

Rapport financier semestriel
au 30 juin 2020



ACANTHE DÉVELOPPEMENT

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

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

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

AU 30 JUIN 2020



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Comptes consolidés au 30 juin 2020

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Actif		
Immeubles de placement	144 448	163 244
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	8 749	9 335
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels		
Actifs financiers	13 706	14 089
Total actifs non courants	166 903	186 668
Stocks d'immeubles		
Clients et comptes rattachés	6 479	4 527
Autres créances	7 046	8 704
Autres actifs courants	172	147
Actifs financiers courants	695	706
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 412	1 966
Immeuble de placement destinés à la vente	16 850	
Total actifs courants	34 656	16 050
TOTAL ACTIF	201 558	202 718
Passif		
(milliers d'euros)	30/06/2020	31/12/2019
Passif		
Capital	19 991	19 991
Réserves	123 524	110 811
Résultat net consolidé	(1 817)	12 690
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	141 698	143 492
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	8 690	8 280
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	37	410
Total des Capitaux Propres	150 425	152 182
Passifs financiers non courants	17 952	24 849
Provisions pour risques et charges	4 665	4 652
Impôts différés passifs		
Total des dettes non courantes	22 617	29 501
Passifs financiers courants	18 939	13 043
Dépôts et Cautionnements	1 401	1 643
Fournisseurs	2 127	1 988
Dettes fiscales et sociales	2 446	1 523
Autres dettes	3 406	2 642
Autres passifs courants	197	196
Total des dettes courantes	28 516	21 035
Total dettes	51 133	50 536
TOTAL PASSIF	201 558	202 718

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	30/06/2020	30/06/2019
Loyers	2 337	2 359
Charges locatives refacturées	338	334
Produit de remise en état des locaux	360	
Charges locatives globales	(564)	(559)
Revenus nets de nos immeubles	2 471	2 134
Revenus nets de la promotion immobilière		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(373)	(366)
Autres frais généraux	(903)	(1 235)
Autres produits et autres charges	(85)	(57)
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 954)	11 028
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		
Dotations aux amortissements et provisions	(592)	(670)
Reprises aux amortissements et provisions		1
Résultat opérationnel avant cession	(1 436)	10 834
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat opérationnel	(1 436)	10 834
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	10	52
- Coût de l'endettement financier brut	(339)	(315)
Coût de l'endettement financier net	(329)	(264)
Autres produits et charges financiers	(15)	(62)
Résultat avant impôts	(1 780)	10 508
Impôt sur les résultats		
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	(1 780)	10 508
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	37	311
Propriétaires du groupe	(1 817)	10 198
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,0123	0,0693
Résultat dilué par action (en €)	-0,0123	0,0693
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0,0123	0,0693
Résultat dilué par action (en €)	-0,0123	0,0693
Résultat net de l'exercice	(1 780)	10 508
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations	36	192
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(13)	(40)
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	23	152
Résultat Global Total de l'exercice	(1 757)	10 660
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	(1 794)	10 349
Participations ne donnant pas le contrôle	37	311

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
Capitaux propres au 31/12/2018	19 991	83 426	0	28 256	131 670	8 280	139 951
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							0
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes				-1 334	-1 334		-1 334
Application IFRS 16				301	301		301
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				12 690	12 690	410	13 100
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				165	165		165
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				12 854	12 854	410	13 264
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2019	19 991	83 426	0	40 076	143 492	8 690	152 182
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							0
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes					0		0
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-1 817	-1 817	37	-1 780
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				23	23		23
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-1 794	-1 794	37	-1 757
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 30/06/2020	19 991	83 426	0	38 281	141 699	8 727	150 425

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2020	30/06/2019
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(1 780)	10 508
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		592	(557)
Variation de juste valeur sur les immeubles		1 953	(11 028)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		7	(41)
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession			
Incidence des variations de périmètre			
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		772	(1 118)
Coût de l'endettement net		339	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	1 112	(1 118)
	B		
Impôts versés			
Variation du BFR liée à l'activité	C	1 915	895
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	3 027	(223)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(13)	(222)
Cessions d'immobilisations			30
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières		(242)	4
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(255)	(188)
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		(998)	(1 113)
Intérêts nets versés		(339)	
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		15	1 256
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)	G	(1 322)	143
Variation de trésorerie nette	E+F+G	1 449	(269)
Variation de trésorerie nette		1 449	(269)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 966	6 277
Découverts bancaires (1)		(3)	
VMP			
		1 963	6 277
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		3 412	6 008
Découverts bancaires (1)			
VMP			
		3 412	6 008

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

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

**Annexe
aux comptes consolidés condensés
au 30 juin 2020**



ACANTHE DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2020	9
SOMMAIRE	9
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	11
1.1. Distribution et Affectation du résultat	11
1.2. Pandémie COVID 19	11
Note 2. Principes et méthodes comptables	13
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	13
2.2. Saisonnalité de l'activité	13
2.3. Recours à des estimations	13
2.4. Méthodes de consolidation	13
2.5. Immeubles de placement	14
Note 3. Périmètre de consolidation	16
3.1. Liste des sociétés consolidées	16
3.2. Evolution du périmètre	17
3.3. Organigramme	17
Note 4. Notes annexes : bilan	19
4.1. Actifs non courants non financiers	19
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement	19
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement	20
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement	20
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	21
4.2. Actifs financiers	22
4.2.1. Actifs financiers non courants	22
4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances	24
4.2.3. Actifs financiers courants	25
4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie	25
4.3. Capitaux propres	26
4.3.1. Participations ne donnant pas le contrôle	26
4.4. Provision pour risques et charges	26
4.5. Passifs financiers	27
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	27
4.5.2. Juste valeur des passifs financiers	28
4.6. Echancier des dettes	28
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	30
5.1. Revenus nets des immeubles	30
5.2. Résultat opérationnel	30
5.3. Résultat net	31
Note 6. Secteurs opérationnels	32
Note 7. Engagements hors bilan	37
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	37
7.1.1. Engagements donnés	37
7.1.2. Engagements reçus	37
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	37
7.2.1. Engagements donnés	37
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	38

7.3.1. Engagements donnés	38
7.3.2. Engagements reçus	39
Note 8. Exposition aux risques.....	40
Note 9. Autres informations	40
9.1. Actif net réévalué.....	40
9.2. Litiges et passifs éventuels	44
9.2.1. Litiges fiscaux.....	44
9.2.2. Litiges immobiliers	44
9.2.3. Litiges FIG.....	44
9.3. Parties liées	49
9.4. Effectifs.....	50
9.5. Provision retraite.....	50
9.6. Résultat par action	51
9.7. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2020	51

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19 991 141 euros, dont le siège social est situé à Paris 16^{ème}, 2 rue de Bassano, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 000064602).

1.1. Distribution et Affectation du résultat

L'Assemblée Générale du 10 juin 2020, a affecté la perte de l'exercice 2019 de 4 465 366 € en report à nouveau.

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, à 5 259 198,22 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 5 531 509,85 euros, composé de 5 446 232,62 euros de résultat de location et de 85 277,23 euros de dividendes SIIC reçus de filiales.

1.2. Pandémie COVID 19

La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société, et de manière modérée, sur la valorisation des actifs qu'elle détient.

Du point de vue de son fonctionnement, la société a réagi assez rapidement au danger du Covid-19. Des informations sur les gestes barrière ont été placardées dans les bureaux, du gel hydroalcoolique a été distribué et une communication a été faite par mail aux salariés. Dès l'annonce du confinement, le télétravail a été mis en place pour ceux des collaborateurs qui étaient en mesure de fonctionner ainsi. Les autres salariés ont pu bénéficier du dispositif d'activité partielle. Les bureaux ont été fermés du 17 mars au 1^{er} juillet 2020, et seule une personne était chargée de relever et diffuser le courrier.

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme. Cette information donnée lors de l'arrêté des comptes 2019 est confirmée par la variation de la valorisation du patrimoine effectuée par les experts au 30 juin 2020, qui s'établit à - 1,21 %. La seule variation importante en pourcentage, concerne l'acquisition fin 2019 rue quai Malaquais, dont la baisse de valeur à dire d'expert était représentée au 3/5ème du montant des droits d'acquisitions, le patrimoine devant être exprimé Hors droits.

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs font preuve de prudence dans cet environnement incertain. Les placements de surfaces ont diminué de 40% au 1^{er} semestre 2020¹ comparativement au 1^{er} semestre 2019, notamment en raison de la difficulté à matérialiser concrètement les transactions dans un contexte de confinement ou à lancer de nouvelles opérations. Les valeurs locatives signées au second semestre 2020 restent en phase avec les niveaux atteints sur la période préCOVID-19. Les transactions d'immeubles de bureaux, ont quant à elles baissé de 26% en valeur s'établissant à 7,7 Mrds € ; aux vues des transactions réalisées au second trimestre 2020, les taux de rendement prime restent inchangés par rapport à la période pré-COVID-19. Comme nous l'avons précisé pour la clôture des comptes 2019, les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

Le possible remonté des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les taux d'intérêt étaient à fin 2019 à un plancher à peine supérieur à 1%. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont également descendus à des niveaux

¹ <https://www.jll.fr/fr/espace-presse/deuxieme-trimestre-2020-historiquement-bas-pour-marche-immobilier-locatif>

inconnus. Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront bien après la fin du Covid-19 permettent d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

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

Concernant son activité locative, comme de nombreux propriétaires-bailleurs, la société a reçu quelques demandes de suspension temporaire ou d'étalement des paiements de loyers au nom de la situation exceptionnelle. Ces demandes semblent cependant être des demandes de pure forme. En effet, la situation exceptionnelle, si elle est retenue, n'exonère que les dommages et intérêts liés à un retard de paiement de loyer et non le paiement du loyer, qui reste dû. Seuls deux locataires ont manifesté leur intention ferme de voir leurs loyers revus à la baisse pour la période de confinement et post-confinement. Les efforts demandés aux foncières par le ministre de l'Economie, Mr Le Maire, ne concernent que les loyers dus par les très petites entreprises en difficulté, ce qui n'est le cas d'aucun des locataires de la société.

