

Rapport financier semestriel
au 30 juin 2024



ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

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

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

COMPTES CONSOLIDES CONDENSES
au 30 juin 2024



ACANTHE DEVELOPPEMENT

1. Bilan Consolidé

(En milliers d'euros)

Actif	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	4.1.1	100 617	103 267
Immobilisations en cours		-	-
Actifs corporels	4.1.2 / 4.1.3	9 579	9 257
Écart d'acquisition		-	-
Actifs incorporels	4.1.4	-	-
Actifs financiers	4.2.1	5 074	4 945
Total actifs non courants		115 270	117 470
Clients et comptes rattachés	4.2.2	2 927	3 270
Autres créances	4.2.2	7 087	8 376
Autres actifs courants		146	60
Actifs financiers courants	4.2.3	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.4	10 418	7 999
Actifs destinés à la vente		-	-
Total actifs courants		20 577	19 705
Total actif		135 847	137 174
Passif	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Capital		19 991	19 991
Réserves		90 672	110 693
Résultat net consolidé		(2 277)	(11 710)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires		108 387	118 975
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Total des Capitaux Propres		108 387	118 975
Passifs financiers non courants		68	72
Provisions pour risques et charges	4.4	13 987	14 038
Impôts non courants	4.5	891	884
Total des dettes non courantes		14 945	14 994
Passifs financiers courants		9	9
Dépôts et Cautionnements		1 185	1 079
Fournisseurs		629	787
Dettes fiscales et sociales	4.6	1 219	1 058
Autres dettes	4.6	8 961	271
Autres passifs courants	4.6	512	3
Total des dettes courantes		12 515	3 206
Total dettes		27 461	18 200
Total passif		135 847	137 174

2. État du Résultat Net

(En milliers d'euros)

	Note	30/06/2024	30/06/2023
Loyers	5.1	1 657	1 699
Charges locatives refacturées	5.1	315	291
Charges locatives globales	5.1	(668)	(473)
Revenus nets de nos immeubles	5.1	1 304	1 516
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel	5.2	(403)	(387)
Autres frais généraux	5.2	(650)	(894)
Autres produits et autres charges	5.2	92	48
Variation de valeur des immeubles de placement	5.2	(2 682)	(732)
Dotation aux amortissement des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux amortissements et provisions	5.2	(82)	(92)
Reprises aux amortissements et provisions	5.2	68	16
Résultat opérationnel avant cession		(2 351)	(526)
Résultat de cession d'immeubles de placement	5.2	-	-
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
Résultat opérationnel		(2 351)	(526)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	5.3	8	133
- Coût de l'endettement financier brut	5.3	(2)	-
Coût de l'endettement financier net		6	133
Autres produits et charges financiers	5.3	76	234
Résultat avant impôts		(2 270)	(159)
Impôt sur les résultats		(7)	
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
Résultat net de l'exercice		(2 277)	(158)
Attribuable aux :			
- Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
- Propriétaires du groupe		(2 277)	(158)
Résultat par action			
Résultat de base par action (<i>en euros</i>)		(0,015)	(0,001)
Résultat dilué par action (<i>en euros</i>)		(0,015)	(0,001)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (<i>en euros</i>)		(0,015)	(0,001)
Résultat dilué par action (<i>en euros</i>)		(0,015)	(0,001)

3. État du Résultat Global

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net de l'exercice	(2 277)	(158)
Autres éléments du résultat global		
Éléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	-
Impôts afférent aux éléments reclassables	-	-
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net	-	-
Réévaluations des immobilisations	534	(63)
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(18)	
Impôts afférent aux éléments non reclassables	-	-
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	516	(57)
Résultat global total de l'exercice	(1 760)	(216)
Attribuable aux :		
- Propriétaires du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	(1 760)	(216)
- Participations ne donnant pas le contrôle	-	-

4. Tableau de variation des Capitaux Propres

(En milliers d'euros)

	Part du groupe				Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres	
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés			
Capitaux propres au 31/12/2022	19 991	83 426	-	50 055	153 473	-	153 473
Dividendes				(7 965)	(7 965)	-	(7 965)
Remboursement de prime d'émission		(14 104)			(14 104)	-	(14 104)
Résultat net de l'exercice				(11 710)	(11 710)	-	(11 710)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(720)	(720)	-	(720)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(12 429)	(12 429)	-	(12 429)
Variation de périmètre					-		-
Capitaux propres au 31/12/2023	19 991	69 322	-	29 661	118 975	-	118 975
Dividendes				(8 828)	(8 828)	-	(8 828)
Résultat net de l'exercice				(2 277)	(2 277)	-	(2 277)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				516	516	-	516
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(1 760)	(1 760)	-	(1 760)
Variation de périmètre					-		-
Capitaux propres au 30/06/2024	19 991	69 322	-	19 073	108 387	-	108 387

5. Tableau de variation de Trésorerie

(En milliers d'euros)

