



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Au 30 juin 2014



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

au 30 JUIN 2014



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	30/06/2014	31/12/2013
Actif		
Immeubles de placement	282 755	279 460
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	6 102	6 098
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	3	4
Actifs financiers	5 262	5 769
Total actifs non courants	294 123	291 331
Stocks d'immeubles	475	475
Clients et comptes rattachés	3 022	1 667
Autres créances	7 191	8 873
Autres actifs courants	469	193
Actifs financiers courants		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 865	8 037
Immeubles destinés à la vente		
Total actifs courants	17 022	19 245
TOTAL ACTIF	311 145	310 576
Passif		
(milliers d'euros)	30/06/2014	31/12/2013
Passif		
Capital	19 313	19 313
Réserves	166 541	175 780
Résultat net consolidé	934	(4 815)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	186 788	190 277
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	12 821	12 740
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	7	80
Total des Capitaux Propres	199 615	203 096
Passifs financiers non courants	86 451	89 450
Provisions pour risques et charges	8 499	7 995
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	94 950	97 446
Passifs financiers courants	5 180	3 511
Dépôts et Cautionnements	1 920	1 933
Fournisseurs	3 156	2 886
Dettes fiscales et sociales	1 471	1 217
Autres dettes	4 820	487
Autres passifs courants	32	
Total des dettes courantes	16 579	10 034
Total dettes	111 530	107 479
TOTAL PASSIF	311 145	310 576

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	30/06/2014	30/06/2013
Loyers	4 659	4 057
Charges locatives refacturées	797	810
Charges locatives globales	(1 464)	(1 405)
Revenus nets de nos immeubles	3 992	3 462
Revenus de la promotion immobilière		
Charges de la promotion immobilière		
Variation de stocks d'immeubles		
Revenus nets de la promotion immobilière		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(708)	(694)
Autres frais généraux	(879)	(1 186)
Autres produits et autres charges	(431)	(155)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 375	4 976
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 880)	(1 203)
Reprises aux autres amortissements et provisions	1 290	132
Résultat opérationnel avant cession	3 759	5 331
Résultat de cession d'immeubles de placement		16
Résultat opérationnel	3 759	5 348
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	6	2
- Coût de l'endettement financier brut	(1 767)	(2 306)
Coût de l'endettement financier net	(1 762)	(2 303)
Autres produits et charges financiers	2	314
Résultat avant impôts	1 999	3 359
Impôt sur les résultats	(1 059)	(24)
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	941	3 335
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	7	151
Propriétaires du groupe	934	3 184
Résultat par action		
Résultat de base par action (en ")	0,0066	0,0258
Résultat dilué par action (en ")	0,0066	0,0258
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en ")	0,0066	0,0258
Résultat dilué par action (en ")	0,0066	0,0258
Résultat net de l'exercice	941	3 335
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(219)	(226)
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations	51	51
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	10	(16)
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	(158)	(191)
Résultat Global Total de l'exercice	783	3 144
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	775	3 069
Participations ne donnant pas le contrôle	8	151

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

ACANTHE DEVELOPPEMENT	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2012	17 206	78 373	-9 091	110 358	196 849	12 837	209 684
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			9 091	-9 091	0		0
Dividendes réinvestissement en actions	2 106	3 784			5 890		5 890
Dividendes				-7 598	-7 598		-7 598
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-4 815	-4 815	80	-4 735
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-145	-145	2	-143
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-4 960	-4 960	82	-4 878
Variation de périmètre (2)				98	98	-98	0
Capitaux propres au 31/12/2013	19 313	82 157	0	88 807	190 277	12 822	203 096
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus					0		0
Dividendes réinvestissement en actions					0		0
Dividendes				-4 264	-4 264		-4 264
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				934	934	6	940
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-159	-159	1	-158
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				775	775	7	782
Variation de périmètre (2)					0		0
Capitaux propres au 30/06/2014	19 313	82 157	0	85 318	186 788	12 828	199 615

Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite	10
Ajustement JV titres Bassano développement	-219
Indexation 3eme étage Bassano	51
	-158

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2014	30/06/2013
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		941	3 335
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		575	1 047
Variation de juste valeur sur les immeubles		(2 375)	(4 976)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		345	207
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession		16	(295)
Incidence des variations de périmètre			(28)
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(499)	(710)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(499)	(710)
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité (Cf. commentaires (1) ci-dessous)	D	708	2 014
Variation du BFR liée aux activités cédées			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	209	1 304
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(938)	(24 668)
Cessions d'immobilisations		1	8 800
Acquisitions d'immobilisations financières		(1)	(310)
Remboursement d'immobilisations financières			2
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			34
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(938)	(16 142)
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			28 000
Remboursements d'emprunts		(1 429)	(17 082)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		(13)	117
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(1 442)	11 035
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(2 171)	(3 805)
Variation de trésorerie nette		(2 171)	(3 805)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 039	4 553
Découverts bancaires (1)			
VMP		6 997	
		8 036	4 553
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 800	750
Découverts bancaires (1)			(2)
VMP		4 065	
		5 865	748

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

ANNEXES AU
COMPTES CONSOLIDES
au 30 JUN 2014



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	8
1.1.	Distribution de dividendes	8
1.2.	Création de la société BIZET 24	8
Note 2.	Référentiel comptable	9
2.1.	Principes généraux	9
2.2.	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2014	9
Note 3.	Saisonnalité de l'activité	9
Note 4.	Utilisation d'estimations	10
Note 5.	Périmètre de consolidation	13
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation	13
5.2.	Liste des sociétés consolidées au 30 juin 2014	13
5.3.	Organigramme du groupe au 30 juin 2014	14
Note 6.	Notes annexes : bilan	16
6.1.	Immeubles de placements	16
6.2.	Actifs corporels	17
6.3.	Immeubles destinés à être cédés	18
6.4.	Stocks d'immeubles	18
6.5.	Actifs financiers	18
6.6.	Actifs financiers non courants	19
6.7.	Clients et Autres créances	19
6.8.	Autres Actifs courants	20
6.9.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	20
6.10.	Capitaux propres	20
6.10.1.	Capitaux propres attribuables aux propriétaires	20
6.10.2.	Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	20
6.11.	Provisions pour risques et charges	21
6.12.	Passifs financiers courants et non courants	21
6.13.	Autres dettes	22
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat	23
7.1.	Revenus nets des immeubles	23
7.2.	Résultat opérationnel	23
7.3.	Coût de l'endettement financier net	24
Note 8.	Secteurs opérationnels	25
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité	26
8.2.	Compte de résultat par zones géographiques	28
Note 9.	Engagements hors bilan	30
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	30
9.1.1.	Engagements donnés	30
9.1.2.	Engagements reçus	30
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	30
9.2.1.	Engagements donnés	30
9.2.2.	Engagements reçus	32
9.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	32
9.3.1.	Engagements donnés	32
9.3.2.	Engagements reçus	32
Note 10.	Autres informations	33
10.1.	Actif Net Réévalué	33
10.2.	Litiges et Passifs éventuels	34
10.2.1.	Litiges Fiscaux	34
10.2.2.	Actions du minoritaire de SOGEB	39
10.2.3.	Litiges immobiliers	40

10.2.4.	Litiges FIG	41
10.3.	Parties liées	43
10.4.	Effectifs	45
10.5.	Résultat par action	45
10.6.	Événements postérieurs au 30 juin 2014.....	46

Note 1.Faits caractéristiques de la période

1.1.Distribution de dividendes

En date du 25 juin 2014, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de (6.478.143,37 €) au report à nouveau créditeur qui s'élevait au 31 décembre 2013 à 31.645.567,72 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 25.167.424,35 € qui a été affecté de la manière suivante :

- Dividende	4.263.947,46 €,
- et, au poste «report à nouveau» pour le solde	20.903.476,89 €.

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 142.131.582 actions composant le capital social au 31 décembre 2013 recevrait un dividende de 0,03 € par action. La société n'a pas d'obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC pour cette année.

L'Assemblée Générale a proposé de permettre à chaque actionnaire d'opter entre le paiement du dividende mis en distribution en numéraire ou en actions à créer de la Société, la date de mise en paiement sera déterminée par le Conseil d'Administration, conformément à la loi.

Le Conseil d'Administration du 15 juillet 2014, après avoir pris connaissance du cours de bourse de l'action sur la période allant du 28 mai 2014 au 24 juin 2014, a décidé d'arrêter le prix d'émission des actions nouvelles à 0,39 €, a fixé la date de détachement du coupon au 25 août 2014 et la date de paiement effectif au 24 septembre 2014.

1.2.Création de la société BIZET 24

La société SCI BIZET 24 a été créée au cours de l'exercice, son capital social de 1.000 € est détenu à 99,9% par la société VENUS et à 0,1% de la société SC CHARRON.

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes généraux

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2014 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 2013.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2013, à l'exception des évolutions, ci-dessous, décrites :

2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2014

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1^{er} janvier 2014, sont :

- IAS 32 amendée « Présentation ; compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » ;
- IAS 36 amendée « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » ;
- IAS 39 et IFRS 9 amendées « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » ;
- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 amendée « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 10, 11, 12 amendées « Dispositions transitoires » ;
- IFRS 10, 11, 12 et IAS 27 amendées « Entités d'investissement » ;

Ces évolutions des normes n'ont pas entraîné de modification dans les comptes consolidés.

Enfin le groupe a opté pour l'application anticipée de l'interprétation IFRIC 21 « Droits et taxes » dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2014.

Cette interprétation définit la date et le mode de comptabilisation des droits et taxes (autres que l'imposition du résultat) qui sont fondés sur les données financières d'une période antérieure à celle qui donne lieu au paiement de ces droits et taxes.

Cette interprétation est d'application rétrospective, aussi, les états financiers de l'exercice 2013 ont été retraités pour tenir compte de ce texte. Le compte de résultat au 30 juin 2013 a été directement retraité d'un montant de 76 Kp.