De plus, les charges locatives refacturées aux locataires ne sont pas concernées et restent dues.

La société porte cependant un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise.

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 25 septembre 2020 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2020 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 2019.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2019.

2.2. Saisonnalité de l'activité

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

2.3. Recours à des estimations

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

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

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

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

2.4. Méthodes de consolidation

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

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

Au 30 juin 2020, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2020.

2.5. Immeubles de placement

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

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

La totalité du patrimoine du Groupe au 30 juin 2020 entre dans la catégorie « immeubles de placement » ;

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

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

Le Groupe ayant une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité sécurisée, et ayant un potentiel de revalorisation, a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1^{er} janvier 2006. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

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

Pour la détermination de la juste valeur au 30 juin 2020, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (JONES LANG LASALLE EXPERTISES et GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 30 juin 2020, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder, de la situation locative des immeubles, et du contexte de la COVID-19.

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

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

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

- La libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- La disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- Des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats ;
- Que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

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

- Taxe foncière ;
- assurance de l'immeuble ;
- Grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion.

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles dans le cadre des hypothèses retenues pour la mission, les cabinets

d'expertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou l'usage des locaux.

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

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

Les méthodes par le revenu :

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

- Le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10) ;
- La situation géographique du bien ;
- Sa nature et son état d'entretien ;
- Sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité ;
- La qualité du locataire ;
- Les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible ;
- Le risque de vacance des locaux ;

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

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

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

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

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de Capitalisation	Taux de rendement net	Variation de -0,25 du taux de capitalisation	Variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	34 395	Méthode par comparaison	Habitation : 2,9 % à 3,12%			3 440
Bureaux / Commerces	3	125 597	Méthode par capitalisation		de 3,10 à 5,48	8 789	

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

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

hypothèses ou de conditions différentes.

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

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

Forme	Société		30 juin 2020			31 décembre 2019		
			% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère								
SE	ACANTHE DEVELOPPEMENT							
Société en intégration globale								
SARL	ATREE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	BALDAVINE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	BASNO	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	BIZET 24	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	CEDRIANE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	CHARRON	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	ECHELLE RIVOLI		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	FINPLAT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS IER	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	FONCIERE DUROCHER	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	HOTELAMELOT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	LA PLANCHE BRULEE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
EURL	SURBAK	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	TRENUBEL		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	VELO		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC	VENUS	(1)	97,34%	97,34%	IG	97,34%	97,34%	IG
Sociétés sorties du périmètre de consolidation								

IG = Consolidation par intégration globale

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

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 18 sociétés intégrées globalement dont 8 sociétés civiles.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

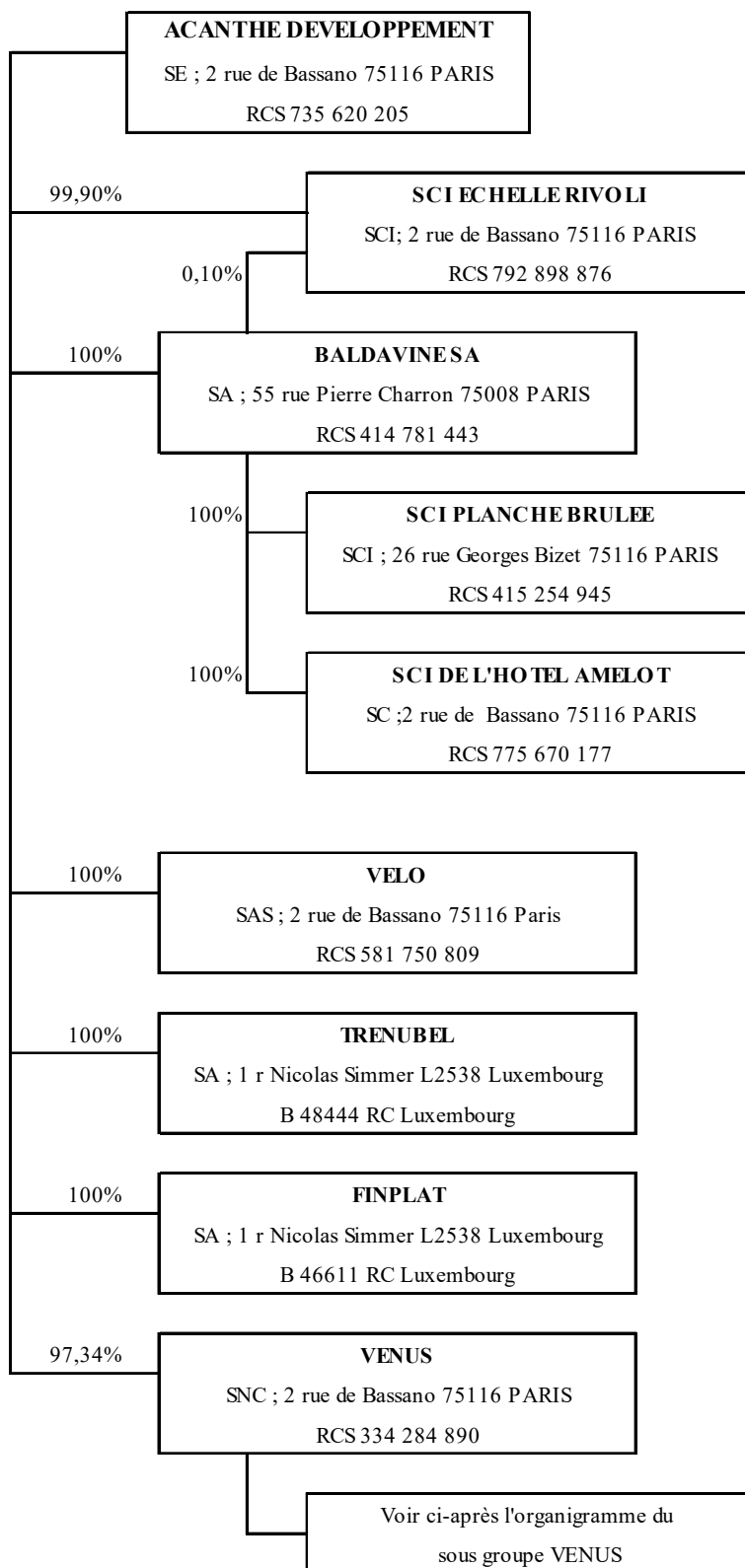
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 2, rue de Bassano, Paris 16^{ème} RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

