5 044	-	5 310	3
Clients et comptes rattachés	-	-	3 418	-	3 418	3 418	-	-	3 418	N/A
Autres créances	-	-	6 641	-	6 641	6 641	-	-	6 641	N/A
Autres actifs courants	-	-	359	-	359	359	-	-	359	N/A
Actifs financiers courants	695	-	-	-	695	695	-	-	695	3
Trésorerie et équivalents	2 411	-	-	-	2 411	2 411	-	-	2 411	N/A

Actifs financiers en Kp	31/12/2014									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	264	5 200	5 464	264	5 111	89	5 464	3
Clients et comptes rattachés	-	-	2 985	-	2 985	2 985	-	-	2 985	N/A
Autres créances	-	-	6 751	-	6 751	6 751	-	-	6 751	N/A
Autres actifs courants	-	-	135	-	135	135	-	-	135	N/A
Actifs financiers courants	685	-	-	-	685	685	-	-	685	3
Trésorerie et équivalents	5 133	-	-	-	5 133	1 284	-	3 849	5 133	1

6.6. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2015 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2015	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	210	-	-	-	210	-	210	-
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 111	-	67	-	5 044	-	5 044	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	19	-	4	-	15	15	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (4)	125	5	89	-	41	41	-	-
TOTAUX	5 465	5	160	-	5 310	56	5 254	-

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

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris) soit un taux de participation de 15,01% pour 5.044 Kp après l'enregistrement de la variation de juste valeur de la période de -67 Kp dont la contrepartie est enregistrée en réserves consolidées ; La société BASSANO DEVELOPPEMENT a distribué un dividende au titre de l'exercice 2014 d'un montant de 80 Kp qui est enregistré en produits financiers.

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

(4) Les autres actifs non courants enregistraient notamment à l'ouverture des instruments dérivés pour 89 Kp, qui ont fait l'objet d'une baisse de leur juste valeur pour 45 Kp et d'un transfert au poste des actifs destinés à la vente pour -44 Kp. En effet, dans la perspective de la cession de l'immeuble sis rue François 1^{er}, l'emprunt qui en avait financé les travaux, doit être intégralement remboursé par anticipation. L'instrument dérivé (cap) spécifique qui couvrait le risque de variation défavorable de taux de cet emprunt a perdu sa raison d'être. Cet instrument dérivé a donc été mis en vente. La vente est intervenue le 7 août 2015.

Les dérivés sont comptabilisés individuellement et évalués à leur juste valeur, par résultat, sans recours à la comptabilité de couverture. Le calcul de leur juste valeur est établi à chaque arrêté par un évaluateur indépendant. Concernant le dérivé reclassé en actif destiné à la vente, il est valorisé au prix de cession.

en Kp	30/06/2015	
	Perte inscrit en capitaux propres	Perte transférer des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	-67	

Instruments	Echéance	Notionnel au 30/06/2015 en Kp	Valorisation au 30/06/2015 en Kp Actif	Valorisation au 31/12/2014 en Kp Actif	Variation de valorisation en Kp
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	14 906		2	-2
Swap CAP (taux garantie 3,50%)	24/04/2020	28 000	44	87	-43
Total		42 906	44	89	-45

Au 31 décembre 2014 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2014	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	210	-	-	-	210	-	210	-
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 145	-	34	-	5 111	-	5 111	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	19	-	-	-	19	19	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (4)	395	-	270	-	125	36	89	-
TOTAUX	5 769	-	304	-	5 464	55	5 409	-

- (1) Le dépôt à terme est nanti en faveur de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 Kp en garantie du remboursement du prêt qu'elle avait octroyé à la société BASNO.
- (2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg St Honoré à Paris) pour 5.111 Kp qui se sont dépréciés de 34 Kp selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société ; la contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.
- (3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.
- (4) est inclus notamment dans ce poste, la valorisation des instruments dérivés d'une valeur de 89 Kp au 31 décembre 2014 et qui ont connu une baisse de juste valeur sur l'exercice de 267 Kp (cf. détails ci-dessous).

Ces dérivés sont comptabilisés individuellement et évalués à la juste valeur, par résultat, sans recours à la comptabilité de couverture. Le calcul de leur juste valeur est effectué à chaque arrêté par un évaluateur indépendant.

en Kp	31/12/2014	
	Perte inscrit en Capitaux Propres	Perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	-35	

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2014 en Kp	Valorisation au 31/12/2014 en Kp Actif	Valorisation au 31/12/2013 en Kp Actif	Variation de valorisation en Kp
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	14 906	3	4	-2
Swap CAP (taux garantie 3,50%)	24/04/2020	28 000	87	352	-264
Total		42 906	89	356	-267

6.7. Clients et Autres créances

en Kp	valeur nette au 30/06/2015	Valeur nette au 31/12/2014
Clients et comptes rattachés	3 418	2 985
Autres Créances	6 641	6 751
TOTAL	10 059	9 736

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend 2.635 Kp de créances nettes et 783 Kp de factures à établir. A fin août les créances clients (hors factures à établir) ont été réglées à hauteur de 1.786 Kp.

Le poste « Autres créances » est composé principalement de :

- Créances de TVA 1.697 Kp;
- Créances de Carry back 261 Kp,
- Créance SEK HOLDING 1.059 Kp créance faisant l'objet d'un protocole qui alloue au remboursement de cette créance les fonds à recevoir dans le cadre de deux indemnités d'éviction;
- Séquestre de dividendes 1.700 Kp dont l'origine est explicité en note 10.2;
- Versement compte CARPA 393 Kp versement provisoire dans le cadre du litige avec la société GERY DUTHEIL (cf. note 10.2.3);
- Etalement des loyers selon IAS 17 : 614 Kp, le descriptif de ce poste est explicité, ci-dessous.

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

6.8. Autres Actifs courants

Les charges constatées d'avance composent ce poste.

6.9. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont constitués d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 695 Kp au 30 juin 2015.

Le taux de rémunération de ces obligations est de 3% et la date d'échéance est le 24 juillet 2018.

6.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en Kp	valeur nette au 30/06/2015	Valeur nette au 31/12/2014
SICAV monétaires		3 849
Disponibilités	2 411	1 284
TOTAL	2 411	5 133

6.11. Capitaux propres

6.11.1. Capitaux propres attribuables aux propriétaires

Au 30 juin 2015, le capital social est composé de 147.125.260 actions pour un montant global de 19.991.141,00 p. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur. A cette date, l'autocontrôle représente 71.532 actions dont la valeur au bilan est de 23 Kp.

Instruments dilutifs

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

Au 30 juin 2015, il reste à exercer 4.896.436 options avant le 28 août 2019. Toutefois, le prix d'exercice des options (1,24p) étant largement supérieur au cours moyen constaté sur la période au 30 juin 2015 (0,37p), aucun exercice d'option n'a été constaté lors de cet exercice.

Le plan n'a pas été intégré dans le calcul du résultat dilué.

Il n'existe pas d'autres instruments dilutifs.

6.11.2. Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)

Nom de la filiale ou existent des titres de participation ne donnant pas le contrôle	SOGEB	VENUS
Siège social	23 rue Jean Giraudoux 75116 PARIS	2 rue de Bassano 75116 PARIS
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	33.33%	2.66%
Résultat net attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle	32 K€	561 K€
Total des participations ne donnant pas le contrôle	6.459 K€	7.123 K€
Informations complémentaires	Société en liquidation	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 5.3

Un arrêt de la Cour de Cassation du 8 juillet 2015 a rejeté le pourvoi de la société BRUXYS contre l'arrêt du 22 janvier 2013 de la cour d'appel qui avait notamment prononcé la dissolution de la société SOGEB.

Les opérations de dissolution, suspendues dans l'attente de la décision de la cour de cassation, vont reprendre et occasionner une sortie de trésorerie.

Les intérêts des minoritaires ressortent à 6.5 M€ mais des discussions sont actuellement en cours avec l'ensemble des Parties en vue de convenir d'un échéancier sur cinq ans

6.12. Provisions pour risques et charges

en milliers d'€	31/12/2014	Dotations	OCI	Reprise	30/06/2015
Provisions pour risques et charges					
Provision pour risques fiscaux	10 662	195		-3 261	7 596
Provision pour litiges	398			-398	0
Provision d'indemnités de départ à la retraite	234	17	17		268
Total	11 294	212	17	-3 659	7 865

Les provisions pour risques fiscaux ont été dotées pour tenir compte de la mise à jour des intérêts de recouvrement.