Note 3. Saisonnalité de l'activité

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

Note 4. Utilisation 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 placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ;, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception ;
- les instruments dérivés qui sont valorisés par les établissements bancaires émetteurs et/ou un organisme financier extérieur ;
- les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la norme IAS 19 selon un modèle développé par le Groupe ;
- l'estimation des provisions et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, ainsi que de l'expérience du Groupe. Ces provisions reflètent la meilleure estimation des risques encourus par le Groupe dans ces litiges.

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

Valorisation du patrimoine

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

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

Pour la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier de la foncière au 30 juin 2014, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à un cabinet d'expertises externes reconnu le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier : société CREDIT FONCIER EXPERTISE (4, quai de Bercy 94220 CHARENTON).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les méthodes par le revenu :

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

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

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

Les méthodes par comparaison directe :

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

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

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

Eu égard à la typologie des niveaux de juste valeur définie par la norme IFRS 13, le groupe considère que la juste valeur des immeubles d'habitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que

la juste valeur des autres biens immobiliers (bureaux, commerces, surfaces diversifié .) ressortent du niveau 3.

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

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

Les taux de rendements pour les bureaux du QCA varient entre 4,25 et 5,25% ;

Note 5. Périmètre de consolidation

5.1. Evolution du périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et des 28 sociétés intégrées globalement dont 11 sociétés civiles.

La société SCI BIZET 24 a été créée au cours de l'exercice, son capital social de 1.000 p est détenu à 99,9% par la société VENUS et à 0,1% de la société SC CHARRON.

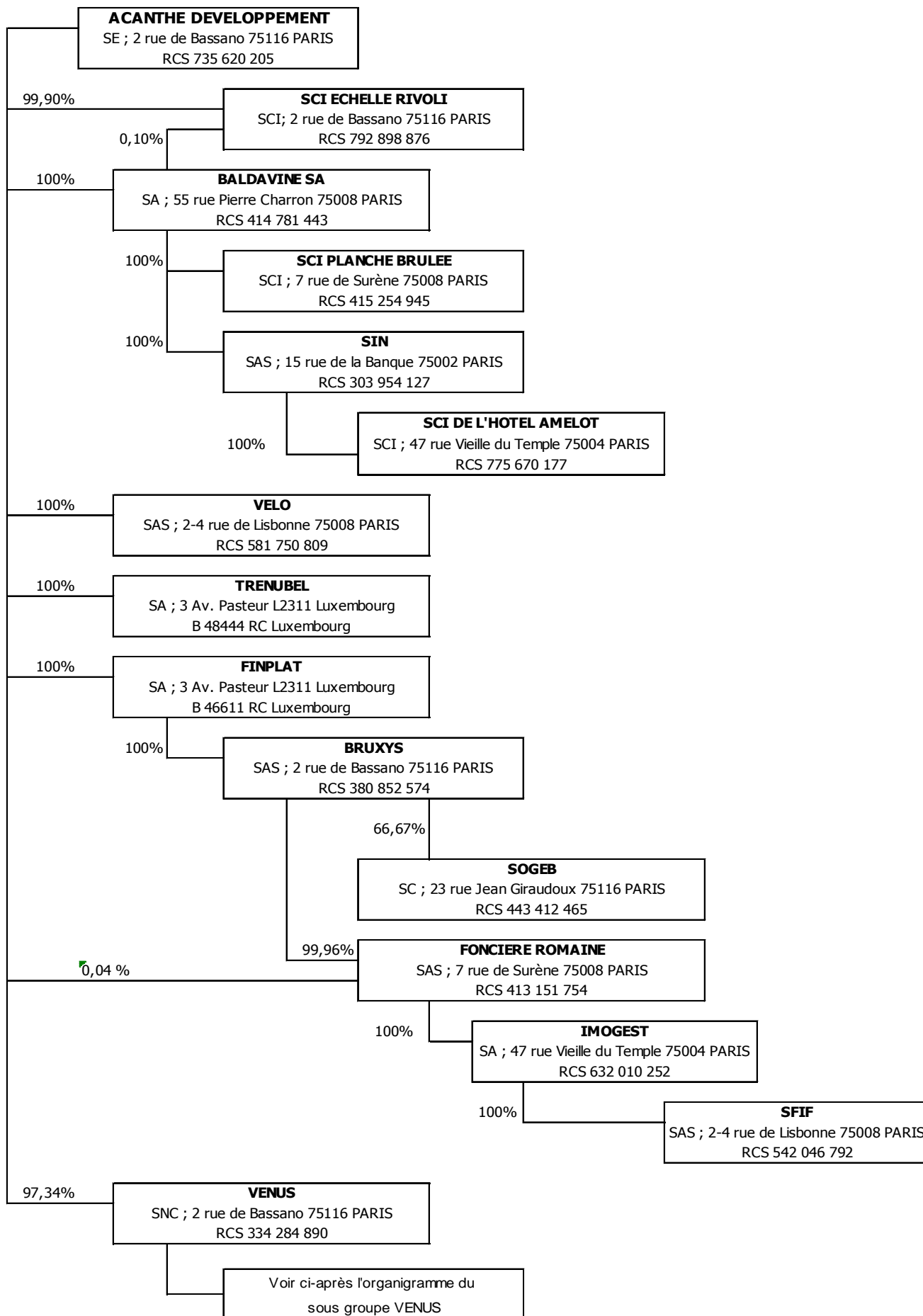
5.2. Liste des sociétés consolidées au 30 juin 2014

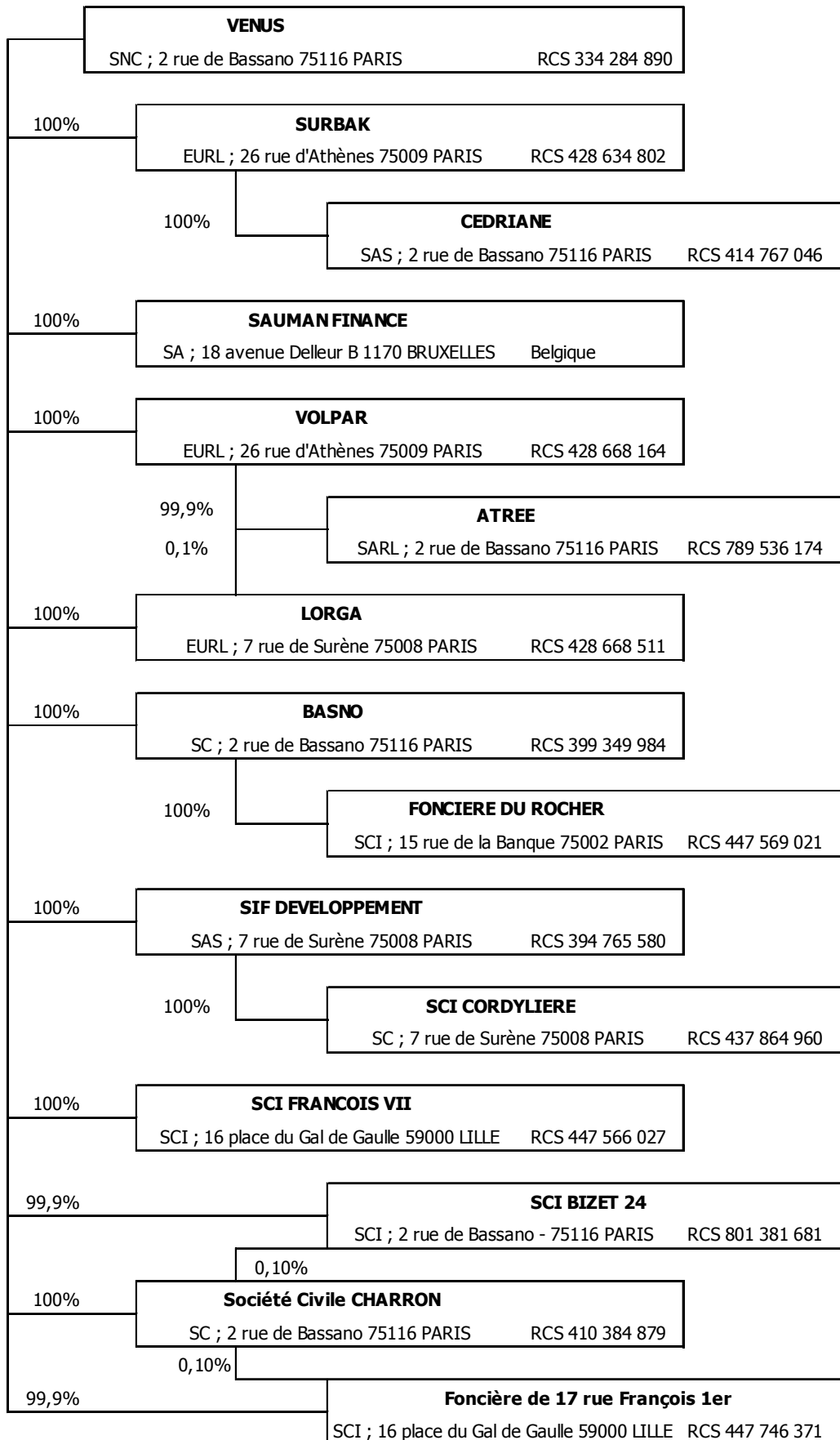
Forme	Société	Adresses	N°RCS	30 juin 2014			31 décembre 2013			
				% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	
Société Mère										
SA	ACANTHE DEVELOPPEMENT	2 rue de Bassano 75116 PARIS	735 620 205							
Société en intégration globale										
SARL	ATREE	2 rue de Bassano 75116 PARIS	798 536 174	(1)	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	BALDAVINE	55 rue Pierre Charron 75008 PARIS	414 781443		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	BASNO	2 rue de Bassano 75116 PARIS	399 349 984	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	BRUXYS	2 rue de Bassano 75116 PARIS	380 852 574		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	CEDRIANE	2 rue de Bassano 75116 PARIS	414 767 046	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	CHARRON	2 rue de Bassano 75116 PARIS	410 384 879	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	CORDYLLIERE	7 rue de Surène 75008 PARIS	437 864 960	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	ECELLE RIVOLI	2 rue de Bassano 75116 PARIS	792 898 876		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	FINPLAT	3 av Pasteur L2311 Luxembourg	B 46611		100,00%	100%	IG	100,00%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1ER	16 Pl du Gal De Gaulle 59000 LILLE	447 746 371	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	FONCIERE DUROCHER	16 rue de la Banque 75002 PARIS	447 569 021	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	FONCIERE ROMAINE	7 rue de Surène 75008 PARIS	418 151754		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	SCI FRANCOIS VII	16 Pl du Gal De Gaulle 59000 LILLE	447 566 027	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	HOTEL AMELOT	47 rue Vieille du Temple 75004 PARIS	775 670 177		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	IMOGEST	47 rue Vieille du Temple 75004 PARIS	632 010 252		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	LA PLANCHE BRULEE	7 rue de Surène 75008 PARIS	415 254 945		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	LORGA	7 rue de Surène 75008 PARIS	428 668 511	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	SAUMAN FINANCE	18 av Delleur B1170 BRUXELLES	0479068944	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SFIF	2-4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	542 046 792		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	SIF DEVELOPPEMENT	23 Bd Poissonnière 75002 PARIS	394 765 580	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SIN	16 rue de la Banque 75002 PARIS	303 954 127		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	SOGEB	23 rue Jean Giraudoux 75116 PARIS	443 412 465		66,67%	66,67%	IG	66,67%	66,67%	IG
SARL	SURBAK	26 rue d'Athènes 75009 PARIS	428 634 802	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	TRENUBEL	3 av Pasteur, Luxembourg	B 48444		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	VELO	2-4 rue de Lisbonne 75008 PARIS	581750 809		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC	VENUS	2 rue de Bassano 75116 PARIS	334 284 890	(1)	97,34%	97,34%	IG	97,34%	97,34%	IG
EURL	VOLPAR	26 rue d'Athènes 75009 PARIS	428 668 164	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
Entrée dans le périmètre au cours de la période										
SCI	BIZET 24	2 rue de Bassano 75116 PARIS	802 381681	(1)	97,34%	100%	IG			
Sorties du périmètre au cours de la période										