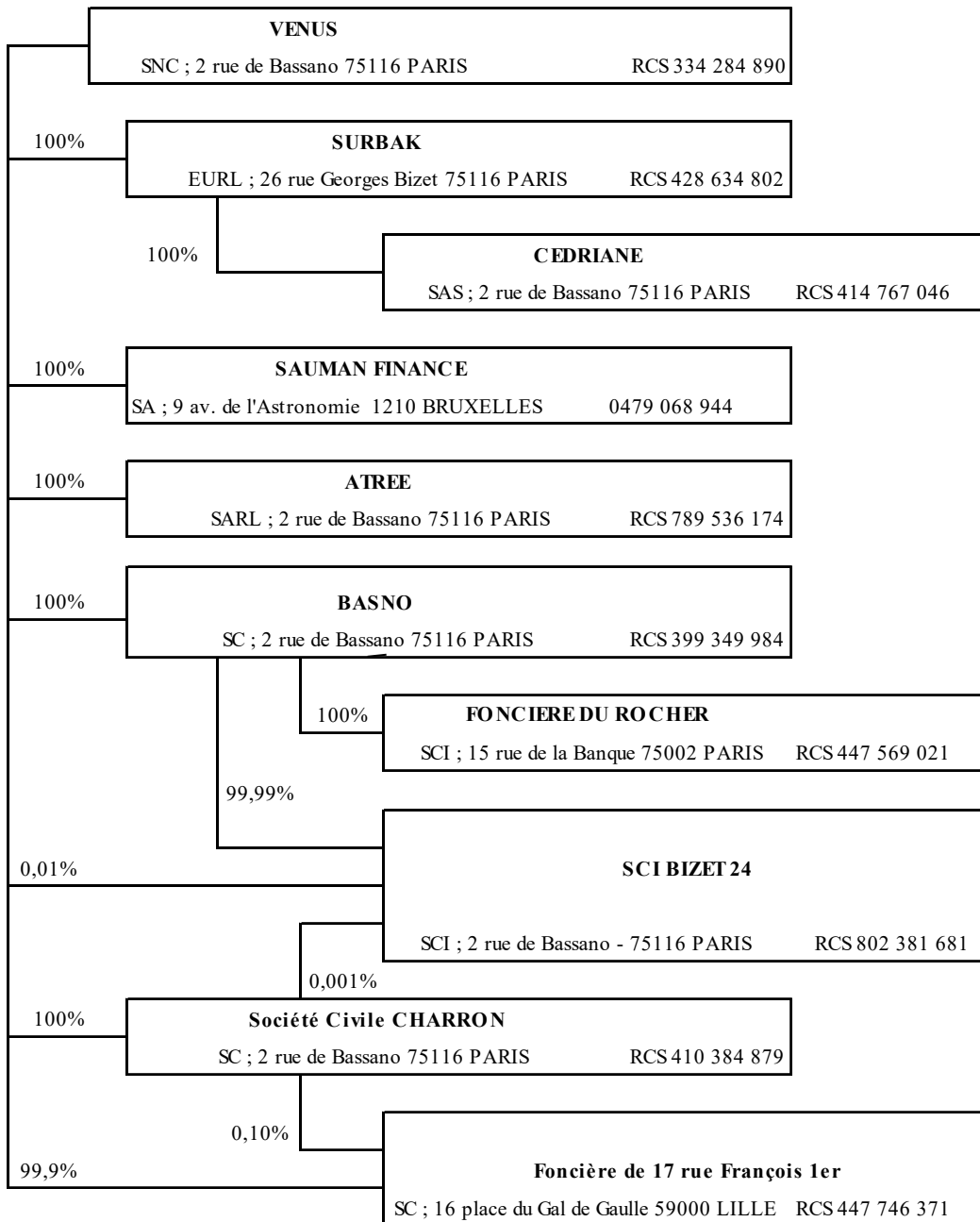
3.2. Evolution du périmètre

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

3.3. Organigramme

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 30 juin 2020 :

La valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2020 des immeubles de placement s'élève à 161 298 K€.

En K€	Valeur au 31/12/2019	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Transfert en actif courant	Valeur au 30/06/2020
Immeubles de placement (IAS 40)	163 244		7		-1 953	-16 850	144 448
Immeubles de placement destinés à la vente (IAS 40)						16 850	16 850
Total IAS 40							161 298

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

(2) Les évolutions défavorables de juste valeur concernent les immeubles situés rue Charron à Paris 8^{ème} pour - 1500 K€, rue de la Banque (Paris 2^{ème}) pour - 190 K€, quai Malaquais (Paris 8^{ème}) pour - 486 K€ (dont Droits et frais pour 288 K€), rue de Rivoli (Paris 2^{ème}) pour 1 697 K€, et rue Georges Bizet (Paris 16^{ème}) pour 510 K€.

Au 31 décembre 2019 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2019 des immeubles de placement s'élève à 163 243 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2018	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2019
Immeubles de placement (IAS 40)	146 336	2 886	328		13 694		163 244

(1) Les dépenses immobilisées concernent des travaux sur l'immeubles rue de Rivoli pour 313 K€ et rue de la Banque pour 15 K€

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8^{ème} pour 4,4 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour 3,4 M€, l'immeuble du quai Malaquais pour 2,7 M€, l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 1,9 M€, l'immeuble de la rue Bizet à Paris 16^{ème} pour 1,3 M€.

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

Au 30 juin 2020 :

En K€	Val. brute 31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Virement de poste à poste	Val. brute 30/06/2020
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	55
Constructions : droit d'utilisation	10 380	-	-	-	-	10 380
Actifs corporels	165	8	-	-	-	172
TOTAL	10 600	8	0	-	-	10 608

Au 31 décembre 2019 :

En K€	Val. brute 31/12/2018	Application IFRS 16	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2019
Terrains	-	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	-	55
Constructions droit d'utilisation	-	10 059	321	-	-	-	-	10 380
Actifs corporels	239	-	8	-82	-	-	-	165
TOTAL	294	10 059	329	-82	-	-	-	10 600

Le poste « Constructions - droit d'utilisation » concernent la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}. La colonne Application IFRS16 correspond à l'ouverture au 1^{er} janvier 2019. Les acquisitions concernant ce poste sont les augmentations indiciaires de loyer actualisées.

Les Cessions concernent un véhicule 72 K€ et du matériel informatique 10 K€.

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

Au 30 juin 2020 :

En K€	31/12/2019	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Transfert de poste	30/06/2020
Constructions & Agencements	2	8	-	-	-	10
Constructions : droit d'utilisation	1 118	579	-	-9	-	1 697
Actifs corporels	144	7	-	-	-	152
TOTAL	1 265	586	0	0	0	1 859

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

Au 31 décembre 2019 :

En K€	31/12/2018	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2019
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	2	2
Constructions droit d'utilisation	-	1 118	-	-	-	-	1 118
Actifs corporels	189	9	-	-53	-	-2	144
TOTAL	189	1 127	0	-53	-	-	1 265

L'amortissement « Constructions droit d'utilisation » concerne l'immeuble du 2 rue de Bassano pris en location, selon l'application d'IFRS 16.

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2020 :

EN K€	Valeur nette 31/12/2019	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 30/06/2020
Immobilisations incorporelles	0					0
TOTAL	0	0	0	0	0	0

Au 31 décembre 2019 :

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

4.2. Actifs financiers

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

Actifs financiers en K€	Classement	30/06/2020	31/12/2019	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	8 410	8 829	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 296	5 260	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	6 479	4 527	N/A
Autres créances	Coût amorti	7 047	8 704	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	172	147	N/A
Actifs financiers courants	Coût amorti	695	706	3
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	-	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	3 412	1 966	N/A
Total des actifs financiers		31 511	30 139	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

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

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

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2020 :

Actifs financiers en K€	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Transfert en Actif courant	Variation de périmètre	Échéance			
						30/06/2020	à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	2 699	-	-	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat (2)	5 260	36	-	-	-	5 296	-	5 296	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	22	-	-	-	-	22	22	-	-
Créance IFRS16 (4)	6 096	-	-	-419	-	5 677	-	3 443	2 234
Prêt	0	-	-	-	-	0	-	-	-
Actif financier de transaction	0	-	-	-	-	0	-	-	-
Autres	12	-	-	-	-	12	12	-	-
TOTAUX	14 089	36	0	-419	0	13 706	34	8 739	4 933

(1) La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage est la contre-valeur de la « garantie à première demande »

consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16ème, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.

- (2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 5 296 K€ qui se sont appréciés de 36 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.
- (3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndic des immeubles exploités.
- (4) Les créances de sous-locations IFRS 16 correspondent à l'actualisations des loyers futurs a plus d'un an des sous-location du 2 rue de Bassano à Paris.

en K€	30/06/2020		31/12/2019	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat	36		139	

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 30 juin 2020.

Au 31 décembre 2019 :

Actifs financiers en K€	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2019	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	2 699	-	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat (2)	5 121	139	-	-	5 260	-	5 260	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	22	-	-	-	22	22	-	-
Créance IFRS16 (4)		6 096	-	-	6 096	-	3 422	2 674
Prêt	-	-	-	-	0	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	0	-	-	-
Autres	14		-2	-	12	12	-	-
TOTAUX	7 856	6 235	-2	-	14 089	34	8 682	5 373

1. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage est la contre-valeur de la «garantie à première demande» consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16ème, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.
2. Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 5 260 K€ qui se sont appréciés de 139 K€ (contre 174 K€ l'exercice précédent) selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.
3. Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndic des immeubles exploités.
4. Les créances IFRS 16 correspondent à la part actualisée des actifs en contrat de location financement, pour lesquels le preneur supporte la quasi-totalité des risques et avantages sur l'actif sous-jacent. Pour le bien sis 2 rue de Bassano, les sous-locataires ont eux aussi un engagement ferme de 12 années au même titre que la société Acanthe Développement.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2020 :

en K€	30/06/2020					
				ECHEANCE		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	6 540	61	6 479	6 479	-	-
Autres créances	7 089	42	7 047	2 261	4 786	-
TOTAUX	13 629	103	13 527	8 741	4 786	-

Les autres créances au 30 juin 2020, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 149 K€ dont 350 K€ de crédits de TVA,
- Des fonds avancés aux notaires pour 422 K€ pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues », pour 355 K€,
- Gestionnaires d'immeubles pour 226 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 259 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.2,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.2.

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

Charge nette enregistrée en résultat (En K€)	30/06/2020	31/12/2019
Créances	0	1

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

Au 31 décembre 2019 :

en K€	31/12/2019					
				ECHEANCE		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	4 588	61	4 527	4 527	-	-
Autres créances	8 704	-	8 704	3 918	4 786	-
TOTAUX	13 292	61	13 231	8 445	4 786	-

Les Clients et comptes rattachés regroupent les comptes clients nets (3 296 K€) et les comptes clients à moins d'un an dans le cadre de la norme IFRS 16 (832 K€).

Les autres créances au 31 décembre 2019, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 2 505 K€ dont 1 766 K€ de crédits de TVA,
- Gestionnaires d'immeubles pour 656 K€,
- Des fonds avancés aux notaires pour 134 K€ pour des actes notariés faisant l'objet de factures non parvenues pour un montant de 67 K€,
- Créance sur la prévoyance pour remboursement absence maladie : 34 K€,
- Etalement des loyers pour 388 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3 (e).

4.2.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants au 30 juin 2020 sont constitués d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 695 K€, majoré des intérêts courus.

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

4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	30/06/2020	31/12/2019
SICAV monétaires	-	-
Disponibilités	3 412	1 966
Total des Actifs financiers de transaction	3 412	1 966

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

	Variation du BFR (1)	
	30/06/2020	31/12/2019
Variation brute des Actifs Courants	-99	495
Variation des Dettes Courantes	1 816	2 465
Variation du BFR	1 915	1 970

(1) Besoin en Fonds de Roulement

4.3. Capitaux propres

Au 30 juin 2020, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141 euros, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Au cours du 1^{er} semestre 2020, le capital social n'a connu aucune variation.