Une décision fiscale défavorable définitive a transformé le risque éventuel en dette certaine et a occasionné la reprise de provision pour 3.261 K€, et parallèlement une dette fiscale d'un même montant a été enregistrée.

Les provisions pour litiges ont été intégralement reprises dont la provision afférente au litige avec M. NOYER (316 K€) consécutivement au règlement qui lui a été fait au cours de la période.

Par ailleurs, la variation de la provision d'indemnités de départ à la retraite se décompose en :

- une dotation de l'exercice qui traduit le coût des services rendus au cours de la période 17 K€,
- et, les coûts actuariels dont la contrepartie comptable est enregistrée en autres éléments du résultat global (OCI) pour 17 K€.

6.13. Passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	30/06/2015	31/12/2014
Passifs financiers non courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	62 954	90 898
Dérivés passifs		
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	62 954	90 898
Passifs financiers courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	29 968	3 481
Découverts bancaires	0	0
Intérêts courus	388	406
Intérêts courus bancaires	2	
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	30 358	3 887
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	93 312	94 785
Trésorerie	2 411	5 133
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	90 901	89 652

L'emprunt qui avait financé les travaux de l'immeuble sis rue François 1^{er}, a été reclassé en passif courant pour son solde (26.880 K€) ; ce dernier a fait l'objet d'un remboursement intégral par anticipation lors de la cession de l'immeuble intervenu le 20 juillet 2015.

Les emprunts auprès des établissements financiers classés par type de taux (fixes, variables, PEX 5 ans) ainsi que les flux de trésorerie nécessaires à l'extinction des emprunts (remboursement des échéances de capital et d'intérêts futurs) se décomposent ainsi :

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Décassements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)					Juste Valeur
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total	
rue de Rivoli	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3,500%	152	483	2 645	9 839	13 119	12 999
rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	3,118%	57	273	1 406	6 017	7 753	7 549
rue Charron	ING Lease	TAUX FIXE	NA	nov-2023	6,550%	348	1 055	5 861	13 951	21 215	21 101
Sous Total Taux Fixe						557	1 811	9 911	29 807	42 087	
rue de Lisbonne	Munchener Hypotenkenbank	EURIBOR 3 M+1,85 %	Trim	mai - 2021	2,193%	181	549	3 108	10 690	14 529	13 241
rue François 1er	Deutsche Hypothekenbank	EURIBOR 3 M+2.06 %	Trim	avril - 2020	2,058%	26 880				26 880	26 880
rue de Surène	Crédit Foncier	EURIBOR 3 M+1,00%	Trim	juin - 2022	1,030%	74	225	1 413	4 870	6 583	6 305
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	0,953%	2	194	767		964	941
Sous Total Euribor						27 137	968	5 289	15 561	48 955	
rue d'Athènes	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 0,85 %	01/2011	juil-2021	3,622%	147	25	692	341	1 205	1 209
rue de Bassano	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 1,05 %	10/2008	oct-2018	2,480%	389	1 155	12 125		13 669	13 952
Sous Total PEX 5 ans						536	1 181	12 817	341	14 874	
TOTAL GENERAL						28 230	3 960	28 017	45 709	105 916	104 177

Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'€	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	93 312	391	92 921	102 610	3
Dépôts et cautionnements	1 876	1 876	-	1 876	N/A
Dettes fournisseurs	2 872	2 872	-	2 872	N/A
Dettes fiscales et sociales	4 605	4 605	-	4 605	N/A
Autres dettes	460	460	-	460	N/A
Autres passifs courants	714	714	-	714	N/A
TOTAUX	103 839	10 918	92 921	113 137	

Les découverts, dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements, 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.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de la dette d'impôts sur les sociétés d'un montant de 3.261 K€.

Le poste « Autres dettes » est composé principalement des :

- Clients créditeurs : 161 K€,
- Avoirs à établir : 115 K€.

Note 7. Notes annexes : compte de résultat

7.1. Revenus nets des immeubles

en milliers d'€	30/06/2015	30/06/2014
Loyers	4 713	4 659
Charges locatives refacturées	918	797
Charges locatives globales	(1 678)	(1 464)
Revenus nets des immeubles	3 953	3 992

Le chiffre d'affaires progresse de 3,2% par rapport au 1^{er} semestre 2014 ; cette progression provient de la mise en location en juin 2014, de l'immeuble sis rue de Bizet à Paris 16^{ème}, qui a généré, en 2015, des loyers sur la totalité du 1^{er} semestre soit un surcroît de chiffre d'affaires de 214 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2014.

Le chiffre d'affaires de l'immeuble sis rue François 1^{er} a augmenté de 140 K€ suite à un changement de locataire.

Certains immeubles ont enregistré quant à eux de légères baisses par rapport au 1^{er} semestre dernier suite à des mouvements (départs, arrivées) de locataires.

La baisse de loyer connu par l'immeuble de la rue de Lisbonne est ainsi liée à l'impact important lié au départ du locataire ITEC : la règle d'étalement des loyers qui impose les normes IFRS a eu un impact de - 76 K€ sur les loyers. Cet immeuble est à nouveau pleinement occupé. Il en est de même pour celui de la rue de la Banque.

Un lot de bureaux est encore vacant dans l'immeuble de la rue Pierre Charron ainsi que deux lots d'habitation dans l'immeuble de la rue de Rivoli mais ces derniers doivent à terme changer d'affectation.

Sur le semestre, le groupe n'a pas acquis, ni cédé d'immeuble.

7.2. Résultat opérationnel

En milliers d'€	30/06/2015	30/06/2014
Frais de personnel	(640)	(708)
Autres frais généraux	(872)	(879)
Autres produits et charges	(2 094)	(431)
Variation de valeur des immeubles de placement	21 298	2 375
Dotations aux autres amortissements et provisions	(276)	(1 880)
Reprises des autres amortissements et provisions	3 660	1 290
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	21 076	(233)
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat opérationnel	25 029	3 759

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

Les « Autres charges » enregistrent notamment des pénalités fiscale pour 1.589 K€ (cf. ci-dessous).

La variation de la juste valeur des « immeubles de placement » est enregistrée en produits pour 21.298 K€ cet exercice contre 2.375 K€ en 2014. Cette variation provient principalement de l'immeuble sis rue

François 1^{er} pour 17.891 K€ dont la juste valeur a été portée au prix de cession déduction faite des coûts nécessaires à sa vente.

Les dotations aux provisions incluent notamment pour 195 K€ une provision couvrant les litiges fiscaux des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et SIF DEVELOPPEMENT qui sont relatés au §10.2.

Les reprises de provisions (3.660 K€) incluent :

ó pour 316 K€ la reprise afférente au litige avec M. NOYER, qui avait fait l'objet de la comptabilisation d'une provision de même montant dont les contreparties au compte de résultat sont une charge diverse de 316 K€, incluse dans le poste des autres produits et charges ;

ó pour 3.261 K€ la reprise d'une provision fiscale consécutivement à une décision défavorable devenue définitive pour laquelle ont été, par ailleurs, enregistrés un impôt sur les résultats de 1.672 K€ et des pénalités fiscales au poste « autres charges » pour 1.589 K€.

7.3. Coût de l'endettement financier net

en K€	Valeur nette au 30/06/2015	Valeur nette au 30/06/2014
Produits ou charges de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	10	6
Coût de l'endettement financier brut	(1 834)	(1 767)
dont :		
<i>Charges d'intérêts sur emprunts</i>	(1 789)	(1 477)
<i>Coût des échanges de taux</i>		
<i>Variation de valeur des dérivés</i>	(45)	(290)
Autres produits et charges financiers	82	2
RESULTAT FINANCIER	(1 742)	(1 760)

Les charges d'intérêts sur emprunts sont pénalisées par les coûts spécifiques issus du retraitement du taux effectif global (TIE) des emprunts et intérêts afférents des sociétés Foncière du 17 rue François 1^{er} et de la SCI FRANCOIS VII. Ces deux emprunts finançaient l'immeuble situé rue François 1^{er} à Paris. Cet immeuble a été reclassé en « Actifs destinés à la vente » et les deux emprunts donc aussi fait l'objet des retraitements IFRS appropriés à compter du 1^{er} janvier 2015.

Les autres produits et charges financiers comprennent les dividendes distribués par la société BASSANO DEVELOPPEMENT (dont nous détenons une participation à hauteur de 15,01%) à hauteur de 81 K€.