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

5.3. Organigramme du groupe au 30 juin 2014

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Immeubles de placements

Au 30 juin 2014 :

Au 30 juin 2014, la valeur d'expertise hors droits des immeubles de placement détenus par le groupe s'élève à 282.755 Kp.

Les locaux occupés par le groupe au 2, rue de Bassano (Paris 16^{ème}) sont, quant à eux, classés en Actifs corporels et ont une valeur nette de 6.050 Kp (cf. note 6.2).

La valeur du patrimoine immobilier global du groupe (constituée des immeubles de placement et des immeubles administratifs mais sans retenir les immeubles en stock) ressort à 288.805 Kp.

En Kp	Valeur Nette Comptable 31/12/2013	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Reclassements	Valeur au 30/06/2014
Immeubles de placement (IAS 40)	279 461		918		2 375		282 755

(1) Les dépenses immobilisées concernent les travaux sur l'immeuble situé rue Vieille du Temple à Paris pour 48 Kp et la régularisation de l'acquisition de la commercialité de l'immeuble situé rue de Surène à Paris pour 869 Kp.

(2) L'évolution favorable de la juste valeur des immeubles de placement résulte d'une part de l'immeuble situé rue Vieille du Temple qui s'apprécie de 3.000 Kp et d'autre part de la baisse de la juste valeur de l'immeuble situé rue de Surène de 819 Kp. En effet, la juste valeur au 31 décembre 2013 de ce dernier tenait compte de la commercialité du 2^{ème} étage alors que celle-ci n'était pas encore acquise. L'acquisition de cette commercialité au 1^{er} semestre 2014 est venue accroître le coût de revient de l'immeuble alors que la juste valeur de l'immeuble déterminée par l'expertise ne progressait que de 50 Kp sur la période : il a donc été enregistré la constatation d'une juste valeur négative d'un montant équivalent à l'acquisition de la commercialité pour ramener l'immeuble à sa valeur d'expertise.

Au 31 décembre 2013 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2013 des immeubles de placement s'élève à 279.460 Kp.

En Kp	Valeur Nette Comptable 31/12/2012	Entrées (Nouvelles acquisitions) (1)	Entrées (dépenses immobilisées) (2)	Cessions (3)	Variation de juste valeur (4)	Reclassements	Valeur au 31/12/2013
Immeubles de placement (IAS 40)	250 027	23 153	4 756	-1 100	2 625		279 460

(1) L'immeuble sis au 184 rue de Rivoli PARIS a été acquis en juin 2013 par la SCI ECHELLE RIVOLI.

(2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris rue François 1^{er} (1.198 Kp), rue Vieille du Temple (3.437 Kp) et rue d'Athènes (118 Kp).

(3) Le terrain sis avenue Joffre à Nanterre a été cédé en novembre 2013 pour 1.100 Kp, par ailleurs au mois de janvier 2013 le bien sis au 7 rue d'Argenteuil à Paris avait été cédé mais ce bien avait été reclassé en actif destiné à la vente à la précédente clôture.

(4) L'évolution favorable de la juste valeur des immeubles de placement provient essentiellement de trois sites situés rue Vieille du Temple (2.629 Kp), rue François 1^{er} (3.756 Kp) et rue Pierre Charron (480 Kp), l'immeuble de la rue Bizet enregistrant une baisse de valeur de 4.254 Kp, compte tenu de sa mise en location en bureaux alors que son évaluation au 31 décembre 2012 avait été réalisée en habitation.

6.2. Actifs corporels

Au 30 juin 2014 :

En Kp	Val. brute 31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2014
Terrains	679	-	-	-	5	-	684
Constructions & Agencements	6 115	-	-	-	47	-	6 162
Actifs corporels	301	18	-16	-	-	-	303
TOTAL	7 095	18	-16	-	52	-	7 149

Conformément à la norme IAS 40§57a, qui exige le traitement des locaux administratifs utilisés par la société selon la méthode de l'IAS 16, le plateau du 3^{ème} étage sis 2 rue de Bassano Paris 16^{ème} est présenté au sein des actifs corporels. Toutefois, comme la norme IAS 16§36-37 en laisse la possibilité, les postes «Terrains» et «Constructions» sont évalués selon la méthode de la réévaluation, une expertise étant disponible à chaque arrêté de compte. La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur nette à 103 Kp au 30 juin 2014, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

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

En Kp	31/12/2013	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	30/06/2014
Constructions & Agencements	744	51	-	-	1	-	797
Actifs corporels	253	13	-	-16	-	-	250
TOTAL	997	64	-	-16	1	-	1 047

Au 31 décembre 2013 :

En Kp	Val. brute 31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2013
Terrains	669	-	-	-	10	-	679
Constructions & Agencements	6 022	-	-	-	93	-	6 115
Actifs corporels	312	33	-19	-25	-	-	301
TOTAL	7 003	33	-19	-25	103	-	7 095

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

En Kp	31/12/2012	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2013
Constructions & Agencements	641	103	-	-	-	-	744
Actifs corporels	263	25	-16	-19	-	-	253
TOTAL	904	128	-16	-19	-	-	997

6.3. Immeubles destinés à être cédés

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

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

6.4. Stocks d'immeubles

en Kp	31/12/2013	Acquisitions	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	30/06/2014
Stock d'immeubles	475	-	-	-	-	475
TOTAL	475	-	-	-	-	475

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

6.5. Actifs financiers

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

Actifs financiers en Kp	30/06/2014									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	269	4 993	5 262	269	4 927	66	5 262	3
Clients et comptes rattachés	-	-	3 022	-	3 022	3 022	-	-	3 022	N/A
Autres créances	-	-	7 191	-	7 191	7 191	-	-	7 191	N/A
Autres actifs courants	-	-	469	-	469	469	-	-	469	N/A
Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents	5 865	-	-	-	5 865	1 800	-	4 065	5 865	1

Actifs financiers en Kp	31/12/2013									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	268	5 501	5 769	268	5 145	356	5 769	3
Clients et comptes rattachés	-	-	1 667	-	1 667	1 667	-	-	1 667	N/A
Autres créances	-	-	8 873	-	8 873	8 873	-	-	8 873	N/A
Autres actifs courants	-	-	193	-	193	193	-	-	193	N/A
Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents	8 037	-	-	-	8 037	1 039	-	6 998	8 037	1

6.6. Actifs financiers non courants

Actifs financiers en Kp	31/12/2013	Augment.	Diminut.	30/06/2014	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis et comptes gagés (1)	210	-	-	210	-	210	-
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 146	-	-219	4 927	-	4 927	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	19	3	-	22	22	-	-
Dérivés (4)	356	-	-290	66	-	66	-
Autres	38	-	-	38	38	-	-
TOTAUX	5 769	3	-509	5 262	60	5 202	-

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

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués des titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (taux de participation de 15,01%) pour 5.927 Kp après l'enregistrement de la variation de juste valeur de la période de -219 Kp dont la contrepartie est enregistrée en réserves consolidées ;

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

(4) La politique monétaire de la BCE a occasionné une baisse des taux courts rendant peu probable l'utilisation effective des dérivés et faisant chuter leur évaluation (-290 Kp);

6.7. Clients et Autres créances

en Kp	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Clients et comptes rattachés	3 022	1 667
Autres créances	7 191	8 873
TOTAL	10 213	10 540

Le poste « autres créances » est composé principalement de :

- Créances de TVA 1.671 Kp;
- Créances de Carry back 261 Kp,
- Avances sur frais d'actes 439 Kp qui trouvent en grande partie leur contrepartie en fournisseurs factures non parvenues (avances versées, en attente de reddition des décomptes de notaire);
- Créance SEK HOLDING 1.059 Kp créance faisant l'objet d'un protocole qui alloue au remboursement de cette créance les fonds à recevoir dans le cadre de deux indemnités d'éviction;
- Séquestre de dividendes 1.700 Kp dont l'origine est explicité en note 10.2;
- Versement compte CARPA 393 Kp versement provisoire dans le cadre du litige avec la société GERY DUTHEIL (cf. note 10.2.3);
- Gestionnaires d'immeubles : 248 Kp;
- Avances fournisseurs : 30 Kp;
- Produits à recevoir 321 Kp dont 253 Kp afférent à l'indemnité à recevoir en réparation des désordres de climatisation constatés sur l'immeuble du 2 rue de Bassano PARIS 16^{ème} (encaissée en juillet 2014);
- Etalement des loyers selon IAS 17: 795 Kp, le descriptif de ce poste est explicité, ci-dessous.