A cette date, le groupe ne détient aucune action d'autocontrôle. Par ailleurs, il n'existe pas d'instrument dilutif au 30 juin 2020.

4.3.1. Participations ne donnant pas le contrôle

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

Nom de la filiale ou existent des titres de participation ne donnant pas le contrôle	VENUS
Siège Social	2, rue de Bassano 75116 PARIS
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	2,66%
Résultat net attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle (en K€)	311
Total des participations ne donnant pas le contrôle (en K€)	8 727
Informations complémentaires	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 3.3

4.4. Provision pour risques et charges

En milliers d'€	30/06/2020	31/12/2019
Provisions pour risques et charges		
Provision pour litiges (1)	4 434	4 434
Provision pour charges	0	0
Provision d'indemnités de départ à la retraite (2)	231	218
Total	4 665	4 652

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions d'un montant total de 4 434 K€. Les provisions sont liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. §9.3.3) à hauteur de 4 325 K€ à des litiges avec d'anciens salariés à hauteur de 109 K€.
- (2) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.5.

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2019	Variations de la période					30/06/2020	
		Cash	Variation périètre	Variation de change	Juste valeur	Poste à poste		Variation de BFR
Passifs non courants								
Emprunts et dettes > 1 an auprès des ét. de crédit	5 572					-5 572		0
Autres emprunts et dettes >1 an	19 277					-1 325		17 952
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	24 849	0	0	0	0	-6 897	0	17 952
Passifs courants								
Emprunts et dettes auprès des ét. de crédit < 1 an	9 985	-249				5 572		15 308
Autres emprunts et dettes < 1 an	2 964	-741				1 325		3 548
Découverts bancaires	4	-4						0
Intérêts courus	90	-90					84	84
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	13 043	-1 084	0	0	0	6 897	84	18 939
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	37 892	-1 084	0	0	0	0	84	36 891
Trésorerie	1 966	1 446						3 412
ENDETTEMENT NET	35 926	-2 530	0	0	0	0	84	33 479

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

L'échéance de loyer de la rue de Bassano Paris du 2^{ème} trimestre 2020 pour 732 K€ a été repoussée ; de plus, le remboursement de l'emprunt Obligataire présent chez Cédriane qui aurait dû être remboursé en avril (235 K€) a fait l'objet d'un échancier jusqu'en décembre 2020.

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

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	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 24 rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3,500%	168	9 670			9 839	9 839
	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	2,867%	6 213				6 213	6 213
	Sous Total Taux Fixe					6 382	9 670			16 052	16 052
Rue de Bassano	Loyer IFRS 16					1 449	2 154	11 487	7 179	22 269	
	Sous Total IFRS 16					1 449	2 154	11 487	7 179	22 269	22 269
	TOTAL GENERAL					7 831	11 824	11 487	7 179	38 322	38 322

Les passifs financiers détaillés dans le tableau, ci-dessus, ont été évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). En cas d'évaluation à la juste valeur, le montant bilanciel des passifs financiers non courants aurait été différent pour les taux fixes.

4.5.2. Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'€	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	36 891	235	36 656	36 891	3
Dépôts et cautionnements	1 401	1 401	-	1 401	N/A
Dettes fournisseurs	2 127	2 127	-	2 127	N/A
Dettes fiscales et sociales	2 446	2 446	-	2 446	N/A
Autres dettes	3 406	3 406	-	3 406	N/A
Autres passifs courants	197	197	-	197	N/A
TOTAUX	46 468	9 812	36 656	46 468	

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

4.6. Echéancier des dettes

Au 30 juin 2020:

en milliers d'€	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses (1)	36 891	13 449	16 376	7 066
Dépôts et cautionnements	1 401	1 401	-	-
Dettes fournisseurs	2 127	2 127	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 446	2 446	-	-
Autres dettes	3 406	3 406	-	-
Autres passifs courants	197	197	-	-
TOTAUX	46 468	23 026	16 376	7 066

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

- Charges de personnel pour 518 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 1 468 K€,
- Dette fiscale de prélèvement à la source : 50 K€
- Taxes foncières pour 378 K€
- Taxes diverses pour 31 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Le compte courant RODRA pour 3 015 K€,
- Clients créditeurs pour 96 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 274 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.
- Divers pour 22 K€

Au 31 décembre 2019 :

en milliers d'€	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses (1)	37 892	13 042	16 395	8 454
Dépôts et cautionnements	1 643	1 643	-	-
Dettes fournisseurs	1 988	1 988	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 523	1 523	-	-
Autres dettes	2 642	2 642	-	-
Autres passifs courants	196	196	-	-
TOTAUX	45 884	21 034	16 395	8 454

(1) Dont dette de loyer IFRS 16 (21 937 K€) et intérêts courus (90 K€).

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

- Charges de personnel pour 419 K€ ;
- Prélèvement à la source pour 69 K€ ;
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 1 001 K€ ;
- Taxes diverses pour 30 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 125 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 177 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.
- La dette pour le bien acquis au 3 quai Malaquais fin décembre pour 2 298 K€
- Crédoiteurs divers pour 43 K€

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	30/06/2020	30/06/2019
Loyers	2 337	2 359
Charges locatives refacturées	338	334
Produits de remise en état des locaux	360	0
Charges locatives globales	(564)	(559)
Revenus nets des immeubles	2 471	2 134

Les loyers sont stables passant de 2 359 K€ au premier semestre 2019 à 2 337 K€ au 30 juin 2020.

Cette stabilité s'analyse de la façon suivante :

Elle provient principalement des immeubles sis Rue de la Banque pour + 21 K€ (dont +9 K€ pour Megacom et +41 K€ pour Shutterstock, le départ de Ays ayant un impact de - 30 K€), rue Charron -82 K€ (Ekimetrics), rue de Rivoli -13 K€ (départ de Wildenstein), et les réévaluation Indiciaires des locataires +53 K€.

5.2. Résultat opérationnel

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

en milliers d'€	30/06/2020	30/06/2019
Frais de personnel	(373)	(366)
Autres frais généraux	(903)	(1 235)
Autres produits et autres charges	(85)	(57)
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 954)	11 028
Dotations aux amortissements et provisions	(592)	(670)
Reprises aux amortissements et provisions	0	1
Charges d'Exploitation	(3 907)	8 701
Résultat opérationnel avant cession	(1 436)	10 834
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat Opérationnel	(1 436)	10 834

Le Résultat Opérationnel avant cession s'élève à - 1 436 K€. Il diminue de 12 270 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2019. La principale évolution du résultat opérationnel est liée à la variation de la juste valeur des immeubles de placement. Elle présente une diminution de 1 954 K€ au 1^{er} semestre 2020 contre une augmentation de 11 028 K€ sur la même période en 2019, soit une variation relative négative de 12 982 K€. La variation de juste valeur est détaillée au paragraphe 4.1.1.

Les « Autres frais généraux » regroupent les coûts généraux hors activités immobilières liées aux immeubles de placement, ceux-ci sont en baisse de 332 K€ pour s'établir à 903 K€.

Les autres produits et charges pour -85 K€ se composent principalement ;

- Des jetons de présence 50 K€,
- Charges sur exercices antérieurs 38 K€,

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à - 592 K€ ce semestre contre -670 K€ au 30 juin 2019.

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

- Amortissements Droit d'usage (IFRS 16) 579 K€ ;
- Autres Amortissements 6 K€ ;
- Dépréciation Parking Rue de Bassano 7 K€,

Aucune reprise reprises de provisions au 1^{er} semestre 2020 contre 1 K€ au 30 juin 2019.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	30/06/2020	30/06/2019
Résultat opérationnel	(1 436)	10 834
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	10	52
Coût de l'endettement financier brut	(339)	(315)
Coût de l'endettement financier net	(329)	(263)
Autres produits et charges financiers	(15)	(62)
Résultat avant impôts	(1 781)	10 508
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt		
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	(1 781)	10 508
Propriétaires du groupe	(1 817)	10 198
Participations ne donnant pas le contrôle	37	311

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

Le « Coût de l'endettement financier brut » représente d'une part la charge d'intérêts sur les emprunts qui financent les immeubles du Groupe et l'emprunt obligataire (255 K€), et d'autre part la charge financière nette sur la dette de location IFRS 16 (85 K€).

Les autres produits financiers (-15 K€) sont constitués d'intérêts générés par le compte courant consenti au groupe FIPP.

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul en raison de l'option pour le régime SIIC souscrite courant 2005, qui permet une exonération totale de l'activité immobilière et de l'existence de déficits fiscaux importants (cf. Annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2019 § 5.4 et 9.2).