		30/06/2024	30/06/2023
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(2 277)	(158)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		15	(1 107)
Variation de juste valeur sur les immeubles		2 681	732
Autres retraitements IFRS		(8)	(3)
Autres charges et produits non décaissés		-	-
Plus values/moins values de cession des immeubles de placement		-	-
Plus values/moins values de cession hors immeuble de placement			(1)
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		411	(537)
Coût de l'endettement net		-	-
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		7	-
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	418	(537)
Impôts versés	B	-	-
Variation du BFR liée à l'activité	C	1 929	507
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	2 347	(30)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(31)	(15)
Cessions d'immobilisations		-	-
Acquisitions d'immobilisations financières		-	-
Remboursement d'immobilisations financières		(1)	3
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		-	-
Variation des prêts et des avances consentis		-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées		-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(33)	(13)
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		-	-
Acquisition complémentaire de participations déjà intégrées globalement		-	-
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		-	-
Remboursements d'emprunts		(4)	
Intérêts nets versés		-	-
Autres flux liés aux opérations de financement		109	44
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	104	44
Variation de trésorerie nette	E+F+G	2 419	1

5. Tableau de variation de Trésorerie (suite)

(En milliers d'euros)

		30/06/2024	30/06/2023
Variation de trésorerie nette		2 419	1
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		7 999	25 067
Découverts bancaires		-	-
VMP		-	-
Total trésorerie d'ouverture		7 999	25 067
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		10 418	25 068
Découverts bancaires		-	-
VMP		-	-
Total trésorerie de clôture		10 418	25 068

Annexe
aux comptes consolidés condensés
au 30 juin 2024



ACANTHE DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de l'exercice.....	13
1.1.	guerre en Ukraine.....	13
Note 2.	Principes et méthodes comptables.....	14
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers.....	14
2.2.	Saisonnalité de l'activité.....	14
2.3.	Recours à des estimations.....	14
2.4.	Méthodes de consolidation.....	15
2.5.	Immeubles de placement.....	15
2.6.	Immeubles occupés par le Groupe.....	18
Note 3.	Périmètre de consolidation.....	19
3.1.	Liste des sociétés consolidées.....	19
3.2.	Evolution du périmètre.....	19
3.3.	Organigramme.....	20
Note 4.	Notes annexes : bilan.....	21
4.1.	Actifs non courants non financiers.....	21
4.1.1.	Variation de la valeur des immeubles de placement.....	21
4.1.2.	Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement.....	22
4.1.3.	Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement.....	23
4.2.	Actifs financiers.....	24
4.2.1.	Actifs financiers non courants.....	25
4.2.2.	Clients et comptes rattachés et autres créances.....	26
4.2.3.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	28
4.3.	Capitaux propres.....	29
4.4.	Provision pour risques et charges.....	29
4.5.	Impôts non courants.....	29
4.6.	Passifs financiers.....	30
4.6.1.	Détail des passifs financiers courants et non courants.....	30
4.6.2.	Juste valeur des passifs financiers.....	31
4.7.	Echéancier des dettes.....	31
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat.....	32
5.1.	Revenus nets des immeubles.....	32
5.2.	Résultat opérationnel.....	33
5.3.	Résultat net.....	34
Note 6.	Secteurs opérationnels.....	35
Note 7.	Engagements hors bilan.....	40
7.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	40
7.1.1.	Engagements donnés.....	40
7.1.2.	Engagements reçus.....	40
7.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	40
7.2.1.	Engagements donnés.....	40
7.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	41
7.3.1.	Engagements donnés.....	41
7.3.2.	Engagements reçus.....	41
Note 8.	Exposition aux risques.....	41
Note 9.	Autres informations.....	42
9.1.	Actif net réévalué.....	42
9.2.	Litiges et passifs éventuels.....	45
9.2.1.	Litiges FIG.....	45
9.2.2.	Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.....	47

9.3. Parties liées	48
9.4. Effectifs	50
9.5. Provision retraite	50
9.6. Résultat par action.....	51
9.7. Faits caractéristiques intervenues depuis le 30 juin 2024	51

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19 991 141 euros, dont le siège social est situé à Paris 8^{ème}, 55 rue Pierre Charron, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur EURONEXT Paris de NYSE EURONEXT (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

1.1. GUERRE EN UKRAINE

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

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

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

NOTE 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1. PRINCIPES DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 24 septembre 2024 par le Conseil d'administration.

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2024 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 2023.

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2023.

2.2. SAISONNALITE DE L'ACTIVITE

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

2.3. RECOURS A DES ESTIMATIONS

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

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

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

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

2.4. METHODES DE CONSOLIDATION

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

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

Au 30 juin 2024, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 30 juin 2024.