Note 8. Secteurs opérationnels

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

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

Nature du patrimoine (m ²)	30/06/2015	31/12/2014	Situation géographique (m ²)	
Bureaux	15 842	15 842	Paris	86,8%
Habitations	2 171	2 171	Région Parisienne	
Surfaces commerciales	4 170	4 170	Province	0,7%
Divers (1)	2 086	2 086	Etranger (2)	12,5%
Total	24 269	24 269	Total	100,0%

(1) Il s'agit d'un immeuble acheté en octobre 2010 et qui fait l'objet d'une restructuration; la répartition de la surface de cet immeuble en bureaux, commerces et en habitation n'est pas encore définitive.

(2) Le bien immobilier détenu à Bruxelles constitue le seul bien situé à l'étranger (3.043 m²).

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

Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	En K€
Paris	309 762
Région Parisienne	
Province	620
Etranger	6 440
	316 822
Autres actifs non affectables (b)	18 886
Total des actifs	335 708

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeubles de placement	227 538
Immeubles en actif corporel	5 920
Immeubles en stock	470
Immeubles destinés à la vente	82 894
	<hr/>
	316 822

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

8.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Au 30 juin 2015 :

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 501	1 859	353		4 713
Charges locatives refacturées	642	242	34		918
Charges locatives globales	(985)	(506)	(90)	(97)	(1 678)
Revenus nets des immeubles	2 158	1 595	297	(97)	3 953
Revenus net de la promotion immobilière					
Variation valeur des immeubles de placement (1)	2 874	18 220	(122)	326	21 298
Résultat de cessions d'immeubles de placement					-
Résultat sectoriel	5 032	19 815	175	229	25 251
Revenus des autres activités					
Frais de personnel (2)	(418)	(110)	(57)	(55)	(640)
Autres frais généraux (2)	(569)	(150)	(78)	(75)	(872)
Autres produits et charges	(341)	(40)	(112)	(1 601)	(2 094)
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(71)	(5)	(2)	(198)	(276)
Reprise des autres amortissements et provisions	318		82	3 260	3 660
Coût de l'endettement net	(1 191)	(314)	(163)	(157)	(1 825)
Autres produits et charges financiers	54	14	7	7	82
Résultat avant impôt	2 814	19 210	(148)	1 410	23 286
Ecart d'acquisition négatif					
Impôts sur les sociétés				(1 672)	(1 672)
Résultat net	2 814	19 210	(148)	(262)	21 615

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

(2) La répartition est faite selon les m²,

(3) La dotation aux provisions non affectée est une provision fiscale pour (194 Kp),

Au 30 juin 2014 :

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 481	1 815	363		4 659
Charges locatives refacturées	547	186	63		797
Charges locatives globales	(1 042)	(234)	(140)	(47)	(1 463)
Revenus nets des immeubles	1 986	1 767	286	(47)	3 992
Revenus net de la promotion immobilière					
Variation valeur des immeubles de placement (1)	(677)	44	5	3 003	2 375
Résultat de cessions d'immeubles de placement					-
Résultat sectoriel	1 309	1 811	291	2 956	6 367
Revenus des autres activités					
Frais de personnel (2)	(462)	(122)	(63)	(61)	(708)
Autres frais généraux (2)	(574)	(151)	(79)	(76)	(879)
Autres produits et charges	(197)	(45)	(11)	(177)	(431)
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(72)	(23)	(1)	(1 783)	(1 880)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	49		1	1 240	1 290
Coût de l'endettement net	(1 151)	(302)	(157)	(152)	(1 762)
Autres produits et charges financiers	2				2
Résultat avant impôt	(1 096)	1 168	(19)	1 947	1 999
Ecart d'acquisition négatif					
Impôts sur les sociétés				(1 059)	(1 059)
Résultat net	(1 096)	1 168	(19)	888	941

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

(2) La répartition est faite selon les m²,

(3) La dotation aux provisions non affectée est une provision fiscale pour (1 783 Kp),

(4) La reprise de provisions non affectée est une reprise de provision fiscale pour 1 240 Kp.

8.2. Compte de résultat par zones géographiques

Au 30 juin 2015 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province & Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 672		41		4 713
Charges locatives refacturées	900		18		918
Charges locatives globales	(1 569)		(109)		(1 678)
Revenus nets des immeubles	4 003	-	(50)	-	3 953
Revenus net de la promotion immobilière					-
Variation valeur des immeubles de placement	21 420		(122)		21 298
Résultat de cessions d'immeubles de placement					-
Résultat sectoriel	25 423	-	(172)	-	25 251
Frais de personnel (1)	(555)		(85)		(640)
Autres frais généraux (1)	(757)		(115)		(872)
Autres produits et charges	(503)		(2)	(1 589)	(2 094)
Dotations aux autres amortissements et provisions (2)	(77)		(4)	(195)	(276)
Reprise des autres amortissements et provisions	400			3 261	3 661
Coût de l'endettement net	(1 583)		(242)		(1 825)
Autres produits et charges financiers	71		11		82
Résultat avant impôt	22 419	-	(609)	1 477	23 287
Ecart d'acquisition négatif					-
Impôts sur les sociétés				(1 672)	(1 672)
Résultat net	22 419	-	(609)	(195)	21 615

(1) La répartition est faite selon les m²

(2) La dotation aux provisions non affectée est une provision fiscale pour (194 Kp)

Au 30 juin 2014 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province & Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 627		32		4 659
Charges locatives refacturées	786		11		797
Charges locatives globales	(1 344)		(120)		(1 464)
Revenus nets des immeubles	4 069	-	(77)	-	3 992
Revenus net de la promotion immobilière					-
Variation valeur des immeubles de placement	2 375				2 375
Résultat de cessions d'immeubles de placement					-
Résultat sectoriel	6 444	-	(77)	-	6 367
Frais de personnel (1)	(614)		(94)		(708)
Autres frais généraux (1)	(763)		(116)		(879)
Autres produits et charges	(250)		(1)	(180)	(431)
Dotations aux autres amortissements et provisions (2)	(98)			(1 783)	(1 880)
Reprise des autres amortissements et provisions (3)	51			1 240	1 290
Coût de l'endettement net	(1 528)		(233)		(1 762)
Autres produits et charges financiers	2				2
Résultat avant impôt	3 244	-	(521)	(723)	1 999
Ecart d'acquisition négatif					-
Impôts sur les sociétés				0	(1 059)
Résultat net	3 244	-	(521)	(723)	941

(1) La répartition est faite selon les m²

(2) La dotation aux provisions non affectée est une provision fiscale pour (1 783 Kp)

(3) La reprise de provisions non affectée est une reprise de provision fiscale pour 1 240 Kp

Note 9. Engagements hors bilan

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

9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

9.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe en Kp	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2015	31/12/2014
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur des entités non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

9.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe en Kp	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2015	31/12/2014
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

9.2.1. Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure, ci-dessous, ainsi que leur durée.

en milliers d'euros	31/12/2014	30/06/2015	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	62 295	61 048	29 046	15 707	16 295
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	113 894	111 978	36 054	24 841	51 083
Nantissements des loyers commerciaux	94 912	93 315	30 045	20 701	42 570

Tous les engagements ayant trait à l'emprunt de la société **SCI FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er}** ont été reclassés à moins d'un an, l'emprunt étant remboursé par anticipation le 20 juillet 2015 consécutivement à la cession de l'immeuble de la rue François 1^{er} ce remboursement allégera les engagements de 26.880 Kp pour les cautions et les nantissements de loyers et de 32.256 Kp pour les inscriptions hypothécaires.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
BASNO	VENUS	DEUTSCHEPFANDBRIEFBANK	13/08/2003	30/10/2018	Remboursement	100	100%
BASNO a donné en nantissement les titres FONCIERE DU ROCHER	VENUS	DEUTSCHEPFANDBRIEFBANK	29/09/2003	30/10/2018	Remboursement	2 800 001	100%
BALDAVINE	ACANTHE DEVELOPPEMENT et VELO	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	20/05/2011	19/05/2021	Remboursement	4 676	100%
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT et BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	18/11/2013	17/11/2020	Remboursement	1 000	100%
FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1er	VENUS ET CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	24/04/2013	24/04/2020	Remboursement	1 000	100%
SCI FRANCOIS VII	VENUS	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	24/04/2013	24/04/2020	Remboursement	1 000	100%
BIZET 24	BASNO, VENUS et CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	01/08/2014	11/06/2022	Remboursement	10 851 000	100%

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

AUTRES ENGAGEMENTS DONNES (en Kp)		
NATURE	30/06/2015	31/12/2014
Nantissement de dépôts à terme et comptes rémunérés au profit des banques	210	210

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

Autres engagements :

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

		Ratios		
		ICR	DSCR	LTV
BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	× 145%	× 101%	Ö80%
EHELLE RIVOLI	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK		> 105%	Ö60%
FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1er	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	× 150%		< 59% (1)
SCI FRANCOISVII	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	× 150%		< 59% (1)
SCI BIZET 24	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK			Ö65 % (2)

(1) l'exigence de ce ratio décroît d'1% chaque année : 59%, 58%....