Note 6. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier. Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 30 juin 2020 une surface totale de 12 788 m² (Sans changement par rapport à l'exercice précédent) répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	30-juin-20	31-déc-19	% établi en fonction des m ²	30-juin-20	31-déc-19
Bureaux	9 370 m ²	9 370 m ²	Paris	75%	75%
Habitations	1946 m ²	1946 m ²	Région Parisienne (Hors Paris)		
Surfaces commerciales	1 473 m ²	1 473 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Etranger (1)	25%	25%
Total	12 788 m²	12 788 m²	Total	100%	100%

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

Décomposition des actifs	En K€
Patrimoine Immobilier (a) par secteur Géographique	
Paris	154 294
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 050
Actifs immobiliers	161 344
Autres actifs non affectables (b)	22 410
Total des actifs	183 753

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeubles de placement	161 298
Immeubles en actifs corporels	45
Immeubles en Stock	
	161 343

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

Information Bilancielle au 30 juin 2020 :

Informations bilantielles par secteur d'activité au 30 juin 2020

en K€	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF					
Immeubles de placement	84 625	25 106	34 649	67	144 447
Actifs corporels Parking	-	-	-	45	45
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	16 850	-	-	-	16 850
PASSIF					
Passifs financiers non courants	5 490	-	-	17 952	23 442
Passifs financiers courants	2 041	2 578	5 434	3 396	13 449

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 30 juin 2020

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

Informations bilantielles par zones géographiques au 30 juin 2020

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	137 397	-	-	7 050	-	144 447
Actifs corporels Parking	45	-	-	-	-	45
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	16 850	-	-	-	-	16 850
PASSIF						
Passifs financiers non courants	23 442	-	-	-	-	23 442
Passifs financiers courants	13 449	-	-	-	-	13 449

Les passifs financiers « non affectable » d'un total de 21 348 K€ dans les comptes au 30 juin 2020, correspond principalement à la dette de droit d'usage (21 265 K€ - IFRS 16) pour le bien pris en location au 2 rue de Bassano à Paris.

Information Bilancielle au 31 décembre 2019 :

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2019

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	102 248	25 556	-	35 372	67	163 243
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	-	-	-	-	52	52
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	5 572	-	-	-	19 278	24 850
Passifs financiers courants	2 113	2 679	-	5 194	3 057	13 043

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2019

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	2 886	-	2 886

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2019

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	156 193	-	-	7 050	-	163 243
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	52	-	-	-	-	52
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	24 849	-	-	-	-	24 849
Passifs financiers courants	13 043	-	-	-	-	13 043

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2019

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	2 886	-	-	-	-	2 886

Information sur le compte de résultat au 30 juin 2020 :**Compte de résultat par secteur d'activité au 30 juin 2020**

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	1 563	496	278	-	2 337
Charges locatives refacturées	159	121	58	-	338
Produit de remise en état des locaux	360				360
Charges locatives globales	(399)	(79)	(85)	-	(564)
Revenus nets des immeubles	1 683	538	250	-	2 471
Frais de personnel (1)	(276)	(43)	(53)	-	(373)
Autres frais généraux (2)	(669)	(105)	(129)	-	(903)
Autres produits et charges	(25)	(23)	(54)	17	(85)
Variation de valeur des immeubles de placement	(499)	(750)	(706)	-	(1 954)
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(1)	(0)	-	(591)	(592)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-		-
Produits de trésorerie	8	1	1	-	10
Coût de l'endettement financier brut	(116)	(45)	(93)	(85)	(339)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	(15)	(15)
Résultat avant impôt	105	(428)	(784)	(674)	(1 780)
Impôts sur les sociétés	-	-	-		-
Résultat net	105	(428)	(784)	(674)	(1 780)

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

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

(3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement la dotation aux amortissements du droit d'usage IFRS16 pour 591 K€.

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2020

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 290	-	-	47	-	2 337
Charges locatives refacturées	318	-	-	20	-	338
Produit de remise en état des locaux	360					360
Charges locatives globales	(447)	-	-	(116)	-	(564)
Revenus nets des immeubles	2 521	-	-	(50)	-	2 471
Variation de valeur des immeubles de placement	(1 954)	-	-	-	-	(1 954)

Information sur le compte de résultat au 30 juin 2019 :

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

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

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

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

(3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement la dotation aux amortissements du droit d'usage IFRS16 pour 559 K€ et la dotation aux provisions pour 94 K€ dans l'affaire Dutheil.

Compte de résultat par zone géographique au 30 juin 2019

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

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2020 en K€	31/12/2019 en K€
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités structurées non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2020 en K€	31/12/2019 en K€
Engagements reçus sur des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

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

en milliers d'€uros	31/12/2019	30/06/2020	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	5 749	5 665	169	5 496	
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	18 698	18 390	11 795	6 595	
Nantissements des loyers commerciaux	16 655	15 325	9 829	5 496	
Gage espèces	2 699	2 699			2 699

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT et BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	18/11/2013	17/11/2020	Remboursement	1 000	100%
BIZET 24	BASNO, VENUS et CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	01/08/2014	11/06/2022	Remboursement	10 851 000	100%

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

Autres engagements

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

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

En milliers d'€uros	30/06/2020	31/12/2019
Inscription hypothécaire sur les immeubles	12 425	12 425

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

En milliers d'euros	Total au 30/06/2020	à moins d' 1 an	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Hypothèques	12 425			12 425

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

Dans le cadre du protocole mettant fin aux litiges opposant notamment les sociétés SOGEB et BRUXYS à M. BERGOUGNIAN (associé minoritaire de la société SOGEB), lui ont été remises 871 obligations d'une valeur de 3 728 K€. Au 30 juin 2020, après quatre amortissements annuels de l'emprunt obligataire, le capital restant dû, garanti par la caution ressort à 235 K€.

7.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 8. Exposition aux risques

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicitées en notes 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2020.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

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

L'évaluation des immeubles du Groupe est une des préoccupations majeures de la Direction. Toute son attention est particulièrement centrée sur la valorisation à la juste valeur de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat. Ces évaluations sont menées avec une grande rigueur. Le Groupe reste également très vigilant à l'évolution macroéconomique internationale et nationale ainsi qu'à la fiscalité toujours mouvante de l'immobilier d'entreprises, qui est toujours l'un des actifs les plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs.

Contexte économique ²

Les comptes nationaux du deuxième trimestre 2020 ont mis en évidence, dans nombre de pays, la rudesse du choc économique lié à la situation sanitaire. Pour autant, sans le minimiser, les données collectées depuis le début du déconfinement montrent à quel rythme et à quel degré l'économie récupère de ce choc. Ainsi, l'économie française aurait fonctionné en août à environ 95 % de son niveau d'avant crise. C'est-à-dire qu'elle aurait déjà comblé les cinq sixièmes de l'écart d'une trentaine de points de PIB qui la séparait, au creux du confinement, de son niveau d'avant crise. Car ce qui est inédit, c'est certes l'ampleur du choc déclenché par la crise sanitaire, mais aussi le caractère massif des politiques publiques mises en œuvre pour contrer ses effets économiques, immédiats ou de plus long terme.

Les chiffres du deuxième trimestre témoignent d'ailleurs aussi de l'ampleur des mesures de soutien. En France, quand l'activité économique baissait de près de 14 % sur le trimestre, les revenus des ménages ne diminuaient « que » d'un peu plus de 2 %, soutenus par différents dispositifs dont le recours à l'activité partielle. Les pertes de revenus ont été principalement absorbées par les administrations publiques et par les entreprises. Par ailleurs, dès le mois de juin, la consommation des ménages en biens a dépassé son niveau de février, certes en partie sous l'effet d'achats qui n'avaient pas pu être effectués pendant le confinement.

Après cette phase de rebond en partie mécanique, l'économie française devrait aborder la rentrée comme un moteur qui serait tout à la fois bridé et dopé. C'est le cas, du reste, de beaucoup d'économies dans le monde : les contraintes sanitaires, certes allégées, continuent de peser sur l'offre, tandis que la demande risque d'être anémiée par les incertitudes sanitaires et économiques qui persistent. Dans le même temps, les politiques monétaires et budgétaires vont soutenir massivement l'activité économique.

Sur le plan sanitaire, le scénario d'une perte totale de contrôle de l'épidémie, qui conduirait à des mesures aussi drastiques qu'en mars, semble peu probable. L'expérience accumulée lors de la première vague devrait permettre une meilleure cohabitation avec le virus. Toutefois, même si elles ont été largement allégées, certaines restrictions ou contraintes continuent de s'imposer (distanciation physique, quarantaine à l'entrée dans certains pays, etc.) et de nouvelles sont mises en place (port du masque), dans un contexte où les craintes d'une résurgence de l'épidémie se font actuellement plus vives en Europe. Certaines de ces restrictions peuvent avoir des impacts importants et durables dans certains secteurs comme, entre autres, le transport aérien de voyageurs et l'évènementiel.

² INSEE Point de conjoncture du 8 septembre 2020

Le marché immobilier de l'investissement ³

Au 2^{ème} trimestre 2020, le marché a été durement éprouvé par la crise sanitaire. Ainsi seulement 3,9 milliards d'euros ont été investis durant cette période, contre quasiment 10 milliards au 2^{ème} trimestre 2019.

Cependant, grâce à un 1^{er} trimestre historiquement élevé, le marché au 1^{er} semestre 2020 affiche une baisse de seulement 21% par rapport au 1^{er} semestre 2019. Cette contraction illustre surtout un ralentissement du marché et un report des transactions. Les négociations en cours sont nombreuses et le secteur immobilier reste attractif aux yeux des investisseurs. Ainsi, les transactions vont reprendre sur la 2^{ème} partie de l'année et le montant global à fin 2020 devrait s'approcher de la barre des 25 milliards d'euros.

Par classe d'actifs, l'investissement du 1^{er} semestre 2020 se résume ainsi : 7,3 milliards d'euros investis dans les Bureaux, 2,1 milliards d'euros dans les Commerces, 2 milliards d'euros dans les locaux de Logistique et d'Activités et 432 millions d'euros dans l'immobilier de Services.