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

6.8. Autres Actifs courants

Il s'agit de charges constatées d'avance.

6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette 30/06/2014	Valeur nette 31/12/2013
SICAV Monétaires	4 065	6 998
Disponibilités	1 800	1 039
Total	5 865	8 037

6.10. Capitaux propres

6.10.1. Capitaux propres attribuables aux propriétaires

Au 30 juin 2014, le capital social est composé de 142.131.582 actions pour un montant global de 19.312.608,00 €. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur. A cette date, l'autocontrôle représente 1.532 actions.

Instruments dilutifs

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

Au 30 juin 2014, il reste à exercer 4.896.436 options avant le 28 août 2019. Toutefois, le prix d'exercice des options (1,24€) étant largement supérieur au cours moyen constaté sur l'exercice 2014 (0,48€), aucun exercice d'option n'a été constaté lors de cet exercice.

Le plan n'a pas été intégré dans le calcul du résultat dilué; Il n'existe pas d'autres instruments dilutifs.

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

DETAIL DES INTERETS MINORITAIRES

Société	Participations ne donnant pas le contrôle	% de détention	Réserves (en K€)	Résultat (en K€)
SOGEB	FIPP	33,33%	6 363	32
VENUS		2,67%	6 458	-25
			<u>12 820</u>	<u>7</u>

L'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 22 janvier 2013 (cf. § 10.2.2) contre laquelle la société BRUXYS s'est pourvue en cassation a notamment prononcé la dissolution de la société SOGEB. La procédure de dissolution si elle est maintenue sera sans incidence sur les comptes du Groupe mais occasionnera une sortie de trésorerie de 6,4 M€ au profit des minoritaires.

6.11. Provisions pour risques et charges

en milliers d'p	31/12/2013	Dotation	Reprise	Ecart actuariels	30/06/2014
Provisions pour risques et charges	7 995	1 803	-1 290	-10	8 499
Total	7 995	1 803	-1 290	-10	8 499

Les risques fiscaux constituent les plus importantes variations du poste, en effet :

- dans le litige fiscal de la société LORGA, la provision de 1,24 Mp dotée l'exercice précédent a été reprise intégralement ; une dette de même montant y a été substituée consécutivement à la décision défavorable du Conseil d'Etat du 17 juin 2014 ;
- dans les litiges fiscaux de la société SIF DEVELOPPEMENT, une provision de 1,78 Mp a été dotée au cours de l'exercice consécutivement à la décision défavorable de la Cour administrative d'Appel du 17 juin 2014.

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

- une dotation de l'exercice qui traduit le coût des services rendus au cours de la période 22 Kp,
- et, les coûts actuariels dont la contrepartie comptable est enregistrée en autres éléments du résultat global pour -10 Kp.

6.12. Passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d' p	30/06/2014	31/12/2013
Passifs non courants		
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	86 451	87 984
Autres emprunts et dettes >1 an	-	1 466
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	86 451	89 450
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	3 277	3 124
Emprunts divers	1 474	
Découverts bancaires		-
Intérêts courus	428	387
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	5 180	3 511
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	91 631	92 961
Trésorerie	5 865	8 037
ENDETTEMENT NET	85 766	84 924

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

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Décassements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)				
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total
rue de Rivoli 55 rue Charron	Munchener Hypotenkenbank	TAUXFIXE	NA	nov-20	3.500%	154	460	2 599	10 520	13 734
	ING Lease	TAUXFIXE	NA	nov-2023	6.550%	341	1 037	5 761	15 454	22 593
Sous Total Taux Fixe						341	1 497	8 360	25 974	36 327
2-4 rue de Lisbonne	Munchener Hypotenkenbank	EURIBOR 3 M+1,85 %	Trim	mai - 2021	2.464 %	187	566	3 176	11 557	15 486
rue François 1er	Deutsche Hypothekenbank	EURIBOR 3 M+2,06 %	Trim	avril_2020	2.399 %	301	901	4 678	25 217	31 098
rue de Surène	Crédit Foncier	EURIBOR 3 M+1,00%	Trim	juin - 2022	1.320 %	74	223	1 391	5 301	6 988
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0,90%	Trim	oct-2019	1.245 %	4	198	781	189	1 172
Sous Total Euribor						566	1 887	10 026	42 264	54 744
26 rue d'Athènes	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 0,85 %	01/2011	juil-2021	3.623 %	148	29	855	350	1 381
2 rue de Bassano	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 1,05 %	10/2008	oct-2018	2.480 %	343	1 124	13 669		15 137
Sous Total PEX 5 ans						491	1 153	14 524	350	16 518
TOTAL GENERAL						1 399	4 537	32 911	68 588	107 589

L'amortissement des emprunts s'est poursuivi sans aucun autre événement sur la période.

6.13. Autres dettes

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Autres dettes	4 820	487
Total	4 820	487

Ce poste est composé principalement des :

- Clients créditeurs : 345 K€,
- Avoirs à établir : 81 K€,
- Actionnaires, dividende à payer : 4.264 K€ payable en septembre avec possibilité offerte aux actionnaires d'opter pour le réinvestissement du dividende en actions ACANTHE DEVELOPPEMENT au prix de 0,39 € par action.

Note 7. Notes annexes : compte de résultat

7.1. Revenus nets des immeubles

en milliers d'€	30/06/2014	30/06/2013
Loyers	4 659	4 057
Charges locatives refacturées	797	810
Charges locatives globales	(1 464)	(1 405)
Revenus nets des immeubles	3 992	3 462

Le chiffre d'affaires progresse de plus de 12% par rapport à 2013 ; cette progression provient de l'acquisition, en juin 2013, de l'immeuble sis rue de Rivoli Paris 2^{ème}, qui a généré, en 2014, des loyers sur la totalité du 1^{er} semestre soit un surcroît de chiffre d'affaires de 461 K€. De même, l'immeuble de la rue François 1^{er} n'était pas pleinement occupé au 1^{er} semestre 2013, ce qui est maintenant le cas : ceci génère un accroissement de chiffre d'affaires au 1^{er} semestre 2014 de 226 K€.

Le chiffre d'affaires de certains immeubles a cependant été à la baisse : en effet, quelques immeubles ont vu des locataires partir, mais la plupart des locaux ont dorénavant déjà trouvé de nouveaux locataires. Cela a donc eu un impact négatif sur le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2014, mais en général de courte durée.

La cession des biens vendus en 2013 a eu un impact limité sur le chiffre d'affaires : l'immeuble du 7 rue d'Argenteuil - Paris 1^{er} et le terrain à Nanterre n'avaient généré un chiffre d'affaires que de 36 K€ lors du 1^{er} semestre 2013.

7.2. Résultat opérationnel

En milliers d'€	30/06/2014	30/06/2013
Frais de personnel	(708)	(694)
Autres frais généraux	(879)	(1 186)
Autres produits et charges	(431)	(155)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 375	4 976
Dotations aux autres amortissements et provisions	(1 880)	(1 203)
Reprises des autres amortissements et provisions	1 290	132
Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation	(233)	1 870
Résultat de cession d'immeubles de placement		16
Résultat opérationnel	3 759	5 348

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

La variation de la juste valeur des « immeubles de placement » est enregistrée en produits pour 2.375 K€ cet exercice contre 4.976 K€ en 2013.

Les dotations aux provisions incluent notamment pour 1.781 K€ une provision couvrant les litiges fiscaux de la société SIF DEVELOPPEMENT qui sont relatés au §10.2.

Les reprises de provisions (1.290 K€) incluent pour 1.239 K€ la reprise afférente au redressement fiscal de la société LORGA qui, à la suite de la décision défavorable du Conseil d'Etat du 17 juin 2014, a fait l'objet de la comptabilisation d'une dette fiscale de même montant dont les contreparties au compte de résultat sont une charge d'impôt sur le résultat de 1.059 K€ et une charge de pénalités de 180 K€, incluse dans le poste des autres produits et charges.

7.3. Coût de l'endettement financier net

en Kp	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 30/06/2013
Produits ou charges de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	6	2
Coût de l'endettement financier brut	(1 767)	(2 306)
dont :		
<i>Charges d'intérêts sur emprunts</i>	(1 477)	(2 303)
<i>Coût des échanges de taux</i>		
<i>Variation de valeur des dérivés</i>	(290)	(7)
Autres produits et charges financiers	2	314
RESULTAT FINANCIER	(1 760)	(1 990)

Malgré la baisse de valeur des dérivés -290 Kp contre -7 Kp, l'exercice précédent, et l'absence de dividendes distribués par la société BASSANO DEVELOPPEMENT (dont nous détenons une participation à hauteur de 15,01%) (produit de 312 Kp en 2013), les charges financière s'allègent, l'exercice précédent avait été pénalisé par les coûts spécifiques de remboursement anticipé des emprunts des sociétés Foncière du 17 rue François 1^{er} et de la SCI FRANCOIS VII.