(2) il est ajouté une marge additionnelle de 0,20% au taux fixe annuelle de 2,828 % quand le LTV > 60%

ICR = Ratio de couverture des intérêts

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

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

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

Au 30 juin 2015, aucune variable entrant dans le calcul des ratios n'a évolué de façon significative, faisant craindre un franchissement de leur limite.

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

- société BASNO emprunt souscrit auprès de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK,
- société FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er} emprunt souscrit auprès de la DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK,
- société FRANCOIS VII emprunt souscrit auprès de la DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK,
- société SC CHARRON emprunt souscrit auprès de KING LEASE France.

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

9.2.2. Engagements reçus

Caution de M. Alain DUMENIL sur l'emprunt souscrit par une filiale du Groupe (la société CEDRIANE) pour financer l'acquisition d'un immeuble au profit de la DEUTSCHE PFANDBRIFBANK à hauteur de 941 Kp.

9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

9.3.1. Engagements donnés

- Des inscriptions de privilège du Trésor ont été prises à l'encontre de certaines sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 10.171 Kp au 30 juin 2015 (cf. note 10.2.1).
- D'autre part, les hypothèques suivantes ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public (cf. note 10.2.1) :

en milliers d' euros	30/06/2015	31/12/2014
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	22 956	22 956

(1) Concernent pour 9.080 Kp l'immeuble sis Rue d'Athènes (propriété d'ACANTHE DEVELOPPEMENT)

et pour 13.876 K€ l'immeuble sis Rue de la Banque (propriété de VENUS et appartenant préalablement à FIG).

La répartition des montants des hypothèques est la suivante :

en milliers d'euros	total au 30/06/15	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	22 956	0	13 876	9 080

- Pour la poursuite des travaux de réhabilitation de l'immeuble de la rue Vieille du Temple à Paris 4^{ème}, un marché a été signé pour un montant de 1,6 M€ HT de travaux pour la restauration de la Cour Est et de la façade rue Vieille du Temple. Des travaux complémentaires sont à l'étude pour l'aménagement intérieur des boutiques, des bureaux et des parties communes. Tous les travaux vont être dirigés par un architecte des Monuments Historiques et contrôlés par un expert stratigraphe du patrimoine.

9.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 10. Autres informations

10.1. Actif Net Réévalué

Contexte économique¹

L'année 2014 a montré une activité en dents de scie avec de légers signes de reprise mais, celle-ci, est restée fébrile. En moyenne sur l'année, le PIB a crû de 0,4% comme en 2013. Les signes de reprise aperçus en 2014 se sont manifestés au début de l'année 2015 avec une croissance de 0,7% sur le 1^{er} trimestre 2015. Malheureusement l'activité du 2^{ème} trimestre s'est stabilisée avec une croissance nulle. Toutefois, l'acquis de croissance pour 2015 est déjà supérieur à la croissance de l'année 2014. Avec des perspectives de croissance, en France, pour la deuxième partie de l'année 2015 qui s'élèverait à +0,3% par trimestre l'année 2015 devrait être l'année du début de la reprise de la croissance économique.

Marché de l'immobilier parisien avec focus Quartier central des Affaires (QCA)

Le Marché de l'investissement en 2015²

Le marché de l'investissement d'entreprise en France a connu une baisse de 40% au cours du 1^{er} semestre 2015 avec 7,9 milliards d'euros engagés par rapport au 1^{er} semestre 2014. Cette très forte baisse est à relativiser en raison du volume très élevé d'investissement du 1^{er} semestre 2014. En effet, la diminution n'est que de 6 % par rapport à la moyenne décennale qui s'établit à 8,4 milliards d'euros. En revanche, le deuxième semestre 2015 devrait se montrer bien plus dynamique et permettre ainsi un rattrapage.

En termes de classe d'actifs, le Bureau demeure la plus prisée représentant 63 % des 7,9 milliards d'euros engagés au 1^{er} semestre de l'année avec un taux de rendement en diminution par rapport à l'année précédente à 4 % dans le Quartier Central des Affaires (QCA) pour les immeubles « prime ».

En termes de répartition géographique, la région parisienne progresse avec une part des investissements de 79% sur le 1^{er} semestre 2015 contre 76% sur l'année 2014.

Le Marché locatif en 2015³

Le marché des bureaux franciliens affiche avec 915.000 m² commercialisés une baisse de 22 % par rapport à la même période en 2014 et une baisse de 19% par rapport à la moyenne décennale du 1^{er} semestre qui s'élève à 1.131.000 m². Le début de l'année 2015 est marqué par un faible nombre de grandes transactions (> 5.000 m²) en Ile-de-France. Les moyennes surfaces, quant à elles, résistent mieux et les petites surfaces (0 à 500 m²) connaissent une hausse de 13%. Paris intramuros continue à dominer le marché locatif des bureaux avec 49% des volumes de transactions. Le Quartier Central des Affaires (QCA) reste le secteur le plus recherché. Il a notamment attiré des grands utilisateurs (EXANE et RICHEMENT-BUCHERER) dans le quartier de l'Opéra. Sur le premier semestre 2015 le taux de vacance du QCA est relativement faible à 5,4 %.

Perspectives sur l'ensemble de l'année 2015

Du point de vue de l'investissement et compte-tenu des conditions d'accès au financement qui demeurent aisés compte tenu du maintien des taux financiers à un niveau bas et des signes positifs sur le marché des utilisateurs en Ile de France, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient progresser sur le 2^{ème} semestre et permettre ainsi un rattrapage du marché.

¹ Source : note conjoncture INSEE et Informations rapides principaux indicateurs de l'INSEE

² Source : BNP Real Estate ó Investissement en France 2015 S1

³ Source : BNP Real Estate ó Les bureaux en Ile de France 2015 S1

Du fait du décalage entre l'expression de la demande de bureau et sa concrétisation, le bon démarrage économique de l'année 2015 permet d'espérer un marché plus dynamique sur le 2nd semestre avec un volume de commercialisations compris entre 1,9 et 2 millions de m² contre 2,2 millions de m² en 2014. Encore une fois, le QCA devrait confirmer son statut de secteur le plus recherché.

Patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT

Hormis, les immeubles en restructuration (rue Vieille du Temple, Bruxelles) et celui de la rue Bassano principalement occupé par le groupe et des sociétés liées, le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation physique (hors encours de vente et de travaux) de 92%.

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées par les cabinets CREDIT FONCIER EXPERTISE et GALTIER EXPERTISE. Les expertises sont valorisées à la date du 30 juin 2015.

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

Le patrimoine du groupe est estimé à 316.822 K€.

Il est composé à hauteur de 153.907 K€ de bureaux, 107.657 K€ de commerces, 24.928 K€ d'immeubles résidentiels, 680 K€ de parkings et 150 K€ de terrain auxquels se rajoutent 29.500 K€ correspondant à l'hôtel particulier sis rue Vieille du Temple acquis en octobre 2010 et qui fait l'objet d'une restructuration en bureaux, commerces et éventuellement en habitation. En surfaces, les bureaux représentent 15.842 m², les commerces 4.170 m², et le résidentiel 2.171 m². L'immeuble en restructuration représente 1.718 m² et des sous-sols pour 368 m².

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2014, et à périmètre constant, une hausse de 9,1% sur le semestre. Cette hausse s'explique, essentiellement par une revalorisation de l'immeuble sis rue François 1^{er} à Paris grâce à la valorisation des nouveaux baux commerciaux ; cet immeuble s'apprécie de 17,9 M€.

Le patrimoine est actuellement exclusivement parisien exception faite d'un hôtel particulier à Bruxelles et d'un terrain à Villeneuve d'Ascq (Nord).