2.5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

La totalité du patrimoine du Groupe au 30 juin 2024 entre dans la catégorie « immeubles de placement » :

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

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

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

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

Pour la détermination de la juste valeur au 30 juin 2024, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (VIF EXPERTISE et SAVILLS) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 30 juin 2023, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder, de la situation locative des immeubles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les méthodes par le revenu :

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

- Le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10) ;
- La situation géographique du bien ;

- Sa nature et son état d'entretien ;
- Sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité ;
- La qualité du locataire ;
- Les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible ;
- Le risque de vacance des locaux ;

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

Les méthodes par comparaison directe :

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

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

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.3).

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

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

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

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 6.

2.6. IMMEUBLES OCCUPES PAR LE GROUPE

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

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

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

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

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

Le bien concerné par une occupation partielle soumis à la norme est le 55 rue Pierre Charron pour 465 m².

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

NOTE 3.PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Forme	Société	30 juin 2024			31 décembre 2023		
		% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère							
SE	ACANTHE DÉVELOPPEMENT						
Société en intégration globale							
SAS	CEDRIANE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SC	CHARRON	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	SAUMAN FINANCE	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
EURL	SURBAK	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SA	TRENUBEL	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
SNC	VENUS	100 %	100 %	I G	100 %	100 %	I G
Sociétés sorties du périmètre de consolidation							
IG = Consolidation par intégration globale.							

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

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

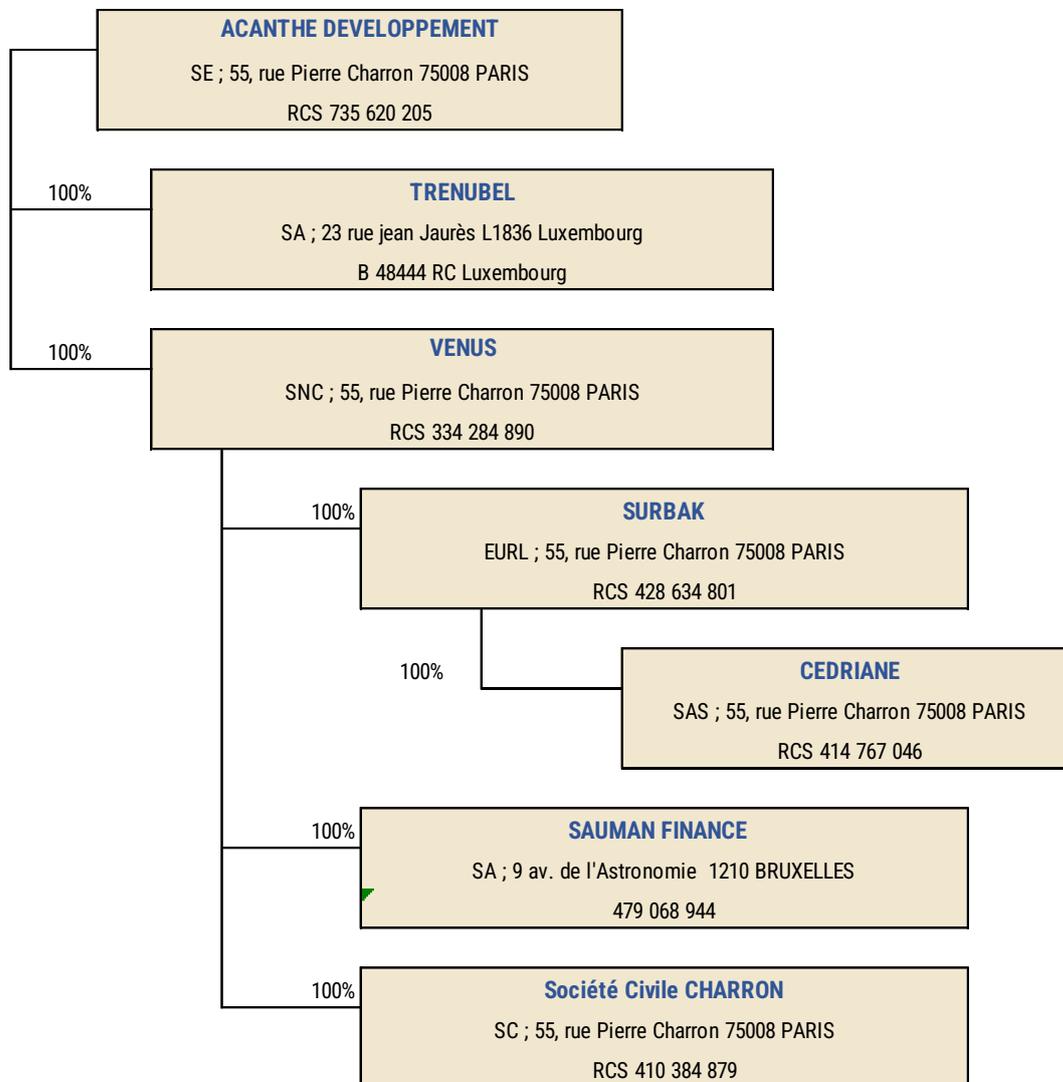
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 55, rue Pierre Charron, Paris 8ème RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

3.2. EVOLUTION DU PERIMETRE

Aucune évolution n'est intervenue au cours du premier semestre 2024

3.3. ORGANIGRAMME

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention.