Note 8. Secteurs opérationnels

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

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

Nature du patrimoine (m ²)	30/06/2014	31/12/2013	Situation géographique (m ²)	
Bureaux	15 842	15 842	Paris	86,8%
Habitations	2 171	2 171	Région Parisienne	
Surfaces commerciales	4 170	4 170	Province	0,7%
Divers (1)	2 086	2 086	Etranger (2)	12,5%
Total	24 269	24 269	Total	100,0%

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

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

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

Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	En K€
Paris	282 613
Région Parisienne	
Province	625
Etranger	6 040
	289 280
Autres actifs non affectables (b)	21 865
Total des actifs	311 145

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	282 755
Immeuble en actif corporel	6 050
Immeuble en stock	475
	<hr/>
	289 280

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

8.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Au 30 juin 2014 :

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

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

(2) La répartition est faite selon les m²,

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

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

Au 30 juin 2013 :

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 531	1 333	194		4 057
Charges locatives refacturées	595	175	40		810
Charges locatives globales	(748)	(379)	(221)	(57)	(1 405)
Revenus nets des immeubles	2 378	1 129	13	(57)	3 462
Revenus net de la promotion immobilière					
Variation valeur des immeubles de placement (1)	477	3 673		826	4 976
Résultat de cessions d'immeubles de placement	16				16
Résultat sectoriel	2 871	4 802	13	769	8 454
Revenus des autres activités					
Frais de personnel	(423)	(112)	(58)	(101)	(694)
Autres frais généraux	(724)	(191)	(99)	(172)	(1 186)
Autres produits et charges	(73)	(71)	14	(25)	(155)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(109)	(7)	(21)	(1 066)	(1 203)
Reprise des autres amortissements et provisions	132				132
Coût de l'endettement net (2)	(1 406)	(370)	(193)	(334)	(2 303)
Autres produits et charges financiers	192	50	26	46	314
Résultat avant impôt	460	4 101	(318)	(883)	3 359
Ecart d'acquisition négatif					
Impôts sur les sociétés			(20)	(4)	(24)
Résultat net	460	4 101	(338)	(887)	3 335

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

(2) La répartition est faite selon les m².

8.2. Compte de résultat par zones géographiques

Au 30 juin 2014 :

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

(1) La répartition est faite selon les m²

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

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

Au 30 juin 2013 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province & Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 021	15	21		4 057
Charges locatives refacturées	806		4		810
Charges locatives globales	(1 315)	(6)	(84)		(1 405)
Revenus nets des immeubles	3 512	9	(59)	-	3 462
Revenus net de la promotion immobilière					-
Variation valeur des immeubles de placement	4 906	120	(50)		4 976
Résultat de cessions d'immeubles de placement	16				16
Résultat sectoriel	8 434	129	(109)	-	8 454
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel (1)	(563)	(45)	(86)		(694)
Autres frais généraux	(962)	(77)	(147)		(1 186)
Autres produits et charges (2)	(130)			(25)	(155)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(113)	(9)	(21)	(1 060)	(1 203)
Reprise des autres amortissements et provisions (2)	132				132
Coût de l'endettement net (1)	(1 868)	(150)	(285)		(2 303)
Autres produits et charges financiers	255	20	39		314
Résultat avant impôt	5 185	(132)	(609)	(1 085)	3 359
Ecart d'acquisition négatif					-
Impôts sur les sociétés	(20)			(4)	(24)
Résultat net	5 165	(132)	(609)	(1 089)	3 335

(1) La répartition est faite selon les m².

(2) La répartition est faite en fonction de l'activité auxquelles sont liées les provisions

Note 9. Engagements hors bilan

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

9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

9.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2014 en Kp	31/12/2013 en Kp
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

9.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2014 en Kp	31/12/2013 en Kp
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

9.2.1. Engagements donnés

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

Durée des engagements

en milliers d' euros	31/12/2013	30/06/2014	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données au profit des établissements financiers	63 743	62 620	2 572	12 036	48 012
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant dû majoré d'un coefficient 1,2	111 706	110 002	5 795	19 089	85 118
Nantissements des loyers commerciaux	91 622	90 193	3 354	15 908	70 931

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	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
BASNO	VENUS	DEUTSCHEPFANDBRIEFBANK	13/08/2003	01/10/2018	100	100%
BASNO a donné en nantissement les titres FONCIERE DU ROCHER	VENUS	DEUTSCHEPFANDBRIEFBANK	29/09/2003	01/10/2018	2 801 000	100%
BALDAVINE	ACANTHE DEVELOPPEMENT ET VELO	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	20/05/2011	19/05/2021	4 676	100%
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT ET BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	18/11/2013	17/11/2020	1 000	100%
FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1er	VENUS ET CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	24/04/2013	24/04/2020	1 000	100%
SCI FRANCOIS VII	VENUS	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	24/04/2013	24/04/2020	1 000	100%

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

AUTRES ENGAGEMENTS DONNES (Kp)		
NATURE	30/06/2014	31/12/2013
Nantissement de dépôts à terme et comptes rémunérés au profit des banques	210	210

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

Autres engagements :

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

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

(1) l'exigence de ce ratio décroît d'1% chaque année : 59%, 58% jusqu'à 54%

ICR = Ratio de couverture des intérêts

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

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

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

Au 30 juin 2014, aucune variable entrant dans le calcul des ratios n'a évolué de façon significative, faisant craindre un franchissement de leur limite.

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

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

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

9.2.2. Engagements reçus

Caution de M. Alain DUMENIL sur l'emprunt souscrit par une filiale du Groupe (la société CEDRIANE) pour financer l'acquisition d'un immeuble au profit de la DEUTSCHE PFANDBRIFBANK à hauteur de 1.130 K€.

9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

9.3.1. Engagements donnés

- Des inscriptions de privilège du Trésor ont été prises à l'encontre de certaines sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 10.331 K€ au 30 juin 2014 (cf. note 10.2.1).
- D'autre part, les hypothèques suivantes ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public (cf. note 10.2.1) :

en milliers d' euros	30/06/2014	31/12/2013
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	22 956	22 956

(1) Concernent pour 9.080 K€ l'immeuble sis Rue d'Athènes (propriété d'ACANTHE DEVELOPPEMENT) et pour 13.876 K€ l'immeuble sis Rue de la Banque (propriété de VENUS et appartenant préalablement à FIG).

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d' euros	Au 30/06/2014	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	22 956	0	1 450	21 506

- Pour la poursuite des travaux de réhabilitation de l'immeuble de la rue Vieille du Temple à Paris 4^{ème}, trois marchés ont été signés pour une valeur globale de 600 K€ avec notamment des intervenants spécialisés et habilités aux travaux sur les monuments historiques.

9.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 10. Autres informations

10.1. Actif Net Réévalué

Contexte économique

Si la fin 2013 annonçait une amélioration du climat des affaires et si la première partie de l'année 2014 a montré de légers signes de reprise, celle-ci reste fébrile et marquée par l'incertitude.

Ainsi, les perspectives de croissance sont limitées en France pour la deuxième partie de l'année 2014 (+0,3% par trimestre), avec un pouvoir d'achat des ménages encore trop faible pour franchement relancer l'investissement.

En moyenne sur l'année, le PIB croîtrait de 0,7 % sur l'année en cours (contre +0,4% en 2013)

Source : note conjoncture INSEE

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

- **Marché de l'investissement :**

En ce début d'année, le marché de l'investissement reste sur des niveaux satisfaisants avec 4,1 milliards d'euros engagés sur le premier trimestre (contre 4,2 milliards au 1^{er} trimestre 2013).

En termes de classe d'actifs, le Bureau demeure la plus prisée représentant 73 % des 4,1 milliards d'euros engagés au 1^{er} trimestre de l'année avec un taux de rendement en diminution par rapport à l'année précédente à 4,25 % dans le Quartier Central des Affaires (QCA) pour les immeubles « prime ».

- **Marché locatif :**

Le début de l'année 2014 est marqué par le retour des grandes transactions (> 5.000 m²) en Ile-de-France, qui représentent 47 % des 507.000 m² commercialisés au 1^{er} trimestre. Le marché des bureaux franciliens affiche donc une hausse de 19 % par rapport à la même période en 2013. Les moyennes surfaces, quant à elles, connaissent une demande amoindrie (-26 % pour les surfaces comprises entre 500 et 5.000 m²). La vitalité des opérations de grande surface a surtout profité au Quartier Central des Affaires qui reste le secteur le plus recherché avec 118.000 m² commercialisés sur le premier trimestre (contre 63.000 m² en 2013) et un taux de vacance relativement faible à 5,6 %.

Perspectives sur l'ensemble de l'année 2014

Du point de vue de l'investissement et compte-tenu des conditions d'accès au financement et des signes positifs sur le marché des utilisateurs en Ile de France, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France devraient progresser pour se situer entre 20 et 22 Milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2014.

Le bon démarrage 2014 augure une année de reprise du point de vue du marché locatif des bureaux franciliens avec un volume de commercialisation annuel attendu autour de 2,2 millions de m² (contre 1,9 million de m² en 2013).

Encore une fois, le QCA devrait confirmer son statut de secteur le plus recherché.

Source : BNP Real Estate

Patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT

Hormis les immeubles en restructuration (rue Vieille du Temple, Bruxelles) et celui de la rue Bassano principalement occupé par le groupe et des sociétés liées, le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 97%.

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées par le cabinet CREDIT FONCIER EXPERTISE et valorisées à la date du 30 juin 2014.

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

Le patrimoine du groupe est estimé à 289.295 K€.

Il est composé à hauteur de 151.151 K€ de bureaux, 82.938 K€ de commerces, 25.532 K€ d'immeubles résidentiels, 680 K€ de parkings et 150 K€ de terrain auxquels se rajoutent 28.844 K€ correspondant à l'hôtel particulier sis rue Vieille du Temple acquis en octobre 2010 et qui fait l'objet d'une restructuration en

bureaux, commerces et éventuellement en habitation. En surfaces, les bureaux représentent 15.842 m², les commerces 4.170 m², et le résidentiel 2.171 m². L'immobilier en restructuration représente 1.718 m² et des sous-sols pour 368 m².

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2013, et à périmètre constant, une hausse de 1,15% sur le semestre. Cette hausse s'explique, essentiellement par une revalorisation de l'immobilier sis rue Vieille du Temple grâce aux travaux effectués ; cet immeuble s'apprécie de 3M€. En revanche, l'immobilier du 7 rue de Surène connaît une baisse de valeur de 819 K€ : en effet, si sa valeur d'expertise reste stable, l'acquisition, au cours du semestre, de la commercialité attachée à l'immobilier a dû être régularisée alors que son évaluation en tenait déjà compte précédemment.