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 210.426 K€. Les actions d'autocontrôle, dont la valeur d'acquisition est déduite des fonds propres en consolidation, ne sont pas significatives et le groupe évaluant ses actifs à la juste valeur, il n'y a peu de différence avec la situation nette réévaluée.

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	210.426
Titres d'autocontrôle :	23
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	<u>80</u>
Actif Net Réévalué au 30/06/15	210.529

Nombre d'actions au 30/06/15 **147.125.260**

- ANR : **1,431 €** par action

Au 30 juin 2015, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs.

Il reste 4.896.436 stocks options attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 € par action. Leur exercice n'a cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 30 juin 2015 : 0,37 €).

A titre comparatif, l'Actif Net Réévalué hors droits se déterminait ainsi au 31 décembre 2014 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	189.504
Titres d'autocontrôle :	23
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	69
Actif Net Réévalué au 31/12/14	189.596

Nombre d'actions au 31/12/14 **147.125.260**

- ANR : **1,2887 €** par action

Au 31 décembre 2014, il n'était pas tenu compte d'instruments dilutifs. Il restait 4.896.436 stock-options (à exercer au plus tard le 28 août 2019) attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 € par action. Leur exercice n'avait cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représentait pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 31 décembre 2014 : 0,34 €).

10.2.Litiges et Passifs éventuels

10.2.1.Litiges Fiscaux

Suite à plusieurs contrôles fiscaux, l'Administration Fiscale a adressé à différentes sociétés du Groupe dont la société ACANTHE DEVELOPPEMENT des propositions de rectification conduisant à des rappels d'impositions pour un montant total en principal de 9,68 M€ (hors intérêts de 0,93 M€ et majorations de 3,81 M€).

En considération des informations présentées ci-dessous, des arguments développés par les avocats du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre et de la jurisprudence, le Groupe considère qu'il devrait obtenir gain de cause dans l'ensemble de ces litiges, ce qui justifie l'absence de comptabilisation de provisions hormis celles comptabilisées dans les dossiers portés devant le Conseil d'Etat suite à des arrêts défavorables de la Cour Administrative d'Appel.

1) Régime Mère-Fille

Les propositions de rectification notifiées par l'Administration Fiscale ont principalement remis en cause, à concurrence de 5,78 M€ (hors intérêts de 0,56 M€ et majorations de 2,99 M€) et au titre de périodes antérieures à l'option pour le régime fiscal d'exonération des SIIC, le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, et donc le droit de faire bénéficier les dividendes perçus du régime des sociétés mères.

-ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

L'Administration Fiscale a interjeté appel du jugement précité favorable à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT devant la Cour Administrative d'Appel de Paris. Cette dernière, par un arrêt du 14 novembre 2013 a annulé le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Paris en fondant principalement sa décision sur les décisions rendues par le Conseil d'Etat dans une affaire GARNIER CHOISEUL du 17 juillet 2013 où le défendeur n'était pas représenté.

La Société s'est pourvue en cassation de cet arrêt devant le Conseil d'Etat en soulignant tout particulièrement les caractéristiques propres à sa situation qui devraient conduire, selon l'argumentation développée, à écarter les principes posés dans les décisions GARNIER CHOISEUL précitées. Elle estime que sa situation est différente de celle des sociétés ayant fait l'objet des décisions précitées.

Le Conseil d'Etat, dans une décision du 10 octobre 2014, a cependant rejeté le pourvoi formé pour le compte de la société.

Cependant, et tout particulièrement, on doit garder à l'esprit le fait qu'au titre des exercices litigieux, l'article L 64 du Livre des Procédures Fiscales, auquel renvoie la majoration de 80% prévue à l'article 1729 du Code Général des Impôts, ne sanctionnait pas les actes poursuivant un but exclusivement fiscal à l'encontre des objectifs du législateur. La sanction de ces actes n'a été permise sur le fondement de la fraude à la loi que par la décision JANFIN précitée et postérieure au fait générateur des impôts contestés et puis par la décision PERSICOT (Conseil d'Etat, 2 février 2007) et également postérieure aux exercices en litige et par laquelle le Conseil d'Etat a de manière prétorienne introduit la fraude à la loi dans le champ d'application de l'article L 64 précité en contradiction avec les dispositions relatives à l'entrée en vigueur, au 1^{er} janvier 2008, de la définition légale élargie de l'abus de droit figurant à cet article L 64.

L'application de majorations de 80% n'était donc théoriquement possible que sur le fondement de la sanction des manœuvres frauduleuses, mais une telle majoration n'a pas été appliquée ni, *a fortiori*, motivée à l'encontre de la Société.

Pour l'ensemble de ces motifs, la société poursuit la contestation des impositions mises à sa charge, avec l'assistance du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, et a adressé le 6 janvier 2015 à la CEDH (Cour Européenne des Droits de l'Homme) une requête visant à faire reconnaître la contrariété à la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales de l'analyse retenue par les juridictions françaises.

Cette requête a cependant été rejetée sans instruction par décision non motivée de la CEDH. Cette décision prive la société de la voie de recours sollicitée mais ne préjuge pas de la suite de la procédure concernant l'exercice 2004 étant indiqué que d'autres recours présentés pour des motifs comparables devant la CEDH sont toujours en cours d'examen par la Cour et que les principes fixés dans le cadre d'une éventuelle censure devraient pouvoir être transposés aux procédures non définitivement tranchées.

L'extension du contrôle sur l'application du régime mère-fille à l'année 2004 a conduit à un rehaussement qui a été notifié dans la même notification que le rehaussement sur la valorisation des actions AD CAPITAL mentionné ci-après §2. Le montant théorique d'impositions supplémentaires liées à l'application du régime mère-fille s'élève en principal à 0,8 M€ et les intérêts et majoration à 0,3 M€.

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a rejeté la requête de la société sur ce point.

Une requête introductive d'instance a été présentée, le 4 mars 2015 devant la Cour Administrative d'Appel de Paris pour contester, sur ce point, le jugement rendu.

La société avait comptabilisé, au 31 décembre 2013, une provision pour risques fiscaux de 4,5 M€ (principal + intérêts de retard), correspondant aux conclusions de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris sur les impositions complémentaires portant sur les années 2002 et 2003 (qui fait donc l'objet d'un pourvoi devant le Conseil d'Etat) ainsi qu'à son impact en matière d'Exit Tax. En outre, à la demande des commissaires aux comptes, elle avait également comptabilisé une provision de 1,3 M€ correspondant aux majorations de 80 % et ce, malgré l'avis des conseillers fiscaux, le cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, reporté ci-dessus.

Au 30 juin 2015, pour faire suite à la décision de la CEDH, les provisions liées aux années 2002 et 2003 ont été reprises pour 3,26 M€ et la dette a été constatée pour le même montant.

L'ensemble des provisions comptabilisées s'élève donc globalement à 5,75 M€.

-SIF DEVELOPPEMENT

Sur le sujet du régime mère-fille, l'Administration Fiscale a également adressé à une filiale du Groupe, la société SIF DEVELOPPEMENT, des propositions de rectifications qui ont entraîné un rappel d'imposition de 0,94 M€ (hors intérêts de 0,04 M€ et majorations de 0,13 M€). Ces dernières ont été contestées sur les mêmes fondements que ceux développés, ci-dessus.

Le Tribunal Administratif de Paris a, par un jugement du 28 mai 2013, rejeté les requêtes de notre filiale.

La société a interjeté appel de ce jugement devant la Cour Administrative d'Appel de Paris laquelle vient de confirmer, par une décision du 17 juin 2014, le jugement défavorable rendu par le Tribunal Administratif.

Corrélativement, pour les considérations précitées et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 1,22 M€ (principal et intérêts de retard) et d'un montant de 0,2 M€ (majoration), soit un montant global de 1,42 M€, a été comptabilisée.

La société a formé le 1^{er} août 2014 un pourvoi devant le Conseil d'Etat à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour. Le Conseil d'Etat a rendu une décision de non-admission du pourvoi en date du 27 février 2015.

Pour les motifs exposés ci-avant, la société entend poursuivre la contestation des impositions mises à sa charge, avec l'assistance du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, et a adressé à la CEDH une requête en date du 24 août 2015 visant à faire reconnaître la contrariété à la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales de l'analyse retenue par les juridictions françaises.

2) Autres motifs de redressements

-ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

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

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

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

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a intégralement fait droit à la requête de la société sur ce point.