NOTE 4. NOTES ANNEXES : BILAN

4.1. ACTIFS NON COURANTS NON FINANCIERS

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2023	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur (1)	Valeur au 30/06/2024
Immeubles de placement (IAS 40)	103 267		31		(2 682)	100 617

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour - 1,64 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2e pour - 0,82 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais est inchangée, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour - 0,2 M€.

Au 31 décembre 2023 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2023 des immeubles de placement s'élève à 103 267 K€.

(En milliers d'euros)	Valeur au 31/12/2022	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées)	Cessions	Variation de juste valeur (1)	Valeur au 31/12/2023
Immeubles de placement (IAS 40)	106 658		91		(3 482)	103 267

(1) L'évolution de la juste valeur est la suivante : Rue Charron à Paris 8ème pour - 1,3 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2e pour - 2,6 M€, l'immeuble du 3 quai Malaquais est inchangé, l'immeuble avenue de l'Astronomie à Bruxelles pour + 0,4 M€.

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

Au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute 30/06/2024
Terrains	1 226	-	-	-	55	1 281
Constructions & Agencements	8 231		-	-	367	8 598
Actifs corporels	298		(4)	-	-	295
Total	9 755	-	(4)	-	422	10 174

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

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Val. Brute31/12/2023
Terrains	1 395	-	-	-	(169)	1 226
Constructions & Agencements	9 360		-	-	(1 129)	8 231
Actifs corporels	177	163	(42)	-	-	298
Total	10 932	163	(42)	-	(1 299)	9 755

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

L'impact de l'écart de réévaluation a été pris en autre élément du résultat global (directement en capitaux propres) pour 722 K€ annulant ainsi les survaleurs passées en capitaux propres les années passées, et la réévaluation négative complémentaire à impactée la rubrique dotation aux provisions pour 577 K€, le tout a été effectué conformément à IAS 16 §39 et IAS 16 §40.

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

Au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute 31/12/2023	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute 30/06/2024
Constructions & Agencements	364	66	-		19	449
Actifs corporels	133	16	-	(4)	-	146
Total	498	82	-	(4)	19	595

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

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Val. Brute31/12/2022	Dotation	Variations de périmètre	Reprise suite à cession, mise au rebut, ou fin de location longue durée	Écart de Réévaluation	Val. Brute31/12/2023
Constructions & Agencements	264	149	-		(49)	364
Actifs corporels	158	17	-	(42)	-	133
Total	422	166	-	(42)	(49)	498

Les amortissements sur les constructions sont réévalués en fonction de la juste valeur des biens IAS 16 évalués à la juste valeur. L'écart de réévaluation est venu impacter la rubrique Dotation aux provisions pour 49 K€.

4.2. ACTIFS FINANCIERS

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

Actifs financiers (en milliers d'euros)	Classement	30/06/2024	31/12/2023	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Coût amorti	29	30	N/A
Actifs financiers non courants	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 046	4 915	3
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	2 927	3 270	N/A
Autres créances	Coût amorti	7 087	8 376	N/A
Autres actifs courants	Coût amorti	146	60	N/A
Actifs financiers courants	Coût amorti	-	-	3
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	-	1
Trésorerie et équivalents	Coût amorti	10 418	7 999	N/A
Total des actifs financiers		25 651	24 650	

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

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

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

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2024 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	30/06/2024	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽¹⁾	4 915	130	-	-	5 046	-	5 046	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	17	-	0	-	17	-	17	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	13	-	1	-	12	12	-	-
Total	4 945	130	2	-	5 074	12	5 063	-

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 5 046 K€ qui se sont appréciés de 130 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

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

(En milliers d'euros)	30/06/2024		31/12/2023	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat	130	-	(8)	-

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 30 juin 2024.

Au 31 décembre 2023 :

Actifs financiers (en milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentat°	Diminut°	Variation de périmètre	31/12/2023	Échéance		
						À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat ⁽¹⁾	4 923	-	8	-	4 915	-	4 915	-
Dépôts (fonds de roulement) ⁽²⁾	18	-	1	-	17	17	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	20	-	7	-	13	13	-	-
Total	4 961	-	16	-	4 945	30	4 915	-

(1) Les actifs financiers à la juste valeur par les autres éléments du résultat global ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 915 K€ qui se sont dépréciés de 8 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

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

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an au plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 991	65	2 927	2 927	-	-
Autres créances	7 133	46	7 087	7 087	-	-
Total	10 124	110	10 013	10 013	-	-

Les autres créances au 30 juin 2024, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 248 K€ dont 30 K€ de crédits de TVA,
- Une créance sur RODRA dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 6 698 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 13 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- Des fournisseurs débiteurs pour 41 K€,
- Divers pour 87 K€.