Le patrimoine est actuellement exclusivement parisien exception faite d'un hôtel particulier à Bruxelles.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 186.788 K€. Les actions d'autocontrôle, dont la valeur d'acquisition est déduite des fonds propres en consolidation, ne sont pas significatives et le groupe évaluant ses actifs à la juste valeur, il n'y a peu de différence avec la situation nette réévaluée.

L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi :

Actif Net Réévalué hors droits au 30 juin 2014

	<u>en K€</u>
Capitaux propres consolidés	186 788
Survaleur sur stock	15
Titres d'autocontrôles	
Actif Net Réévalué au 30/06/2014	<u>186 803</u>
Nombre d'actions au 30/06/2014	142 131 582
ANR	1,314 € par action

Au 30 juin 2014, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs.

Il reste 4.896.436 stocks options attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 € par action. Leur exercice n'a cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 30 juin 2014 : 0,45 €).

A titre comparatif, l'Actif Net Réévalué hors droits se déterminait ainsi au 31 décembre 2013 :

Actif Net Réévalué hors droits au 31 décembre 2013

	<u>en K€</u>
Capitaux propres consolidés	190 277
Survaleur sur stock	25
Titres d'autocontrôles	
Actif Net Réévalué au 31/12/2013	<u>190 302</u>
Nombre d'actions au 31/12/2013	142 131 582
ANR	1,339 € par action

Il restait 4.896.436 stocks options attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 € par action. Leur exercice n'a cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 31 décembre 2013 : 0,45 €).

10.2.Litiges et Passifs éventuels

10.2.1.Litiges Fiscaux

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

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

1) Régime Mère-Fille

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

-ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

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

Pour information, par ailleurs, la position défendue par l'Administration Fiscale en ce qu'elle pouvait par ailleurs entraîner une double imposition des mêmes bénéfices d'une société, une fois au stade de leur réalisation, une seconde fois au stade de leur répartition aux associés ou actionnaires, appelait de fortes critiques, s'agissant de sociétés établies dans l'espace de l'Union Européenne. Il en découle que si cette imposition devait être maintenue, elle serait soumise de ce chef à la censure de la Cour de Justice de l'Union Européenne.

L'analyse de l'Administration Fiscale apparaît également susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'Administration Fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont également débouté l'Administration Fiscale de ses prétentions à remettre en cause des opérations financières similaires). Ces affaires concernaient le bien-fondé de l'imputation, sur l'impôt sur les sociétés dû par les requérantes, des avoirs fiscaux attachés aux dividendes perçus. Certes, les rectifications notifiées à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ou à ses filiales ne concernent pas l'imputation d'avoirs fiscaux mais l'exonération des dividendes du fait de l'option pour le régime des sociétés mères.

Il n'en demeure pas moins que dans les deux hypothèses considérées, l'enjeu porte sur la double imposition éventuelle d'un même bénéficiaire chez la filiale puis chez son actionnaire. A ce titre, s'agissant de l'imputation d'avoirs fiscaux, dans les affaires GOLDFARB et AXA, le Conseil d'Etat a validé les opérations critiquées par l'Administration Fiscale au regard de critères objectifs que la société ACANTHE considère, dans les situations qui la concernent, avoir réunis.

S'agissant des avis rendus par le Comité de l'abus de droit fiscal (anciennement Comité consultatif pour la répression des abus de droit), ils ne paraissent pas plus de nature à préjuger des décisions qui pourront être rendues par les juridictions compétentes en ce qu'ils retiennent (i) comme contraire à l'intention du législateur le fait d'avoir pris l'engagement de conserver pendant deux ans les participations acquises afin de bénéficier du régime des sociétés mères et (ii) comme inactives les sociétés dans lesquelles sont détenues les participations en question, alors que la loi définissant le régime des sociétés mères ne fait pas l'objet de telles limitations et que la qualité d'actionnaire de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT n'était pas contestable.

On soulignera par ailleurs que la portée de ces avis doit être relativisée en considération de la décision rendue par le Conseil d'Etat, dans une décision SNERR du 29 septembre 2010, par laquelle ce dernier a indiqué qu'en matière de pénalités pour abus de droit, la charge de la preuve incombait toujours à l'Administration Fiscale quel que soit le sens de l'avis du comité.

Ainsi, sur le fondement des décisions précitées du Conseil d'Etat, la Société a assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre a contesté à tous les stades de la procédure les impositions complémentaires que l'administration entendait ainsi lui faire supporter.

A titre complémentaire, la société ainsi que ses avocats, le cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, considèrent que la majoration de 80% pour abus de droit appliquée par l'Administration Fiscale sur le fondement de l'article 1729 du Code Général des Impôts est en tout état de cause contestable dès lors qu'elle doit sanctionner un comportement et non une erreur dans l'interprétation de l'intention du législateur. En effet, la répression des abus de droit a hors situation de fictivité des actes réalisés a sanctionne l'application d'un texte « à l'encontre des objectifs poursuivis par son auteur » ce qui suppose que ces objectifs puissent être connus à la date de l'infraction présumée.

Encore faut-il, dans ces conditions, que la Société puisse être considérée comme ne pouvant ignorer l'intention du législateur dans le cadre de la mise en œuvre du régime mère-fille ce qui en l'espèce ne saurait être le cas puisque l'intention du législateur telle que retenue par le Conseil d'Etat dans les décisions GARNIER CHOISEUL de juillet 2013 diverge de celle, conforme à la position de la société, retenue (i) par le Tribunal Administratif de Paris, dans certaines décisions rendues en 2011, et, surtout, de celle retenue (ii) par la Cour Administrative d'Appel de Paris dans plusieurs décisions rendues entre 2011 et 2012.

Il en découle que l'intention du législateur ne peut être présumée connue qu'à compter du 17 juillet 2013 et non à la date d'établissement des déclarations concernant les résultats des exercices 2002 à 2005.

Par ailleurs, de nombreux praticiens ont fait valoir que l'incrimination d'abus de droit retenue par les décisions GARNIER CHOISEUL du 17 juillet 2013 crée, par elle-même et par les risques d'extension qu'elle comporte, une grave insécurité pour les contribuables. Il est en effet permis de s'interroger sur la question de savoir comment les contribuables auraient pu :

- déduire de la lecture de l'ensemble des travaux préparatoires du régime fiscal des sociétés mères (en particulier des travaux préparatoires de l'article 27 de la loi du 31 juillet 1920 portant fixation du budget général de l'exercice 1920, de l'article 53 de la loi du 31 décembre 1936 portant réforme fiscale, de l'article 45 de la loi no 52-401 du 14 avril 1952 portant loi de finances pour 1952, des articles 20 et 21 de la loi no 65-566 du 12 juillet 1965 modifiant l'imposition des entreprises et des revenus de capitaux mobiliers et de l'article 9 de la loi de finances pour 2001) ainsi que de la circonstance que le bénéfice de ce régime fiscal aurait toujours été subordonné à une condition de détention des titres depuis l'origine ou de durée minimale de détention, et, depuis 1936, à une condition de seuil de participation minimale dans le capital des sociétés émettrices que le législateur, en cherchant à supprimer ou à limiter la succession d'impositions susceptibles de frapper les produits que les sociétés mères perçoivent de leurs participations dans des sociétés filles et ceux qu'elles redistribuent à leurs propres actionnaires, aurait eu comme unique objectif a au sens des dispositions relatives à la répression des abus de droit a de favoriser l'implication de sociétés mères dans le développement économique de sociétés filles pour les besoins de la structuration et du renforcement de l'économie française ;

- et conclure de cette lecture que le fait d'acquiescer des sociétés ayant cessé leur activité initiale et ayant liquidé leurs actifs dans le but d'en récupérer les liquidités par le versement de dividendes exonérés d'impôt sur les sociétés en application du régime de faveur des sociétés mères, sans prendre aucune mesure de nature à leur permettre de reprendre et développer leur ancienne activité ou d'en trouver une nouvelle, serait

répréhensiblement contraire à cet objectif alors même que la loi, l'administration fiscale et les tribunaux reconnaissent de longue date l'application du régime des sociétés mères à des situations s'en écartant elles-mêmes significativement ; il en est en particulier ainsi de l'application du régime des sociétés mères aux dividendes versés par des sociétés patrimoniales, des sociétés en cours de liquidation ou des sociétés dont les titres avaient été acquis à titre spéculatif (titres inscrits en stock sous réserve de la restriction apportée par la deuxième loi de finances rectificative pour 2012).

Ces praticiens ont relevé que personne, à commencer par les juges du fond dont les décisions divergentes attestent de l'absence de connaissance objective de l'intention du législateur au sens des dispositions précitées, ne pouvait déceler, comme l'a fait le Conseil d'Etat, que le régime des sociétés mères aurait intrinsèquement hérité, de la loi du 31 juillet 1920 dont l'objet était d'exonérer de l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers (IRVM) les produits correspondant à la redistribution des dividendes de filiales, l'objectif restrictif précité alors même que la soustraction des dividendes de filiales des bases d'imposition des sociétés mères n'a été prévu que dans une disposition, distincte, du décret du 9 décembre 1948 publié quelques vingt-huit ans plus tard.

Le premier texte, de 1920, avait en effet pour objet d'exonérer d'impôt les dividendes de filiales redistribués aux associés de la société mère (et donc imposés entre les mains de ces derniers) alors que le second, de 1948, visait à limiter les situations de double imposition en exonérant les dividendes de filiales perçus par leurs sociétés mères indépendamment de leur affectation.

On comprend dès lors que prêter au dispositif actuel ó à des fins restrictives et même répressives ó les objectifs poursuivis par les auteurs d'un texte antérieur et reposant sur un mécanisme tout à fait distinct relève de l'assertion.