L'administration fiscale, sans préjudice d'un éventuel recours à l'encontre de cette décision, a prononcé un dégrèvement de l'intégralité des sommes initialement mises en recouvrement suite à ce rehaussement.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

-SIF DEVELOPPEMENT

Concernant la société SIF DEVELOPPEMENT, l'Administration Fiscale a également adressé des propositions de rectification portant sur une remise en cause du prix de cession d'un compte-courant ainsi que des plus-values immobilières lors de l'option SIIC. Ces dernières ont été contestées et un rehaussement a été abandonné. Il en a découlé, après exercice des recours hiérarchiques, un rappel d'imposition pour un montant de 0,26 M€ (hors intérêts 0,01 M€). Il restait des motifs de contestation et le Tribunal Administratif de Paris, dans deux jugements de mai et juin 2013, a rejeté les dernières requêtes de la société.

La société a interjeté appel de ces jugements devant la Cour Administrative d'Appel de Paris laquelle vient de confirmer, par une décision du 17 juin 2014, le jugement défavorable rendu par le Tribunal Administratif au titre de la perte de cession de compte courant.

Corrélativement, et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 0,35 M€ (principal et intérêts de retard) et d'un montant de 0,01 M€ (majoration), soit un montant global de 0,36 M€, a été comptabilisée.

La société a formé le 1^{er} août 2014 un pourvoi devant le Conseil d'Etat à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour. Le Conseil d'Etat a rendu le 27 février 2015 une décision de non-admission du pourvoi contestant la remise en cause du prix de cession du compte-courant.

La Cour Administrative d'Appel a par ailleurs rendu, le 27 mars 2015, une décision défavorable concernant la remise en cause du montant des plus-values immobilières. La société, persistant à contester les rappels d'imposition correspondants a formé en avril 2015 un pourvoi devant le Conseil d'Etat, actuellement en cours d'instruction.

-VOLPAR

L'Administration Fiscale a également adressé à une autre société filiale du groupe une proposition de rectification (principal 0,51 M€ et intérêts 0,02 M€ sur les exercices 2009 et 2010) portant sur la remise en cause de l'application du régime SIIC par la filiale et sur la qualification de l'activité de cette société. L'administration considère en effet que la société a agi en qualité de marchand de biens, ce que conteste la société en considération des conditions d'acquisition et de gestion des immeubles concernées et de la durée de conservation préalable (entre 2 et 10 ans suivant les lots) à leur cession.

Les impositions mises en recouvrement à ce titre ont été contestées par une réclamation contentieuse en date du 26 juin 2013. L'administration a rejeté, par décision du 30 décembre 2013, la réclamation de la société et cette décision de rejet a été portée devant le Tribunal Administratif de Paris par une requête introductive d'instance présentée le 6 février 2014.

Par un jugement en date du 16 février 2015, le Tribunal Administratif a fait droit à la demande de la société en matière de TVA mais a rejeté la demande de la société en matière d'impôt sur les sociétés.

Un recours a été présenté, le 16 avril 2015, devant la Cour Administrative d'Appel de Paris en matière d'impôt sur les sociétés. La requête correspondante est actuellement en cours d'instruction.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

10.2.2. Actions du minoritaire de SOGEB

a/ Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 22 janvier 2013 a confirmé un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris du 13 octobre 2011 en ce qu'il a prononcé la nullité des délibérations de l'assemblée générale du 15 janvier 2009 de la société SOGEB ayant décidé d'une augmentation de capital et a en outre, prononcé la nullité de la résolution de l'assemblée générale de la société SOGEB du 16 mars 2009 ayant constaté la réalisation de l'augmentation de capital, prononcé la nullité de la résolution de l'assemblée générale de la société SOGEB du 30 mars 2009 relative à la modification de l'objet social, prononcé la nullité des résolutions des assemblées générales de la société SOGEB des 21 juin 2010, 23 juin 2011 et 10 juillet 2012 relatives à l'affectation des résultats.

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

A ce jour, M. BERGOUGNAN n'est pas remboursé aux trois gérants successifs les 100 K€ qu'il a perçus à la suite du jugement du 13 octobre 2011, ce malgré les voies d'exécution mises en œuvre.

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

Un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 22 janvier 2013 a été formé par la société BRUXYS. Un arrêt de la Cour de Cassation du 8 juillet 2015 a rejeté ce pourvoi.

Le 18 mars 2014, la Selarl FHB a fait pratiquer une saisie conservatoire de créance entre les mains de deux établissements bancaires auprès desquels la société BRUXYS (qui possède 2/3 du capital de la SOGEB) a un compte ouvert ainsi qu'une saisie conservatoire des titres de la société Foncière Romaine dont la société BRUXYS est propriétaire.

Le 10 avril 2014, la SOGEB représentée par la Selarl FHB, a assigné la société BRUXYS devant le Tribunal de commerce de Paris (associé aux 2/3 de SOGEB), filiale d'ACANTHE DEVELOPPEMENT, en vue de la voir condamnée au paiement de la somme de 19.145.851,82 € due au titre des comptes courants d'associés. Cette affaire a été renvoyée au 12 octobre 2015 pour dépôt de nos conclusions..

A l'occasion des opérations de liquidation, il sera tenu compte des participations de BRUXYS et de M. BERGOUGNAN, respectivement de 2/3 et d'1/3. Cette procédure est sans incidence sur les comptes du Groupe mais occasionnera une sortie de trésorerie.

Des discussions sont actuellement en cours avec l'ensemble des Parties en vue de convenir d'un échéancier sur cinq ans.

b/ L'associé minoritaire a également assigné la société SOGEB et la société LAILA TWO (acquéreur de l'immeuble de la rue Clément Marot) le 8 juin 2011 en vue de prononcer la nullité de la vente de cet immeuble, juger la société LAILA TWO sans droit ni titre à occuper l'immeuble et lui ordonner de déguerpir. A l'audience du 30 mai 2012, le tribunal a sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure d'appel rappelée ci-dessus. En toute logique, le sursis a perduré durant la procédure devant la Cour de cassation. L'arrêt du 22 janvier 2013 n'ayant pas été cassé par la Cour de cassation, la société SOGEB va être liquidée. La part revenant à M. BERGOUGNAN lui sera versée et dans ces conditions il ne pourra plus y avoir d'annulation de la vente de l'immeuble.

10.2.3. Litiges immobiliers

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

DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglées directement par la société VELO aux sous-traitants.

Par jugement du 12 septembre 2014, le tribunal a prononcé la résiliation du contrat de marché aux torts de la Société VELO au 31 mars 2009. Le Tribunal a retenu que le montant de la créance de la Société DUTHEIL au titre des situations s'élève à la somme de 631 K€ TTC au lieu de 788 K€ demandée par la Société DUTHEIL. La Société VELO a été condamnée au paiement de cette somme, outre les intérêts au taux légal à compter de la date du 19 janvier 2009. Le Tribunal a ordonné la déconsignation des 392 K€ au profit de notre Société.

Un appel a été interjeté la procédure est en cours. Une décision sera rendue premier trimestre 2016.

La société DUTHEIL étant en procédure de liquidation judiciaire, nous avons déclaré notre créance conformément au montant de nos demandes judiciaires, soit la somme totale de 2.157 K€. Le 7 mars 2013, le mandataire judiciaire de DUTHEIL ayant contesté intégralement le montant de celle-ci, nous avons saisi le juge commissaire lequel a finalement décidé de renvoyer cette affaire devant le tribunal de commerce déjà saisi.

10.2.4. Litiges FIG

a/ L'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014 :

Par une décision en date du 27 février 2014, la Cour d'appel de Paris a décidé :

- annuler un acte d'apports en date du 24 novembre 2009 par lequel la société FIG (ancienne sous-filiale de ACANTHE DEVELOPPEMENT cédée le 19 mars 2010) a apporté à la SNC VENUS la totalité de ses actifs à caractère immobilier (immeubles et parts de SCI) évalués par un commissaire aux apports à 138.755.688 € en échange de 95.496 parts sociales de la SNC VENUS,
- annuler une décision en date du 9 décembre 2009 de distribution de l'intégralité des actifs de la société FIG (dont notamment les titres VENUS) à la société TAMPICO,
- annuler une décision en date du 11 juin 2010 d'augmentation de capital de la société FIG pour le porter de 1.439,50 € à 10.221.035,83 € et de modification de la répartition du capital social de la société.