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

Charge nette enregistrée en résultat (En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Créances	0	(3)
Le signe négatif est une charge		

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

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance		
				À un an ou plus	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 335	65	3 270	3 270	-	-
Autres créances	8 422	46	8 376	8 376	-	-
Total	11 756	110	11 646	11 646	-	-

Les autres créances au 31 décembre 2023, sont composées principalement de :

- créances de TVA pour 464 K€ dont 137 K€ de crédits de TVA,
- autres produits à recevoir sur l'Etat pour 6 K€,
- des avances et acomptes fournisseurs pour 35 K€,
- gestionnaires d'immeubles pour 389 K€,
- une créance sur RODRA INVESTISSEMENTS SCS dans le cadre d'une convention de trésorerie pour 7 414 K€,
- étalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 21 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel.

4.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
SICAVS monétaires	3 831	860
Dépôts à terme	-	-
Disponibilités	6 586	7 139
Total des Actifs financiers de transaction	10 418	7 999

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

	Variation du BFR ⁽¹⁾	
(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Variation brute des Actifs Courants	1 536	4 347
Variation des Dettes Courantes	393	(276)
Variation du BFR	1 929	4 071
(1) Besoin en Fonds de Roulement.		

4.3. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2024, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141 euros, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Au cours du 1er semestre 2024, le capital social n'a connu aucune variation.

Une distribution de 16 602 K€ a été attribué aux actionnaires, sous déduction de l'acompte de 7 356 K€ déjà versé en 2023.

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

4.4. PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2023
Provision pour litiges ⁽¹⁾	4 852	4 920
Provision pour charges	-	-
Provision d'indemnités de départ à la retraite ⁽²⁾	185	168
Provision pour litige Fiscal	8 950	8 950
Total	13 987	14 038

Les provisions pour risques et charges se composent de :

(1) Les provisions sont liées aux litiges de la société FIG (cf. § 9.3.1) à hauteur de 4 852 K€.

(2) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.7.

4.5. IMPOTS NON COURANTS

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	30/06/2024
Impôts différés passifs	883	7	-	890
Total	883	7	-	890

Les impôts différés passifs concernant les biens « non SIIC » sont stables.

4.6. PASSIFS FINANCIERS

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes (en milliers d'euros)	Variations de la période							30/06/2024
	31/12/2023	Cash	Variation périmètre	Reclast IFRS 16	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants								
Emprunts et dettes > 1 an auprès des ét. de crédit	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes > 1 an (IFRS 16)	72	-	-	-	-	(5)	-	68
Total des passifs financiers non courants	72	-	-	-	-	(5)	-	68
Passifs courants								
Emprunts et dettes auprès des ét. de crédit < 1 an	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres emprunts et dettes < 1 an (IFRS 16)	9	(4)	-	-	-	5	-	9
Découverts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des passifs financiers courants	9	(4)	-	-	-	5	-	9
Total des passifs financiers	81							77
Trésorerie	7 999	2 419						10 418
Endettement net	(7 918)							(10 341)

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

4.6.2. Juste valeur des passifs financiers

(En milliers d'euros)	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	77	-	77	77	3
Dépôts et cautionnements	1 185	1 185	-	1 185	N/A
Dettes fournisseurs	629	629	-	629	N/A
Dettes fiscales et sociales courantes	1 219	1 219	-	1 219	N/A
Autres dettes	8 961	8 961	-	8 961	N/A
Autres passifs courants	512	512	-	512	N/A
Total	12 583	12 506	77	12 583	

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

4.7. ECHEANCIER DES DETTES

Au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à + de 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières (1)	9	68	-	77
Dépôts et cautionnements	1 185	-	-	1 185
Dettes fournisseurs	629	-	-	629
Dettes fiscales et sociales	1 219	-	-	1 219
Autres dettes	8 961	-	-	8 961
Autres passifs courants	512	-	-	512
Total	12 515	68	-	12 583

(1) dont intérêt courus 0 K€

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

- Charges de personnel pour 409 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 472 K€,
- Dette fiscale de prélèvement à la source : 37 K€
- Taxes foncières / bureaux pour 253 K€
- Taxes diverses pour 48 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 84 K€,
- Avoirs à établir pour 12 K€.
- Divers pour 37 K€,
- Dividendes ACANTHE DEVELOPPEMENT à payer pour 8 828 K€.

Les autres passifs courants correspondent aux produits constatés d'avance, extournés pour la clôture (essentiellement les loyers du 3ème trimestre 2024).

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Total	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	9	72	-	81	-	81	81	3
Dépôts et cautionnements	1 079	-	-	1 079	1 079	-	1 079	N/A
Dettes fournisseurs	787	-	-	787	787	-	787	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 058	-	-	1 058	1 058	-	1 058	N/A
Autres dettes	271	-	-	271	271	-	271	N/A
Autres passifs courants	3	-	-	3	3	-	3	N/A
Total	3 206	72	-	3 279	3 198	81	3 279	

(1) Dont intérêt courus 0 K€.