Peu de transactions «prime» se sont signées au cours du 2^{ème} trimestre. Cependant, les négociations en cours permettent de constater que les taux «prime» se maintiennent. Les actifs core sont toujours, si ce n'est plus, convoités par les investisseurs. Ainsi les taux «prime» en Bureau et en Logistique conservent leur niveau d'avant crise, soit respectivement 2,80% et 4,00%. La situation est plus contrastée pour les Commerces : le secteur ayant été touché plus sévèrement par la crise, une décompression des taux de 50pdb se constate d'ores et déjà. Ainsi pour les pieds d'immeubles parisiens, le taux «prime» s'établirait autour des 3,00%

Le marché locatif de bureaux⁴

Suite à l'arrêt brutal et quasi-total du marché pendant la période de confinement, la demande placée continue, sans surprise, sa forte baisse (-40% vs 2019 S1) déjà amorcée au 1^{er} trimestre. Avec seulement 667 471 m² commercialisés sur les 6 premiers mois de l'année, le marché s'affiche largement en-deçà de sa moyenne décennale (1 103 300 m²). Aucune surface n'est épargnée par cette baisse. Les grandes surfaces (>5 000 m²) sont en repli de 40% et ce, malgré l'enregistrement de la transaction Total sur THE LINK à La Défense. Sans cette dernière, elles atteignent 90 958 m² de volume placé avec 11 transactions contre 36 au 1^{er} semestre 2019. Les petites et moyennes surfaces présentent une baisse comparable de 39% sur un an.

A l'exception de La Défense, tous les secteurs de l'Île-de-France sont touchés par le repli de la demande placée. Paris intra-muros n'est pas non plus préservé, la capitale affiche ainsi une chute de 48% de son volume de transactions. La Défense semble faire figure d'intrus en affichant une hausse de 191%. En réalité, cette évolution s'explique par la signature de Total sur l'immeuble The Link. Comptabilisée au 1^{er} trimestre 2020, elle permet d'ajouter 126 000m² au volume placé sur ce secteur.

Au 1^{er} juillet 2020, l'offre à 1 an atteint 4,6 millions de m² disponibles, en hausse de 6% sur un an. La part des locaux neufs et restructurés est toujours en hausse et représente 31% de l'offre à 1 an.

La période de confinement aura eu également un impact sur l'offre à venir. En hausse de 10%, les chantiers en cours représentent 1, 8 millions de m². Avec un décalage a minima de 3 mois de leur date de livraison, une grande partie des chantiers qui auraient dû être livrés au 2^{ème} trimestre 2020, sont toujours en cours.

³ BNP Paribas Real Estate – At a glance “Investissement en France” 2T 2020

⁴ BNP Paribas Real Estate – At a glance “Les bureaux en Ile-de-France” 2T 2020

Devant la baisse des transactions, le taux de vacance immédiat remonte légèrement et s'établit à 5,5% au 2^{ème} trimestre 2020 pour l'Île-de-France. Les prochains mois devraient accentuer cette tendance, notamment sur les secteurs sur-offreurs (La Défense et la 1^{ère} Couronne Nord). A l'opposé, Paris QCA devrait rester dans sa fourchette basse, protégé par la pénurie d'offre d'avant crise. Cette nouvelle donne aura certainement un impact à plus long terme sur les loyers, qui, pour l'instant restent stable ou en légère hausse. Paris QCA a ainsi enregistré un loyer prime à 900€/m²/an au 2^{ème} trimestre 2020.

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2019⁵ :

Si le durcissement, fin 2019, des conditions d'octroi des crédits immobiliers et la crise économique de la Covid ont pu pénaliser les jeunes ménages et les primo-accédants, ils n'ont que peu impacté la clientèle haut de gamme.

Le marché de l'immobilier de luxe a donc résisté à la crise sanitaire. Il est toutefois intéressant de constater que 75 % des porteurs d'un projet d'acquisition d'un bien immobilier de prestige anticipent une dégradation de la situation économique de la France dans les mois à venir. À titre de comparaison, en 2019, ils n'étaient que 20 % à penser que le climat économique se détériorerait. Forts de ce constat, 63 % des sondés tablent sur une diminution du prix de l'immobilier de luxe dans les six prochains mois et pour 66 % d'entre eux, la baisse serait d'au minimum 10 %. Enfin, alors qu'en 2019, 37 % des personnes interrogées estimaient que le prix de l'immobilier de prestige était réaliste, ils ne aujourd'hui plus que 28 % à le penser.

Seulement voilà, la perception que les acquéreurs ont du marché des biens de luxe paraît quelque peu faussée et ne résiste pas à l'épreuve de la réalité du terrain. En effet, loin de baisser, les prix des biens de prestige continuent d'augmenter. À l'image de ce qui se passe dans le département des Yvelines, les prix de l'immobilier de prestige progressent de 14 %. D'autre part, tous les indicateurs laissent à penser qu'ils ne semblent pas près de reculer... Enfin, 55 % des futurs acheteurs d'un bien de prestige envisagent de maintenir leur niveau d'investissement dans l'immobilier de luxe et 18 % songent même à l'augmenter. Avec la Covid-19, il semble que les acquéreurs ont davantage pris conscience qu'investir dans la pierre en France est une valeur sûre

Par ailleurs, aux recherches portant sur des résidences secondaires haut de gamme aux dimensions XXL (maisons de maître, manoirs villas) ont succédé, post-confinement, un regain d'intérêt des acquéreurs en quête d'un pied-à-terre prestigieux pour les beaux appartements des quartiers chics de Paris. En effet, il ressort d'une étude de SeLoger.com que si les 13 % des acquéreurs fortunés d'immobilier haut de gamme prospectent la Côte d'Azur, la capitale et ses environs (notamment l'Ouest parisien) concentrent désormais 29 % des recherches. D'autre part, alors qu'en avril dernier, soit en plein confinement, 48 % des visites effectuées sur les pages de nos sites dédiés au luxe portaient sur des appartements, ce taux a gagné 10 % pour atteindre 58 % en juin, témoignant ainsi de l'attractivité retrouvée des appartements. « Dans les principales villes internationales et les beaux lieux de villégiature, les transactions ont fortement repris dans l'immobilier haut de gamme. Paris a toujours le vent en poupe après quatre années de hausse des transactions et des prix, confortée en fin d'année 2019 par le Brexit » fait remarquer Thibault de Saint Vincent, Président de Barnes.

Les perspectives pour le 2^{ème} semestre 2020 ⁶

⁵ SeLoger.com : édito du 22 juillet 2020

⁶ INSEE Point de conjoncture du 8 septembre 2020

Depuis l'été, les enquêtes de conjoncture pointent par ailleurs le risque d'un choc significatif de demande. Les entreprises sont nombreuses à craindre des pertes de débouchés. Dans l'industrie, les carnets de commandes – en particulier venant de l'étranger – ne se regarnissent que lentement. Et la confiance des ménages dans la situation économique reste inférieure à son niveau d'avant crise. Le bond de l'épargne enregistré pendant le confinement peut certes contribuer à soutenir la demande dans les prochains trimestres, mais son utilisation reste incertaine à ce stade : il provient en effet non pas d'un surcroît de revenu, mais d'une consommation ponctuellement entravée, et peut se transformer en épargne de précaution. En outre, cette épargne forcée est pour l'instant mesurée au niveau macroéconomique, mais les situations des ménages peuvent être diverses.

Face à cette situation, les mesures de soutien sont massives en France comme dans la plupart des pays. Les politiques monétaires restent très accommodantes dans le monde, et les politiques budgétaires ne sont pas en reste. En France, après les mesures mises en œuvre pendant le confinement, visant à préserver autant que faire se peut le tissu productif ainsi que les revenus des ménages, le plan de relance annoncé récemment aura des effets à la fois sur l'offre et sur la demande, qui se manifesteront surtout au-delà de l'année 2020.

Les chiffres de croissance du troisième trimestre devraient témoigner de la vigueur du rebond associé aux premiers mois de déconfinement, avec une croissance à deux chiffres (+ 17 % prévu à ce stade en France compte tenu du niveau très bas où était tombée l'activité au trimestre précédent. Dans les prochains mois, le redressement serait toutefois plus lent. L'activité reviendrait, en fin d'année, à environ 96 % (+/-2 %, soit entre 94 % et 98 %) de son niveau d'avant crise, sous l'hypothèse de stabilité des dispositions sanitaires.

Au total sur l'année 2020, l'INSEE maintient sa prévision, publiée initialement en juillet, d'une contraction du PIB de l'ordre de 9 %. Certes, le recul du PIB au deuxième trimestre a été moins marqué qu'anticipé initialement, mais l'incertitude sanitaire tend à croître de nouveau et nous conduit à tempérer le rythme prévu pour la poursuite de la reprise.

Compte tenu d'un rythme de croissance annuelle de l'ordre de + 1 % prévu avant le confinement, la pandémie ôterait donc environ une dizaine de points de PIB annuel en 2020.

- Le Patrimoine du Groupe :

Le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 71%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 90% pour le seul patrimoine parisien.

En 2020, le Groupe n'a ni acquis ni cédé d'immeuble.

Les expertises au 30 juin 2020 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 161 342 K€ (immeubles de placement plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 101 474 K€ de bureaux, 25 105 K€ de commerces, 34 652 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 112 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 9 370 m², les commerces 1 473 m², et le résidentiel 1 946 m².