La Cour d'appel de Paris a également condamné ACANTHE DEVELOPPEMENT à payer, solidairement avec les sociétés FIG et VENUS, en indemnisation de leur préjudice subi en raison de la privation de leurs droits d'actionnaires les sommes de 129.552 € à Monsieur BARTHES et de 89.597 € à Monsieur NOYER alors qu'ils réclamaient respectivement 15,8 M€ et 1,9 M€.

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

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT a payé l'intégralité des créances de Monsieur BARTHES et de Monsieur NOYER au titre de cette décision.

La Cour d'appel n'a pas annulé la décision en date du 23 février 2010, par laquelle la société TAMPICO a distribué 235.064.565,09 € à titre de dividendes (essentiellement par la distribution de titres VENUS) à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Compte tenu de la complexité de l'arrêt du 27 février 2014 et de l'impossibilité de rétablir le « statu quo ante » eu égard aux opérations réalisées depuis le 24 février 2004, ACANTHE DEVELOPPEMENT estime que cet arrêt n'est pas applicable. Cette situation engendre une incertitude juridique sur le débouclage de ce litige et ses conséquences éventuelles.

A la suite de l'arrêt du 27 février 2014, un communiqué à l'ensemble des actionnaires a été diffusé et publié sur le site de la Société le 6 mars 2014. L'arrêt est publié en intégralité sur le site de la Société depuis cette même date.

b/ Séquestres :

Par une ordonnance de référé du 15 juin 2010 prononcée à la demande de MM. BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95.496 parts sociales de la SNC

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

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

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 a confirmé l'ordonnance de référé du 8 octobre 2010 qui avait cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1.700.000 €.

Une ordonnance de référé du 29 mars 2011 a débouté ACANTHE DEVELOPPEMENT de sa demande relative à l'ordonnance du 15 juin 2010 et l'a déclarée irrecevable s'agissant de sa demande relative aux ordonnances des 16 septembre et 8 octobre 2010.

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

S'agissant de l'appel de l'ordonnance du 29 mars 2011 pour sa partie relative aux ordonnances des 16 septembre et 8 octobre 2010, un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 25 octobre 2012 a déclaré irrecevable l'appel d'ACANTHE DEVELOPPEMENT. Consécutivement à l'arrêt du 27 février 2014 précité statuant sur les appels des jugements du 14 janvier 2011, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a saisi les juridictions compétentes en vue d'obtenir la mainlevée des séquestres.

Le délibéré est fixé au 24 septembre 2015.

Les 138 M€ de valeurs de parts VENUS et les 1,7 M€ séquestrés à l'initiative de Messieurs BARTHES et CEUZIN sont à rapprocher des 129.552 € accordés à M. BARTHES par la Cour d'appel de Paris.

c/ Demande d'extension de la procédure de liquidation judiciaire de FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) à ACANTHE DEVELOPPEMENT :

Madame Monique RICHEZ, agissant en qualité de contrôleur de la liquidation de FIG, a assigné le 23 décembre 2011 ACANTHE DEVELOPPEMENT devant le Tribunal de Commerce de Paris aux fins d'extension de la procédure de liquidation judiciaire de FIG pour le paiement du passif de celle-ci.

Par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 12 mai 2014 assorti de l'exécution provisoire, Monique RICHEZ a été révoquée de ses fonctions de contrôleur de la liquidation de FIG au motif que détenant une action de la société FIG, elle ne pouvait être nommée contrôleur. Cette décision est devenue définitive.

Par conséquent, Madame RICHEZ a perdu sa qualité à agir en extension de la liquidation à ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Un sursis à statuer avait été prononcé dans cette procédure en attendant la décision de la cour d'appel sur l'offre réelle de paiement faite par l'ancien actionnaire de la société FIG, la société TAMPICO, à Monique RICHEZ de sa créance de 50,8 K€ sur FIG.

La Cour d'appel ayant rejeté la demande de la société TAMPICO le 8 janvier 2015, cette dernière a récupéré les 50,8 K€ consignés à la Caisse des Dépôts et Consignations. L'affaire va reprendre son cours et ACANTHE DEVELOPPEMENT va pouvoir prendre des conclusions d'irrecevabilité et inviter le Tribunal de commerce de Paris à tirer les conséquences de son propre jugement du 12 mai 2014.

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

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG), la SCP BECHERET SENECHAL GORRIAS en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de VENUS ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

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

Il demande également la condamnation de VENUS à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à FIG des 95.496 parts sociales de la société VENUS en vue de leur annulation, sous astreinte de 10.000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du

jugement à intervenir ; l'annulation des 95.496 parts sociales de la société VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème}, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4.047.975,50 ₤ provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009.

Ces demandes ont été contestées.

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

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

10.3.Parties liées

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

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

en K₤	Partie liée	Partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Désignation	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT		-100
Mise à disposition de personnel	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	22	22

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

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

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

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

c) les filiales :

Les flux entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 1.529 K₤ d'intérêts de comptes courants, 463 K₤ de salaires et 514 K₤ de loyers et de charges locatives) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) Les entreprises associées : Néant

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

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

En Kp	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	399	107
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		80
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-29	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	24	24
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	-12	-64
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		73
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	134	134
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-8	-7
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Loyers et charges locatives (3)	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	1 163	488
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-176	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	20	3
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	695	10
Créances diverses	SEK	Actionnaire indirect commun	1 128	1
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	67	51
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun		12
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	-5	
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	2	2
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		5
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	69	14
Loyers et charges locatives	GIE AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	114	90
Dépôt de garantie	GIE AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	-32	
Titres de participation (4)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 044	
Dividendes	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	81	81

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

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

(3) La créance a été réglée par SMALTO fin août 2015

(4) la valeur des Titres de participations est un montant net. La valeur brute des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT est de 5.172 Kp ; elle est dépréciée à hauteur de 128 Kp

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

g) Les autres parties liées.

Néant

10.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immobiliers et hors Dirigeants, varie peu (18,5 salariés au 30 juin 2015 contre 21 salariés au 31 décembre 2014).

Catégorie	30/06/2015	31/12/2014
Cadres	9.5	9.5
Employés	9	11.5
Total effectif	18.5	21

Provision retraite

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

Taux de progression des salaires : 2% par an ;

Taux d'actualisation : 1,75 % (TMO 2^{ème} semestre 2014 + 0,25%) ;

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

L'espérance de vie est calculée à partir des tables de mortalité des années 2009-2011 établies par l'INSEE.

en milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-234	-239
<u>Variations</u>		
Dotation de la période (Charges)	-17	-19
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	-17	24
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-268	-234

10.5. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,1429 € au 30 juin 2015 (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 effet la prise en compte des options d'achat (cf. § 6.9.1) dont le prix d'exercice (1,24 €) est supérieur au cours moyen du marché de l'action pendant la période (0,37 €) aurait un effet anti dilutif (ou relatif).

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

Résultat par Action au 30 juin 2015

	30/06/2015	31/12/2014
Numérateur		
Résultat net part du groupe (en K€)	21 025	1 533
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	147 125 260	143 458 669
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0.1429	0.0107

10.6.Événements postérieurs au 30 juin 2015

L'immeuble situé à Paris (8^{ème}) 17 rue François 1^{er} qui avait fait l'objet d'une promesse de vente signée le 30 juin 2015 a été vendu le 20 juillet 2015 pour un prix net, frais de notaire et d'intermédiaires déduits, de 82,85 M€.

A la suite de cette vente, le 12 août 2015, le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L.232-12 et R.232-17 du Code de Commerce, et compte tenu de la certification par les Commissaires aux Comptes du bilan établi le 31 juillet 2015 relatif à l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2015, a décidé de répartir un acompte sur dividendes de 39.723.820,20 € (donc inférieur au résultat intermédiaire du 31 juillet 2015), soit un dividende unitaire de 0,27 € pour chacune des 147.125.260 actions composant le capital de la société.

La date du détachement du coupon a été fixée au 17 août 2015 et la date de mise en paiement au 19 août 2015.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et trois de ses filiales ont signé le 15 septembre 2015, une promesse de vente, sous conditions préalables et sous conditions suspensives, de trois immeubles du portefeuille du Groupe.

La promesse a été consentie pour un délai expirant le 30 décembre 2015.

.....