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

- charges de personnel pour 374 K€,
- prélèvement à la source pour 50 K€,
- dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 629 K€,
- taxes diverses pour 5 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- clients créditeurs pour 203 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- avoirs à établir pour 13 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- créditeurs divers pour 40 K€.

NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

5.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

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

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Loyers	1 657	1 699
Charges locatives refacturées	315	291
Charges locatives globales	(668)	(473)
Revenus nets des immeubles	1 304	1 516

Le chiffre d'affaires de la période baisse de 18 K€ soit - 0,9 % par rapport au 1^{er} semestre 2024.

Concernant les loyers, ceux-ci sont en baisse de 42 K€ (- 2,48 %), s'expliquant principalement par :

- Le départ de locataires au 15 rue de la Banque pour - 119 K€ (les surfaces libres au 30 juin 2024 sont déjà relouées).
- Les indexations pour + 88 K€

- Les retraitements IFRS -13 K€

Locataires représentant plus de 10% des loyers :

(En milliers d'euros)	Loyer	% Loyer Total
Locataire 1	474	28,6%
Locataire 2	448	27,1%
Locataire 3	193	11,7%
Locataire 4	178	10,7%
Total	1 293	78,1%

5.2. RESULTAT OPERATIONNEL

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

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	Variation Résultat 2024 / 2023
Frais de personnel	(403)	(387)	(16)
Autres frais généraux	(650)	(894)	244
Autres produits et autres charges	92	48	44
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 682)	(732)	(1 950)
Dotations aux amortissements et provisions	(82)	(92)	10
Reprises aux amortissements et provisions	68	16	52
Charges d'Exploitation	(3 656)	(2 042)	(1 614)
Résultat opérationnel avant cession	(2 351)	(526)	(1 825)
Résultat de cession d'immeubles de placement	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-
Résultat Opérationnel	(2 351)	(526)	(1 825)

L'ensemble des charges de frais de personnel, autres frais généraux et autres produits et charges sont en baisse de 22%.

Les frais de personnel s'établissent à 403 K€ contre 387 K€ en 2023.

Les « Autres frais généraux » regroupent les coûts généraux hors activités immobilières liées aux immeubles de placement, ceux-ci sont en baisse de 244 K€ pour s'établir à 650 K€. Ils se composent de :

- Achats non stockés de matières et fournitures pour 15 K€
- Services extérieurs pour 148 K€
- Honoraires pour 399 K€
- Taxes pour 39 K€
- Autres charges pour 48 K€

Les autres produits et charges en progression de +44 K€ s'établissent à 92 K€ pour le premier semestre 2023, et se composent principalement de :

- Régularisation de TVA pour +31 K€,
- Refacturation de frais de structure aux parties liées pour + 54 K€,
- Transferts de charge + 7 K€

- Jetons de présence pour - 25
- Divers charges et produits pour +25

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 82 K€ ce semestre contre 92 K€ au 30 juin 2023. La dotation du semestre est constituée principalement de :

- Amortissement Charron IAS16 pour 66 K€
- Amortissements des autres immobilisations pour 16 K€

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

- Litige FIG (cf. 9.2.1) pour 68 K€

5.3. RESULTAT NET

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat opérationnel	(2 351)	(526)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	8	133
Coût de l'endettement financier brut	(2)	-
Coût de l'endettement financier net	6	133
Autres produits et charges financiers	76	234
Résultat avant impôts	(2 270)	(159)
Écart d'acquisition négatif	-	
Charge d'impôt	(7)	
Résultat net des activités cédées	-	
Résultat net	(2 277)	(159)
Propriétaires du groupe	(2 277)	(159)
Participations ne donnant pas le contrôle	-	

Les « Produits de trésorerie et d'équivalents trésorerie » enregistrent principalement les résultats des VMP (+8 K€).

Les autres produits et charges financières sont constitués des intérêts sur compte courant RODRA (+75 K€).

L'impôt sur le résultat correspond à l'impôt différé sur les biens non SIIC.

Au 30 juin 2024, le résultat net ressort à -2 277 K€ contre - 159 K€ au 30 juin 2023.