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

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

Au 31 décembre 2013, la société a comptabilisé, par prudence, une provision pour risques fiscaux de 4,5 M€ (principal et intérêts de retard), correspondant aux conclusions de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris sur les impositions complémentaires portant sur les années 2002 et 2003 (qui fait donc l'objet d'un pourvoi devant le Conseil d'Etat) ainsi qu'à son impact en matière d'Exit Tax. En outre, à la demande des commissaires aux comptes, elle a également comptabilisé une provision de 1,3 M€ correspondant aux majorations de 80 % et ce, malgré l'argumentation contraire (voir ci-avant) développée dans le cadre des contentieux en cours par ses conseils fiscaux du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre. L'extension du contrôle sur l'application du régime mère-fille à l'année 2004 a conduit à un rehaussement qui a été notifié dans la même notification que le rehaussement sur la valorisation des actions AD CAPITAL mentionné ci-après §2. Le montant théorique d'impositions supplémentaires liées à l'application du régime mère-fille s'élève en principal à 0,8 M€ et les intérêts et majoration à 0,3 M€.

La procédure en cours est encore pendante devant le Tribunal Administratif. L'ensemble des voies de recours sur le fond n'étant pas épuisé, le groupe n'a pas comptabilisé de provision à ce sujet.

La provision comptabilisée s'élève donc globalement à 5,8 M€.

-SIF DEVELOPPEMENT

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

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

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

Corrélativement, pour les considérations précitées et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 1,22 M€ (principal et intérêts de retard) et d'un montant de 0,2 M€ (majoration), soit un montant global de 1,420 M€, a été comptabilisée.

La société a formé un pourvoi devant le Conseil d'Etat à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour.

2) Autres motifs de redressements

-ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

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

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

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

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

-SIF DEVELOPPEMENT

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

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

Corrélativement, et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 348 K€ (principal et intérêts de retard) et d'un montant de 12 K€ (majoration), soit un montant global de 360 K€, a été comptabilisée.

La société a formé un pourvoi devant le Conseil d'Etat à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour.

-VOLPAR

L'Administration Fiscale a également adressé à une autre société filiale du groupe une proposition de rectification (principal 0,51 M€ et intérêts 21 K€ sur les exercices 2009 et 2010) portant sur la remise en cause de l'application du régime SIIC par la filiale et sur la qualification de l'activité de cette société. L'Administration considère en effet que la société a agi en qualité de marchand de biens, ce que conteste la société en considération des conditions d'acquisition et de gestion des immeubles concernées et de la durée de conservation préalable (entre 2 et 10 ans suivant les lots) à leur cession.

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

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

10.2.2.Actions du minoritaire de SOGEB

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

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

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

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

Un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 22 janvier 2013 a été formé par la société BRUXYS. La décision devrait intervenir à la fin de l'exercice 2014. L'administrateur ne procédera pas aux opérations de liquidation avant la décision de la cour de cassation.

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

Le 10 avril 2014, la SOGEB représentée par la Selarl FHB, a assigné la société BRUXYS devant le Tribunal de commerce de Paris (associé aux 2/3 de SOGEB), filiale de ACANTHE DEVELOPPEMENT, en vue de la voir condamnée au paiement de la somme de 19.145.851,82 € due au titre des comptes courants associés.

Une audience de procédure est prévue le 4 septembre 2014.

ACANTHE DEVELOPPEMENT a proposé à l'administrateur en charge de la liquidation de la société SOGEB une garantie réelle sur un immeuble en attendant le délibéré de la cour de cassation.

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

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

10.2.3. Litiges immobiliers

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

C'est dans ces conditions que la société VELO a été assignée par GERY DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglées directement par la société VELO aux sous-traitants.

Dans ses écritures déposées à l'audience du 5 décembre 2013, la société VELO demande au tribunal de juger que le montant des situations présentées par DUTHEIL s'élève à la somme de 1035 k€ TTC et que du montant de ces situations doit être déduite d'une part, la somme de 155.836,60 Euros TTC au titre des pénalités contractuelles de retard, et d'autre part, la somme 404 K€ au titre du paiement direct des sous-traitants soit un solde de 475 K€ avant déduction des intérêts légaux sur les pénalités de retard. La société VELO demande également au tribunal de juger que la résiliation du marché de travaux est intervenue aux torts exclusifs de DUTHEIL.

Par conséquent, elle demande la condamnation de la société DUTHEIL à payer à la société VELO les sommes suivantes:

- 549 K€ TTC (dont prorogation assurance sans TVA) au titre du surcoût de la reprise du chantier,
- 227 K€ représentant les intérêts légaux pendant un an sur la somme de 5.995.138,54 Euros représentant le coût de l'immobilisation de l'investissement de la Société VELO pendant une durée d'une année supplémentaire.
- 1.407.932 Euros au titre de la perte qu'elle a subie à raison du retard de livraison liée à la baisse de l'immobilier.
- 20 K€ au titre de l'article 700 du CPC, et demande la compensation des sommes dues par chacune des parties et la déconsignation de la somme de 392.876,04 Euros consignée entre les mains du Bâtonnier des Avocats en vertu de la décision du JEX du 15 avril 2010 au profit de la société VELO.

Le jugement a été fixé au 20 juin 2014 mais le délibéré n'est toujours pas rendu et a été reportée sans fixation de date.

La société DUTHEIL étant en procédure de liquidation judiciaire, nous avons déclaré notre créance conformément au montant de la condamnation réclamée dans nos écritures, soit la somme totale de 2.157 K€. Le 7 mars 2013, le mandataire judiciaire de DUTHEIL ayant contesté intégralement le montant de celle-ci,

nous avons saisi le juge commissaire lequel a finalement décidé de renvoyer cette affaire devant le tribunal de commerce déjà saisi.

10.2.4. Litiges FIG

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

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

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

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

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

La Cour d'appel a également condamné solidairement ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS à payer, 100 K€ chacune à Monsieur BARTHES au titre de l'article 700 du CPC, 100 K€ chacune à Monsieur NOYER au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux dépens. Une provision pour charge a été dotée à ce titre d'un montant de 623 K€ dans les comptes du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (cf. § 4.5 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2013).

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

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

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

b/ Séquestres :

Par une ordonnance de référé du 15 juin 2010 prononcée à la demande de MM. BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95.496 parts sociales de la SNC VENUS représentant une valeur de plus de 138 millions d'euros, appartenant à ACANTHE DEVELOPPEMENT, entre les mains d'un Huissier de justice.

Par ordonnance du 16 septembre 2010 prononcée à la demande de MM BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de la somme de 15.179.894,85 € (correspondant à l'intégralité du dividende voté par l'Assemblée Générale des Actionnaires d'ACANTHE DEVELOPPEMENT du 18 juin 2010) entre les mains d'un Huissier de justice. Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 a confirmé l'ordonnance de référé du 8 octobre 2010 qui avait cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1.700.000 €.

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

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

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

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.

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

c/ Demande d'extension de la procédure de liquidation judiciaire de FIG à ACANTHE DEVELOPPEMENT :

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

Par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 12 mai 2014 assorti de l'exécution provisoire, Monique RICHEZ a été révoquée de ses fonctions de contrôleur de la liquidation de FIG au motif que détenant une action de la société FIG, elle ne pouvait être nommée contrôleur. Seul le Ministère Public (qui a demandé la révocation de Monique RICHEZ) est habilité à relever appel d'une décision de révocation d'un contrôleur.

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

Lors de la prochaine audience, ACANTHE DEVELOPPEMENT prendra des conclusions d'irrecevabilité et invitera le Tribunal de commerce de Paris à tirer les conséquences de son propre jugement du 12 mai 2014.

Un sursis à statuer a été prononcé dans cette procédure en attendant la décision de la cour d'appel sur l'offre réelle de paiement faite par l'ancien actionnaire de la société FIG, la société TAMPICO, à Monique RICHEZ de sa créance de 50,8 K€ sur FIG. Les plaidoiries étant prévues le 10 décembre 2014, le délibéré sur l'irrecevabilité de Monique RICHEZ interviendra après cette date.

d/ Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de FIG :

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société 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 75002 Paris 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 à 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 (75002) 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 SNC VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris (75002), les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FRANCE IMMOBILIER GROUP 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.

L'affaire est renvoyée au 18 septembre 2014 pour nos conclusions.

Dans ses dernières conclusions, le liquidateur a demandé au tribunal de surseoir à statuer dans l'attente de l'arrêt de la Cour de Cassation suivant pourvoi formé par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS contre l'arrêt précité de la Cour d'Appel de Paris en date du 27 février 2014.

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

10.3. Parties liées

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

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

En Kp Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	43	-100
Mise à disposition de personnel	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	22	22

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

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

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

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

c) les filiales :

Les flux entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 3.709 Kp d'intérêts de comptes courants, 645 Kp de salaires et 516 Kp de loyers et de charges locatives) ont été annulés dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) Les entreprises associées : Néant

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

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

En Kp	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	392	137
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		76
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-29	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	22	22
Emprunt obligataire	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	-1 517	-26
Loyers et charges locatives	FPN	Dirigeants / Administrateurs communs	6	5
Dépôt de garantie	FPN	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	-12	60
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	466	75
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs		131
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Débiteurs divers	FIPP	Administrateurs communs	45	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	667	481
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-174	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs		8
Créances diverses	SEK	Actionnaire indirect commun	1 126	1
Loyers et charges locatives	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	213	93
Dépôt de garantie	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	-32	
Titres de participation	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4 927	

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

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

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

g) Les autres parties liées.

Néant

10.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est stable (20 personnes).

Provision retraite

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

Taux de progression des salaires : 2% par an ;

Taux d'actualisation : 2,87 % (TMO 2eme semestre 2013 + 0,25%) ;

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

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

en milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-239	-128
<u>Variations</u>		
Dotations de la période (Charges)	-22	-58
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	10	-53
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-252	-239

10.5. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,0066 € au 30 juin 2014 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 142.131.582).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet la prise en compte des options d'achat (cf. § 6.9.1) dont le prix d'exercice (1,24 €) est supérieur au cours moyen du marché de l'action pendant la période (0,484 €) aurait un effet anti dilutif (ou relatif).