ACANTHE DEVELOPPEMENT
Société Européenne au capital de 19 991 141 euros
Siège social : 2 rue de Bassano 6 75116 PARIS
RCS PARIS 735 620 205

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2015

I 6 FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Affectation de résultat

En date du 25 juin 2015, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de (5.313.315,93 €) au report à nouveau créditeur qui s'élevait au 31 décembre 2014 à 20.903.522,85 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 15.590.206,92 € qui a été affecté en totalité au poste « Report à nouveau ».

Dans le cadre du régime fiscal SIIC, la société n'avait pas d'obligation de distribution au titre de l'année 2014.

II 6 SITUATION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

Activité locative

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

Au 1^{er} semestre 2015, le chiffre d'affaires s'établit à 5.631 K€ (dont 4.713 K€ de revenus locatifs et 918 K€ de charges locatives refacturées), contre 5.457 K€ (dont 4.660 K€ de revenus locatifs et 797 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} semestre 2014.

Le chiffre d'affaires semestriel a donc enregistré une progression de 3,2 % entre les premiers semestres 2014 et 2015, soit une hausse de 174 K€ en valeur.

Le périmètre du groupe est resté inchangé, à savoir des immeubles situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) et le centre historique de Paris, ainsi qu'un hôtel particulier à Bruxelles. Leur situation exceptionnelle leur permet d'être très attractifs et d'avoir un très bon taux de remplissage.

En effet, l'immeuble sis rue de Bizet est, depuis juin 2014, entièrement occupé par un cabinet d'avocats, ce qui a eu un impact positif sur le chiffre d'affaires du semestre de + 214 K€.

Le chiffre d'affaires de l'immeuble sis rue François 1^{er} a augmenté de 140 K€ à la suite d'un changement de locataire.

Certains immeubles ont enregistré quant à eux de légères baisses par rapport au 1^{er} semestre dernier en raison de mouvements (départs, arrivées) de locataires.

La baisse de loyers connue par l'immeuble de la rue de Lisbonne est liée au départ du locataire ITEC. La règle d'étalement des loyers imposée par les normes IFRS a eu un impact de - 76 K€ sur les loyers. Cet immeuble est à nouveau pleinement occupé. Il en est de même pour celui de la rue de la Banque. Un lot de bureaux est encore vacant dans l'immeuble de la rue Pierre Charron ainsi que deux lots d'habitation dans l'immeuble de la rue de Rivoli mais ces derniers doivent à terme changer d'affectation.

Au niveau des secteurs opérationnels, le chiffre d'affaires des bureaux représente 55,81% (3.143 K€) du chiffre d'affaires.

Les autres secteurs habituels : commerces et résidentiels représentent quant à eux respectivement 37,34% (2.102 K€) et 6,87% (387 K€) du chiffre d'affaires global.

Au niveau géographique, les immeubles sis à Paris intra-muros génèrent 98,95% du chiffre d'affaires.

Travaux

Dans le cadre de la valorisation de ses actifs, le groupe a entamé des travaux d'entretien sur l'hôtel particulier sis 47, rue Vieille du Temple (Hôtel des Ambassadeurs de Hollande). Celui-ci étant classé « Monument Historique » (MH), il est nécessaire de faire appel à des spécialistes des Bâtiments de France.

Les travaux de restructuration de la coque commerciale concernant le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble se sont terminés courant 2014, laissant ainsi ces plateaux entièrement disponibles à la location.

L'autorisation de travaux ayant été obtenue fin 2014, les travaux de ravalement et de maçonnerie (façades et cours intérieures) ont débuté en mars 2015 : ils dureront environ 9 mois pour un budget de 1,6 M€ HT.

Une troisième phase concernera les aménagements intérieurs (boutiques, bureaux et parties communes) qui font encore l'objet d'études : ces travaux sont estimés à 4,5 M€ HT.

Il faudra enfin ajouter à ces budgets de travaux les honoraires d'architecte et d'expert MH (0,8 M€ HT) ainsi que le coût d'achat de la commercialité (1,55 M€ HT) pour les surfaces nécessaires.

Les ascenseurs des immeubles sis rue de la Banque et rue de Surène ont été mis aux normes. Il restera encore un immeuble (Charron) pour lequel de tels travaux sont nécessaires.

Enfin, dans l'immeuble sis à Bruxelles, des travaux de chaufferie et de chaudière ainsi que de mise en conformité d'ascenseurs ont été réalisés ce semestre.

Acquisitions - Cessions

Le groupe n'a procédé à aucune acquisition ni cession d'immeuble sur la période.

L'immeuble situé à Paris (8^{ème}) 17 rue François 1^{er} a fait l'objet d'une promesse de vente signée le 30 juin 2015. La vente a été réalisée le 20 juillet 2015.

Hormis ces éléments, l'activité du groupe s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre dans le prolongement de l'exercice clos au 31 Décembre 2014.

III 6 PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES

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

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:

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

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-15	31-déc.-14	Variations
Patrimoine immobilier	316,8	294,8	22,0
Capitaux propres part du groupe	210,4	189,5	20,9
Dette financière nette	90,9	89,7	1,2
Actif net réévalué dilué par action (b)	1,431	1,288	0,1429

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (227,5 M€), de la partie administrative de l'immeuble de bureau situé rue de Bassano à Paris (5,9 M€), et d'un appartement acquis en marchand de biens (0,5 M€) ainsi que de l'immeuble en cours de vente (82,9 M€).

Les capitaux propres part du groupe augmentent de 20,9 M€ principalement en raison du bénéfice du semestre (+ 21,0 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2015.

Evolution du résultat consolidé du groupe:

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

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-15	30-juin-14	Variations
Résultat opérationnel	25,03	3,76	21,27
Coût de l'endettement financier brut	-1,83	-1,77	-0,06
Résultat net part du groupe	21,03	0,93	20,1
Résultat dilué par action (en b)	0,143	0,007	0,136

L'augmentation du résultat opérationnel de 21,27 M€ s'explique essentiellement par l'augmentation de la valeur des immeubles de placement. En effet, lors du 1^{er} semestre 2014 l'augmentation de valeur des immeubles de placements avait été de 2,38 M€ contre 21,30 M€ au cours du 1^{er} semestre 2015 soit une différence de + 19,92 M€. Cette variation provient principalement de l'immeuble sis rue François 1^{er} pour 17.891 K€ dont la juste valeur a été portée au prix de cession déduction faite des coûts nécessaires à sa vente.

Le coût de l'endettement financier brut représente la charge d'intérêts sur les emprunts ayant financé des immeubles (cf. note 7.3 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2015).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2015.

IV 6 SECTEURS OPERATIONNELS

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2015.

V 6 SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE 6 ACTIF NET REEVALUE (ANR)

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué opérationnel sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2015.

VI 6 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre les parties liées sont décrites dans la note 10.3 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2015.

VII 6 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 2014. Il n'y a pas de changements significatifs par rapport à ces risques et incertitudes.

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

VIII - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES SEMESTRIELS

L'immeuble situé à Paris (8^{ème}) 17 rue François 1^{er} qui avait fait l'objet d'une promesse de vente signée le 30 juin 2015 a été vendu le 20 juillet 2015 pour un prix net, frais de notaire et d'intermédiaires déduits, de 82,85 M € .

A la suite de cette vente, le 12 août 2015, le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L.232-12 et R.232-17 du Code de Commerce, et compte tenu de la certification par les Commissaires aux Comptes du bilan établi le 31 juillet 2015 relatif à l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2015, a décidé de répartir un acompte sur dividendes de 39.723.820,20 € (donc inférieur au résultat intermédiaire du 31 juillet 2015), soit un dividende unitaire de 0,27 € pour chacune des 147.125.260 actions composant le capital de la société.

La date du détachement du coupon a été fixée au 17 août 2015 et la date de mise en paiement au 19 août 2015.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et trois de ses filiales ont signé le 15 septembre 2015, une promesse de vente, sous conditions préalables et sous conditions suspensives, de trois immeubles du portefeuille du Groupe.

La promesse a été consentie pour un délai expirant le 30 décembre 2015.

IX 6 PERSPECTIVES D'AVENIR

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

Le Conseil d'Administration

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano

75116 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes sur
l'information financière semestrielle relative
à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2015**

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

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

Acanthe Développement

Société Européenne
2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle relative à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2015

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Acanthe Développement, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2015, tels qu'ils sont joints à ce rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I- Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 10.2 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés condensés qui expose les litiges et autres passifs éventuels dont le Groupe est partie.

II- Vérification spécifique

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

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 25 septembre 2015

Les Commissaires aux Comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprises

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benoît PIMONT