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2019, et à périmètre constant, une baisse de 1,2 %.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 141 698 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2020 :

en K€	30/06/2020	31/12/2019
Capitaux propres consolidés	141 698	143 492
Titres d'autocontrôle :	0	0
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	0	0
Actif Net Réévalué	141 698	143 492
Nombre d'actions	147 125 260	147 125 260
ANR par action en €	0,963	0,975

Aucun instrument dilutif n'existait au 30 juin 2020 et au 31 décembre 2019.

9.2. Litiges et passifs éventuels

9.2.1. Litiges fiscaux

Il n'y a plus de litiges fiscaux pendants.

9.2.2. Litiges immobiliers

La société GERY DUTHEIL devait livrer le chantier 30 rue Claude Terrasse en juillet 2008, reporté en octobre 2008. Compte tenu des retards, la société VELO a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison, la société VELO a cessé de régler les situations de GERY DUTHEIL. C'est dans ces conditions que la société VELO a été assignée par GERY DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglées directement par la société VELO aux sous-traitants et que 392 K€ ont été consignés par la société VELO auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Un appel a été interjeté.

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

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

Le 10 mai 2019, le liquidateur de la société Dutheil, Me Courtoux, a délivré à la société Vélo un commandement de payer la somme de 421 K€. A ce jour, aucune autre voie d'exécution n'a été réalisée.

9.2.3. Litiges FIG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par un arrêt du 7 juillet 2020, la cour d'appel a confirmé le jugement de première instance du 14 janvier 2011 et a débouté M. BARTHES de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. Les apports ne sont donc pas annulés. Toutefois, la cour a fait droit à la demande de M. BARTHES lequel se prévaut d'un préjudice résultant de la perte de chance de recouvrer avec certitude, d'anciennes créances exécutoires de 2008 et de 2009. La cour d'appel reconnaît ce préjudice et lui accorde 1 575 K€. A ce titre, elle fixe la créance au passif de Tampico et condamne Acanthe à lui verser cette somme de 1 575 K€ ainsi que 15 K€ d'article 700 cpc. Pour Noyer, la cour d'appel le déboute également de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. La cour lui octroie la somme de 50 K€ à titre de dommages et intérêts. A ce titre, elle fixe la créance de 50 K€ au passif de TAMPICO et de FIG, et condamne Acanthe à lui verser cette somme ainsi que 10 K€ d'article 700 cpc.

Les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS ont formé un pourvoi en cassation et disposent d'un délai jusqu'au 14 décembre 2020 pour déposer leur mémoire ampliatif.

A noter également qu'un autre arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 a cassé un arrêt de la cour d'appel de Paris du 20 février 2014 qui avait condamné notamment Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'administration de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, à payer 2 851 615 € à M. BARTHES et 429 703 € à Monsieur NOYER. Par arrêt du 24 septembre 2019, la cour d'appel de renvoi a réduit considérablement la

condamnation de Monsieur Alain DUMENIL, en la portant à la somme de 159 552 € et a débouté Monsieur NOYER de ses demandes indemnitaires.

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

b/ Séquestres :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il demande également la condamnation de VENUS à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la

Banque à Paris 2^{ème} et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à FIG des 95 496 parts sociales de la société VENUS en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95 496 parts sociales de la société VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème}, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009. Ces demandes ont été contestées.

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. Ce dossier est renvoyé au 22 octobre 2020 pour régularisation des conclusions adverses.

d/ Transaction

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

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

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

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

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

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

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

Le Ministère Public et Monsieur BARTHES ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire et les sociétés FINANCIERE MEDICIS, SOZAN Holding et Portugal Luxembourg ont fait un recours.

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

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

Par ordonnance du 28 juillet 2017, la cour d'appel de Paris a accueilli la requête présentée par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et CADANOR, Messieurs DUMENIL, ENGLER et BENSIMON tendant à la récusation de Monsieur FRANCHI, président de chambre de la cour d'appel en charge de ce dossier. L'ordonnance a relevé que les propos utilisés par Monsieur FRANCHI au sujet de Monsieur DUMENIL dans une note à l'attention du médiateur nommé dans ce dossier par ordonnance du 23 février 2017 : « *Si la teneur de cet*

écrit à l'égard d'un des intimés n'est pas révélatrice d'une inimitié notoire entre le juge et l'une des parties, le fait d'avoir mentionné des faits à l'attention du médiateur, en les qualifiant de fautifs, est de nature à laisser penser à la personne concernée que le juge a une certaine prévention à son égard et à susciter, dans son esprit, un doute sur son impartialité, justifiant la demande de récusation ».

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

Le 29 mars 2018, la cour d'appel de Paris a confirmé les jugements du 18 octobre 2016 ayant déclaré Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding et la société Portugal Luxembourg irrecevables en leur recours. M. BARTHES a formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt du 29 mars 2018 mais celui-ci a été rejeté par un arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 2020.

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

Le tribunal de commerce qui avait décidé de rouvrir les débats s'agissant du recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 déclaré recevable, avait prononcé le 13 décembre 2016 un sursis à statuer en attendant l'arrêt de la cour d'appel sur la recevabilité de Monsieur BARTHES et des sociétés du Groupe SOZAN.

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

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

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

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

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

Le MP a une nouvelle fois, exercé un recours MP contre ce jugement du 2 juin 2020. Les plaidoiries devant la cour d'appel de Paris sont fixées le 4 novembre 2020.

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

9.3. Parties liées

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

Nature de la prestation	Désignation	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	0	-100
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	294	36

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

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

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 1 714 K€ d'intérêts de comptes courants, 320 K€ de charges de personnel) a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

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

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

En K€	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	85	79
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	73	75
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-31	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	10	10
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		70
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	689	142
Avance de trésorerie	FIPP	Administrateurs communs	2	
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	2 429	458
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-184	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	103	24
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	695	10
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	2	2
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	32	17
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	-5	
Loyers et charges locatives	Ed. de L HERNE		121	34
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	9	3
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	6	5
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	103	29
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 296	36
Compte Courant	RODRA	Dirigeants / Administrateurs communs	-3 015	15

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

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

(3) juste valeur des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT

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

g) les autres parties liées. Néant

9.4. Effectifs

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

Catégorie	30/06/2020	31/12/2019
Cadres	8	9
Employés	10	11
Total de l'effectif	18	20

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

9.5. Provision retraite

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

Taux de progression des salaires : 1% par an ;
Taux d'actualisation : 0,37 % (TMO 2ème semestre 2019 + 0,25%) ;

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

L'espérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2012-2016 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision, au 30 juin 2020, s'élève à 231 K€ contre 218 K€ au 31 décembre 2019.

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

en milliers d'euros	30/06/2020	31/12/2019
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-218	-201
<u>Variations</u>		
Dotations ou reprises de la période	0	-42
Écarts actuariels (Autres éléments du résultat global)	-13	25
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-231	-218

9.6. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à -0,123 € au 30 juin 2020 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 147 125 260).

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

9.7. Faits caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2020

L'immeuble de bureaux situé 24 rue de Bizet, Paris, a été cédé le 8 septembre 2020 pour un prix de 16 850 K€ net de commission de vente. L'emprunt concernant l'immeuble a été intégralement remboursé à la même date.

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 30 juin 2020 non pris en compte dans l'information financière développée, ci-avant.

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2020

I – FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en date du 10 juin 2020

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en date du 10 juin 2020, a affecté le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Perte de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :	(4 465 365,81) €
Affectation : En totalité, au poste « report à nouveau »	(4 465 365,81) €

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, à 5 259 198,22 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 5 531 509,85 euros, composé de 5 446 232,62 euros de résultat de location et de 85 277,23 euros de dividendes SIIC reçus de filiales.

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

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

Année	Obligation SIIC reportée
2017	3 320 230 €
2018	3 100 339 €

Pandémie COVID-19

La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société, et de manière modérée, sur la valorisation des actifs qu'elle détient.

Du point de vue de son fonctionnement, la société a réagi assez rapidement au danger du Covid-19. Des informations sur les gestes barrière ont été placardées dans les bureaux, du gel hydroalcoolique a été distribué et une communication a été faite par mail aux salariés. Dès l'annonce du confinement, le télétravail a été mis en place pour ceux des collaborateurs qui étaient en mesure de fonctionner ainsi. Les autres salariés ont pu bénéficier du dispositif d'activité partielle. Les bureaux ont été fermés du 17 mars au 1^{er} juillet 2020, et seule une personne était chargée de relever et diffuser le courrier.

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme. Cette information donnée lors de l'arrêté des comptes 2019 est confirmée par la variation de la valorisation du patrimoine effectuée par les experts au 30 juin 2020, qui s'établit à - 1,21 %. La seule variation importante en pourcentage, concerne l'acquisition fin 2019 rue quai Malaquais, dont la baisse de valeur à dire d'expert était représentée au 3/5ème du montant des droits d'acquisitions, le patrimoine devant être exprimé Hors droits.