NOTE 6. SECTEURS OPERATIONNELS

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier. Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et immeuble occupé par la société) du Groupe représente au 30 juin 2024 une surface totale de 9 374 m² répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
En m ²	30/06/2024	31/12/2023	% établi en fonction des m ²	30/06/2024	31/12/2023
Bureaux	7 884 m ²	7 884 m ²	Paris	65,3%	65,3%
Habitations	627 m ²	627 m ²	Région Parisienne (hors Paris)		
Surfaces commerciales	863 m ²	863 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Étranger ⁽¹⁾	34,7%	34,7%
Total	9 374 m²	9 374 m²	Total	100 %	100 %

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

Décomposition des actifs	En milliers d'euros
Patrimoine immobilier ⁽¹⁾ par secteur géographique	
Paris	105 320
Région Parisienne	
Province	
Étranger	4 726
Actifs immobiliers	110 046
Autres actifs non affectables ⁽²⁾	25 801
Total des actifs	135 847

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

(2) Actifs non immobiliers

Information Bilancielle au 30 juin 2024 :

Informations bilantielles par secteur d'activité :

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	61 491	20 703	18 358	63	100 617
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 385	-	-	45	9 429
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Passif					
Passifs financiers non courants	-	-	-	68	68
Passifs financiers courants	-	-	-	9	9

Informations bilantielles par zones géographiques :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	Non affectable	Total
Actif				
Immeubles de placement	95 891	4 726		100 617
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 430	-		9 430
Stock d'immeubles	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-
Passif				
Passifs financiers non courants	-	-	68	68
Passifs financiers courants	-	-	9	9

Information Bilancielle au 31 décembre 2023 :

Informations bilantielles par secteur d'activité :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	64 321	20 500	18 382	63	103 267
Actifs corporels Parking Bureaux administratifs	9 047	-	-	45	9 091
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Passif					
Passifs financiers non courants	-	-	-	72	72
Passifs financiers courants	-	-	-	9	9

Informations bilantielles par zones géographiques :

<i>(En milliers d'euros)</i>	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Étranger	Non affectable	Total
Actif						
Immeubles de placement	98 346	-	-	4 920	-	103 267
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	9 092	-	-	-	-	9 091
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Passif						
Passifs financiers non courants	-	-	-	-	72	72
Passifs financiers courants	-	-	-	-	9	9

Information sur le compte de résultat au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	Habitations	Commerces	Bureaux	Bien Cédé	Non affectable	Total
Loyers	178	448	1 030	-	-	1 657
Charges locatives refacturées	65	25	225	-	-	315
Charges locatives globales	(84)	(59)	(524)	-	-	(668)
Revenus nets des immeubles	159	414	731	-	-	1 304
Frais de personnel ⁽¹⁾	(27)	(37)	(339)	-	-	(403)
Autres frais généraux ⁽²⁾	(43)	(60)	(546)	-	-	(650)
Autres produits et charges	6	9	78	-	-	92
Variation de valeur des immeubles de placement	(38)	141	(2 784)	-	-	(2 682)
Dotations aux autres amortissements et provisions ⁽³⁾	-	-	-	-	(82)	(82)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	68	68
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	1	1	7	-	-	8
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	-	(2)	(2)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	76	76
Résultat avant impôt	57	467	(2 854)	-	60	(2 270)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(7)	(7)
Résultat net	57	467	(2 854)	-	53	(2 277)

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

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

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

Compte de résultat par zone géographique :

(En milliers d'euros)	Paris	Étranger	cédé	Non affectable	Total
Loyers	1 602	55	-	-	1 657
Charges locatives refacturées	296	20	-	-	315
Charges locatives globales	(493)	(174)	-	-	(668)
Revenus nets des immeubles	1 404	(100)	-	-	1 304
Variation de valeur des immeubles de placement	(2 487)	(194)	-	-	(2 682)

Information sur le compte de résultat au 30 juin 2023 :

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

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

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

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

Compte de résultat par zone géographique :

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

NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDE

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe (En milliers d'euros)	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2023	31/12/2022
Engagement de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités structurées non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe (En milliers d'euros)	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2023	31/12/2022
Engagements reçus sur des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

7.2.1. Engagements donnés

Néant.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Néant.

Autres engagements :

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

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DU GROUPE

7.3.1. Engagements donnés

Deux hypothèques ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public.

La première concerne un immeuble qui était la propriété de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) qui est devenu, suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale. Cette hypothèque (12 425 K€) n'était pas inscrite à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire. Cette opération est liée aux différents litiges avec la société FIG qui sont détaillés dans la note 9.3.1.

La seconde concerne l'immeuble quai Malaquais pour un montant de 2 790 K€ concernant la proposition de rectification des exercices 2018-2022, et ce alors même qu'aucune mise en recouvrement n'a été émise (Note 9.3.2).

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Inscription hypothécaire sur les immeubles	15 215	15 215

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

(En milliers d'euros)	Total au 30/06/2023	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Hypothèques	15 215	-	-	15 215

7.3.2. Engagements reçus

Néant

NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicitées en notes 8 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice 2023.