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

Résultat par Action au 30 juin 2014

	30/06/2014	31/12/2013
Numérateur		
Résultat net part du groupe (en K€)	934	(4 815)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	142 131 582	130 665 307
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0.0066	-0.0369

10.6. Evénements postérieurs au 30 juin 2014

Après l'apport de l'immeuble du 24 rue Bizet PARIS 16^{ème} par la société BASNO à la SCI BIZET 24, celle-ci a souscrit le 1^{er} août 2014, à la fin de refinancement, un emprunt de 6,5 M€ auprès de la MUNCHENER HYPOTHEKENBANK.

Cet emprunt d'une durée de 8 ans, porte intérêt au taux fixe de 3,028% (qui sera réduit à 2,828% quand le ratio LTV (Loan to value) deviendra inférieur à 60%) ; son capital sera amorti de 0,50% de son montant la première année puis de 2,60% les sept années suivantes et le solde in fine.

Le remboursement de l'emprunt est principalement garanti par, une hypothèque de 1^{er} rang, la cession des créances professionnelles, le nantissement des parts de la SCI BIZET 24 et deux garanties autonomes de 500 K€ chacune, accordées par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, d'une durée de 5 ans pour l'une et de 9 ans pour l'autre.

ACANTHE DEVELOPPEMENT
Société Européenne au capital de 19.312 608 euros
Siège social : 2 rue de Bassano ó 75116 PARIS
RCS PARIS 735 620 205

RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2014

I ó FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

Distribution de dividendes

En date du 25 juin 2014, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de (6.478.143,37 €) au report à nouveau créditeur qui s'élevait au 31 décembre 2013 à 31.645.567,72 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 25.167.424,35 € qui a été affecté de la manière suivante :

- Dividende	4.263.947,46 €
- et, au poste «report à nouveau» pour le solde	20.903.476,89 €

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 142.131.582 actions composant le capital social au 31 décembre 2013 recevrait un dividende de 0,03 € par action. La société n'a pas d'obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC pour cette année.

L'Assemblée Générale a proposé de permettre à chaque actionnaire d'opter entre le paiement du dividende mis en distribution en numéraire ou en actions à créer de la Société, la date de mise en paiement sera déterminée par le Conseil d'Administration, conformément à la loi.

Le Conseil d'Administration du 15 juillet 2014, après avoir pris connaissance du cours de bourse de l'action sur la période allant du 28 mai 2014 au 24 juin 2014, a décidé d'arrêter le prix d'émission des actions nouvelles à 0,39 €, a fixé la date de détachement du coupon au 25 août 2013 et la date de paiement effectif au 24 septembre 2014.

II ó SITUATION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

Activité locative

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

Au 1^{er} semestre 2014, le chiffre d'affaires s'établit à 5.457 K€ (dont 4.660 K€ de revenus locatifs et 797 K€ de charges locatives refacturées), contre 4.867 K€ (dont 4.057 K€ de revenus locatifs et 810 K€ de charges locatives refacturées) au 1^{er} Semestre 2013.

Le chiffre d'affaires semestriel progresse de plus de 12 % entre 2013 et 2014.

La progression sur le semestre, représentant environ 590 K€, s'explique en grande partie par l'acquisition fin juin 2013 de l'immeuble sis rue de Rivoli (Paris 1^{er}) : celui-ci a généré un chiffre d'affaires de 476 K€ sur la période, contre 15 K€ au 1^{er} semestre 2013.

Par ailleurs, l'immeuble sis rue François I^{er} (Paris 8^{ème}) désormais pleinement occupé a généré un chiffre d'affaire en constante augmentation. Le différentiel de chiffre d'affaires est de 266 K€ par rapport au 1^{er} semestre 2013.

Le chiffre d'affaires de certains immeubles a cependant été à la baisse : en effet, quelques immeubles ont vu des locataires partir, mais la plupart des locaux ont dorénavant déjà trouvé de nouveaux locataires. Cela a donc eu un impact négatif sur le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2014 mais en général de courte durée.

Ainsi, dans l'immeuble sis rue de Lisbonne (Paris 8^{ème}), le locataire Association Viguié-Schmidt avait donné congé au 31 décembre 2013 pour les locaux qu'il occupait au 2^{ème} et 3^{ème} étages. Il est cependant resté dans ses locaux du 2^{ème} étage plus longtemps que prévu (jusqu'au 30 juin) moyennant une indemnité d'occupation.

La société Filorga, déjà locataire dans cet immeuble, a repris l'ensemble de ces locaux : le bail concernant le 3^{ème} étage a débuté au 15 avril 2014 pour un montant de 90 K€ annuels. Le second concernant le 2^{ème} étage débutera le 1^{er} septembre 2014 pour un montant de 220 K€ annuels.

Le bail avec un cabinet d'avocats concernant l'ensemble des 1.042 m² de l'immeuble sis 24, rue Georges Bizet a pris effet le 12 Juin et générera 475K€ HT/HC annuels les 4 premières années et 520 K€ HT/HC annuels à partir de la 5^{ème} année.

Les biens vendus en 2013 ont eu un impact limité sur le chiffre d'affaires : l'immeuble du 7 rue d'Argenteuil - Paris 1^{er} et le terrain à Nanterre avaient généré un chiffre d'affaires de respectivement 33 K€ et 3 K€ lors du 1^{er} semestre 2013.

La situation exceptionnelle du patrimoine du groupe, à savoir le Quartier Central des Affaires et le centre historique de Paris, ainsi qu'à Bruxelles, permet ces très bons résultats.

Travaux

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

Ainsi des contrats ont été signés avec P. Payen, JF Lagneau et Qualiconsult à hauteur de 600 K€ HT afin de mettre en place les travaux de ravalement et de réhabilitation de cet ensemble immobilier exceptionnel.

Les travaux devraient débuter avant la fin de l'année 2014 et dureront un an pour un montant total d'environ 3.500 K€ HT.

Acquisitions - Cessions

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

Hormis ces éléments, l'activité du groupe s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre dans le prolongement de l'exercice clos au 31 Décembre 2013.

III 6 PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES

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

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:

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

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-14	31-déc.-13	Variation
Patrimoine immobilier	289,3	286,0	3,3
Capitaux propres part du groupe	186,8	190,3	-3,5
Dette financière nette (détail en note 6.11 des annexes)	85,8	84,9	0,9
Actif net réévalué dilué par action (p)	1,314	1,339	-0,025

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (282,8 M€), et de la partie administrative de l'immeuble de bureau situé rue de Bassano à Paris (6 M€) ainsi que d'un appartement acquis en marchand de biens (0,5 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de -3,5 M€ principalement en raison de la distribution de dividende (- 4,3 M€, sachant que ce dividende, payable en septembre 2014, est également proposé en paiement par action) qui n'est que partiellement compensé par le résultat bénéficiaire du semestre (+ 0,9 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2014.

Evolution du résultat consolidé du groupe:

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

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-14	30-juin-13	Variations
Résultat opérationnel	3,8	5,3	-1,5
Coût de l'endettement financier brut	-1,8	-2,3	0,5
Résultat net part du groupe	0,9	3,2	-2,3
Résultat dilué par action (en p)	0,007	0,026	-0,019

Les revenus nets des immeubles augmentent de 530 K€ ; cependant la diminution du résultat opérationnel s'explique de la manière suivante :

- Lors du 1^{er} semestre 2013 l'augmentation de valeur des immeubles de placements avait été de 5,0 M€ contre 2,4 M€ au cours du 1^{er} semestre 2014 soit une différence de - 2,6 M€ ;
- De la variation des provisions pour risques fiscaux de 0,4 M€ (Dotations de - 1,8 M€ et reprises de 1,2 M€ en 2014 contre des dotations de - 1,1 M€ en 2013 cf. note 7.2 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2014).

Le coût de l'endettement financier brut représente la charge d'intérêts sur les emprunts ayant financés des immeubles (cf. note 7.3 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2014).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2014.

IV 6 SECTEURS OPERATIONNELS

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2014.

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

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué opérationnel sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2014.

VI 6 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre les parties liées sont décrites dans la note 10.3 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2014.

VII 6 PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes « Facteurs de risques » en note 2.3 et « Facteurs d'incertitudes » en note 2.4 du rapport de gestion du conseil d'administration du rapport financier annuel 2013. Il n'y a pas de changements significatifs par rapport à ces risques et incertitudes.

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

VIII - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES SEMESTRIELS

Après l'apport de l'immeuble du 24 rue Bizet PARIS 16^{ème} par la société BASNO à la SCI BIZET 24, celle-ci a souscrit le 1^{er} août 2014, à la fin de refinancement, un emprunt de 6,5 M€ auprès de la MUNCHENER HYPOTHEKENBANK.

Cet emprunt d'une durée de 8 ans, porte intérêt au taux fixe de 3,028% (qui sera réduit à 2,828% quand le ratio LTV (Loan to value) deviendra inférieur à 60%) ; son capital sera amorti de 0,50% de son montant la première année puis de 2,60% les sept années suivantes et le solde in fine.

Le remboursement de l'emprunt est principalement garanti par, une hypothèque de 1^{er} rang, la cession des créances professionnelles, le nantissement des parts de la SCI BIZET 24 et deux garanties autonomes de 500 K€ chacune, accordées par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, d'une durée de 5 ans pour l'une et de 9 ans pour l'autre.

IX 6 PERSPECTIVES D'AVENIR

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

Le Conseil d'Administration

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

**Rapport des Commissaires aux Comptes sur
l'information financière semestrielle relative
à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014**

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

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

Acanthe Développement

Société Européenne
2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle relative à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014

Aux actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Acanthe Développement, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints à ce rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I- Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 10.2 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés condensés qui expose les litiges et autres passifs éventuels dont le Groupe est partie et l'incertitude juridique liée à l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014 dont il est fait état au § 10.2.4 de cette note.

II- Vérification spécifique

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

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 28 août 2014

Les Commissaires aux Comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise

Deloitte & Associés

Alain AUVRAY

Benoît PIMONT