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs font preuve de prudence dans cet environnement incertain. Les placements de surfaces ont diminué de 40% au 1^{er} semestre 2020 ¹ comparativement au 1^{er} semestre 2019, notamment en raison de la difficulté à matérialiser concrètement les transactions dans un contexte de confinement ou à lancer de nouvelles opérations. Les valeurs locatives signées au second semestre 2020 restent en phase avec les niveaux atteints sur la période préCOVID-19. Les transactions d'immeubles de bureaux, ont quant à elles baissé de 26% en valeur s'établissant à 7,7 Mrds € ; aux vues des transactions réalisées au second trimestre 2020, les taux de rendement prime restent inchangés par rapport à la période pré-COVID-19. Comme nous l'avions précisé pour la clôture des comptes 2019, les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

Le possible remonté des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les taux d'intérêt étaient à fin 2019 à un plancher à peine supérieur à 1%. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont également descendus à des niveaux inconnus. Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront bien après la fin du Covid-19 permettent

¹ <https://www.jll.fr/fr/espace-presse/deuxieme-trimestre-2020-historiquement-bas-pour-marche-immobilier-locatif>

d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

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

Concernant son activité locative, comme de nombreux propriétaires-bailleurs, la société a reçu quelques demandes de suspension temporaire ou d'étalement des paiements de loyers au nom de la situation exceptionnelle. Ces demandes semblent cependant être des demandes de pure forme. En effet, la situation exceptionnelle, si elle est retenue, n'exonère que les dommages et intérêts liés à un retard de paiement de loyer et non le paiement du loyer, qui reste dû. Seuls deux locataires ont manifesté leur intention ferme de voir leurs loyers revus à la baisse pour la période de confinement et post-confinement. Les efforts demandés aux foncières par le ministre de l'Economie, Mr Le Maire, ne concernent que les loyers dus par les très petites entreprises en difficulté, ce qui n'est le cas d'aucun des locataires de la société.

De plus, les charges locatives refacturées aux locataires ne sont pas concernées et restent dues.

La société porte cependant un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude majeure n'est de mise.

II – SITUATION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

Activité locative

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

Au 1^{er} semestre 2020, le chiffre d'affaires s'établit à 2 675 K€ (dont 2 337 K€ de revenus locatifs et 338 K€ de charges locatives refacturées), 2 693 K€ (dont 2 359 K€ de revenus locatifs et 334 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} semestre 2019.

Travaux

Des investissements du premier semestre 2019 ont été effectués sur l'immeuble sis rue de Rivoli pour 7 K€.

III – PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES

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

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

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

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-20	31-déc-19	Variations
Patrimoine Immobilier	161,3	163,3	-1,2%
Actifs corporels	8,7	9,3	-6,3%
Capitaux propres part du groupe	141,7	143,5	-1,25%
Dettes financières nettes	-33,5	-35,9	-6,8%
Dettes financières nettes (hors IFRS 16)	-12,1	-13,8	-7,9%
Actif net réévalué par actions (en €)	0,96	0,98	-1,2%

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (161,29 M€) et d'un parking classé en immobilisations corporelles (0,05 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminue de 1,8 M€. Cette diminution s'explique par le résultat du 1^{er} semestre 2020 (-1,8 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2020.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

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

En milliers d'euros sauf précision contraire	30-juin-20	30-juin-19	Variations
Résultat opérationnel	- 1 436	10 834	
Coût de l'endettement financier brut	- 339	- 315	7,6%
Coût de l'endettement financier brut (Hors IFRS 16)	- 254	- 269	-5,5%
Résultat net part du groupe	- 1 817	10 198	
Résultat dilué par action (en €)	- 0,012	0,069	

Le Résultat Opérationnel avant cession s'élève à – 1 436 K€. Il diminue de 12 270 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2019. La principale évolution du résultat opérationnel est liée à la variation de la juste valeur des immeubles de placement. Elle présente une baisse de 1 954 K€ au 1^{er} semestre 2020 contre une augmentation de 11 028 K€ sur la même période en 2019, soit une variation relative négative de – 12 982 K€.

Les principales évolutions de juste valeur concernent les immeubles situés rue Charron à Paris 8^{ème} pour - 1 500 K€, rue de la Banque (Paris 2^{ème}) pour - 190 K€, quai Malaquais (Paris 8^{ème}) pour - 686 K€, rue de Rivoli (Paris 2^{ème}) pour - 67 K€, et rue Georges Bizet (Paris 16^{ème}) pour + 490 K€.

Le coût de l'endettement financier brut représente la charge d'intérêts sur les emprunts ayant financé des immeubles (cf. note 4.5 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2020), dont 85 K€ d'intérêts nets suite à la première application de la norme IFRS16 (Intérêts sur loyers à verser et produits d'intérêts sur les sous-locations).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2020.

IV – SECTEURS OPERATIONNELS

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2020.

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

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué opérationnel sont décrits dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2020.

VI – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre les parties liées sont décrites dans la note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2020.

VII – PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes « Facteurs de risques » en note 2.3 et « Facteurs d'incertitudes » en note 2.4 du rapport de gestion du conseil d'administration du rapport financier annuel 2020. Il n'y a pas de changement significatif par rapport à ces risques et incertitudes.

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

1. Litiges immobiliers

La société GERY DUTHEIL devait livrer le chantier 30 rue Claude Terrasse en juillet 2008, reporté en octobre 2008. Compte tenu des retards, la société VELO a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison, la société VELO a cessé de régler les situations de GERY DUTHEIL. C'est dans ces conditions que la société VELO a été assignée par GERY DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglées directement par la société VELO aux sous-traitants et que 392 K€ ont été consignés par la société VELO auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Un appel a été interjeté.

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

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

Le 10 mai 2019, le liquidateur de la société Dutheil, Me Courtoux, a délivré à la société Vélo un commandement de payer la somme de 421 K€. A ce jour, aucune autre voie d'exécution n'a été réalisée.

2. Litiges FIG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par un arrêt du 7 juillet 2020, la cour d'appel a confirmé le jugement de première instance du 14 janvier 2011 et a débouté Barthes de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. Les apports ne sont donc pas annulés. Toutefois, la cour a fait droit à la demande de Barthes lequel se prévaut d'un préjudice résultant de la perte de chance de recouvrer avec certitude, d'anciennes créances exécutoires de 2008 et de 2009. La cour d'appel reconnaît ce préjudice et lui accorde 1575 K€. A ce titre, elle fixe la créance au passif de Tampico et condamne Acanthe à lui verser cette somme de 1575 k€ ainsi que 15 k€ d'article 700 cpc. Pour Noyer, la cour d'appel le déboute également de sa demande de nullité des opérations postérieures à l'AG du 24 février 2004. La cour lui octroie la somme de 50 k€ à titre de dommages et intérêts. A ce titre, elle fixe la créance de 50 k€ au passif de Tampico et de FIG, et condamne Acanthe à lui verser cette somme ainsi que 10 k€ d'article 700 cpc.

Les sociétés Acanthe et Venus ont formé un pourvoi en cassation et disposent d'un délai jusqu'au 14 décembre 2020 pour déposer leur mémoire ampliatif

A noter également qu'un autre arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 a cassé un arrêt de la cour d'appel de Paris du 20 février 2014 qui avait condamné notamment Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'administration de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, à payer 2 851 615 € à M. BARTHES et 429 703 € à Monsieur NOYER. Par arrêt du 24 septembre 2019, la cour d'appel de renvoi a réduit considérablement la condamnation de Monsieur Alain DUMENIL, en la portant à la somme de 159 552 € et a débouté Monsieur NOYER de ses demandes indemnitaires.

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

b/ Séquestres :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG), la SCP BECHERET SENECHAL GORRIAS en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2ème et des titres de participation réalisés le 24

novembre 2009 au profit de VENUS ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

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

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

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. Ce dossier est renvoyé au 22 octobre 2020 pour régularisation des conclusions adverses.

d/ Transaction

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

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

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

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

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

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

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

Le Ministère Public et Monsieur BARTHES ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire et les sociétés FINANCIERE MEDICIS, SOZAN Holding et Portugal Luxembourg ont fait un recours.

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

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

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

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

Le 29 mars 2018, la cour d'appel de Paris a confirmé les jugements du 18 octobre 2016 ayant déclaré Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding et la société Portugal Luxembourg irrecevables en leur recours. M. Barthes a formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt du 29 mars 2018 mais celui-ci a été rejeté par un arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 2020.

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

Le tribunal de commerce qui avait décidé de rouvrir les débats s'agissant du recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 déclaré recevable, avait prononcé le 13 décembre 2016 un sursis à statuer en attendant l'arrêt de la cour d'appel sur la recevabilité de Monsieur Barthes et des sociétés du Groupe SOZAN.

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

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

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

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

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

Le MP a une nouvelle fois, exercé un recours contre ce jugement du 2 juin 2020. Les plaidoiries devant la cour d'appel de Paris sont fixées le 4 novembre 2020.

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

VIII - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES SEMESTRIELS

L'immeuble de bureaux situé 24 rue de Bizet, Paris, a été cédé le 8 septembre 2020 pour un prix de 16 850 K€ net de commission de vente.

Aucune autre opération, ni aucun autre événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus entre le 30 juin 2020 et la date d'arrêté des comptes.

IX – PERSPECTIVES D'AVENIR

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

Le Conseil d'Administration



ACANTHE DEVELOPPEMENT

2 rue de Bassano

75116 Paris

Tel : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

Site internet : www.acanthedeveloppement.fr

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

2 Rue de Bassano, PARIS 75116, FR

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

Exco Paris Ace
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris
S.A.S au capital de 1 660 000 €
380 623 868 RCS

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 188 160 €
572 028 041 RCS Nanterre

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

2 Rue de Bassano, PARIS 75116, FR

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

Aux actionnaires de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration le 25 septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

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

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

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité établi le 25 septembre 2020 commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris - La Défense, le 28 septembre 2020

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

François SHOUKRY

Benjamin HADDAD