NOTE 9.AUTRES INFORMATIONS

9.1. ACTIF NET REEVALUE

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

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

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

Contexte économique 1er semestre 2024 ¹

Dans la zone euro, où l'activité a connu cinq trimestres de stagnation entre l'été 2022 et l'automne 2023, la croissance est revenue depuis début 2024 : le PIB y a augmenté de +0,2 % au deuxième trimestre (après +0,3 % au premier trimestre). Cette reprise est portée par le commerce extérieur, alors que la demande intérieure reste atone, et masque toujours d'importantes disparités

L'activité économique française a progressé de +0,2 % au deuxième trimestre 2024. La demande intérieure est à l'arrêt pour le troisième trimestre consécutif : la consommation des ménages est restée atone (+0,1 %), tandis que l'investissement a reculé, pour les entreprises (-0,5 %) comme pour les ménages (-1,1 %). Les dépenses publiques constituent la seule source de dynamisme de la demande intérieure. Le commerce extérieur a, quant à lui, continué de soutenir l'activité : les exportations ont progressé modérément (+0,4 %) tandis que les importations se sont stabilisées (+0,1 %), après trois trimestres de repli. Au total, l'acquis de croissance pour 2024 à mi-année est de +0,9 %, pour l'essentiel porté par le commerce extérieur.

Le Marché immobilier de l'investissement bureaux ²

Seulement 1 milliard d'euros a été investi sur le marché tertiaire francilien, soit le niveau le plus bas enregistré depuis 2009. À titre de comparaison, sur la moyenne des 10 dernières années, 5,7 milliards d'euros étaient investis au cours du premier semestre.

35 transactions ont été recensées sur le marché depuis le début de l'année et seulement 3 transactions sont au-dessus des 100 millions d'euros, toutes situées dans Paris QCA (Grand Opéra, 40 George V et Opéra Gramont). Paris dans son ensemble concentre plus des $\frac{3}{4}$ des montants engagés.

Le manque de références sur le marché rend difficile l'analyse des taux de rendement prime. Dans Paris QCA, les meilleurs dossiers se signent autour de 4%.

¹ INSEE – Point de conjoncture 9 septembre 2024

² BNP Paribas Real Estate – Les bureaux en Ile de France - At a Glance 1S 2024

Le Marché locatif de bureaux ¹

Avec 853 300 m² placés au premier semestre 2024, le marché francilien affiche une baisse de 5% par rapport au S1 2023 et de 18% par rapport à la moyenne décennale. Cette tendance à la baisse des volumes placés avait déjà été amorcée en 2023. Elle est la conséquence des changements dans les modes de travail (télétravail, flex-office ...) et semble être la nouvelle normalité du marché utilisateur. La demande placée sur l'ensemble de l'année 2024 devrait atteindre les 1,8 million de m².

Sur ce premier semestre, les petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) enregistrent une baisse de 8%. Concernant le créneau des grandes surfaces, comme l'an dernier, 24 transactions supérieures à 5 000 m² se sont signées au cours du premier semestre 2024 pour un total de 280 400 m², soit un résultat stable par rapport au S1 2023 à la fois en volume et en nombre. Notons cependant que la moitié des transactions supérieures à 5 000 m² se sont signées dans Paris intra-muros.

Au S1 2024, 50% de la demande placée se situe dans Paris. C'est la première fois que Paris représente une part si importante. Paris hors QCA tire particulièrement son épingle du jeu sur ce premier semestre, totalisant 270 000 m² soit une hausse de 64% par rapport au S1 2023. En effet, contrairement à l'an dernier, le secteur a bénéficié de plusieurs transactions d'envergure.

Au 1er juillet 2024, le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens atteint 9,0%, en progression sur un an. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance toujours faible dans Paris (4,7%) alors qu'elle atteint 18,4% en 1ère Couronne et 15,2% à La Défense.

L'offre à un an continue, elle aussi, à augmenter (+12% sur un an) et s'établit dorénavant à 6,8 millions de m², avec une légère hausse de la part du neuf (35% de l'offre à un an vs 33% l'an dernier). Le volume des chantiers en cours ralentit légèrement mais surtout on assiste à un rééquilibrage géographique des mises en chantier : 40% des chantiers en cours (sur les offres supérieures à 5 000 m²) se situent dans Paris contre seulement 7% à La Défense et 6% en 1ère Couronne Nord. À titre de comparaison, en 2019, Paris concentrait seulement 15% des chantiers, La Défense 28% et la 1ère Couronne Nord 22%.

Avec une offre immédiate disponible qui poursuit sa progression, les écarts de loyer s'accroissent entre les différents secteurs géographiques. Les loyers prime poursuivent leur progression dans Paris, qui enregistre même un nouveau record ce trimestre avec une signature à 1 100 €/m²/an.

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme ² :

Malgré l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, les investisseurs fortunés continuent de considérer l'immobilier haut de gamme comme une valeur refuge. Le marché de l'immobilier de luxe témoigne ainsi de sa résilience face aux fluctuations économiques.

Le marché de l'immobilier haut de gamme parisien continue d'afficher des performances solides. Ainsi, la rive gauche demeure le moteur de cette croissance. Les chiffres récents révèlent que la rive gauche joue un rôle crucial. Et, cela, en grande partie grâce aux acquéreurs étrangers et aux expatriés qui reviennent de Londres. Ces acteurs clés stimulent l'activité et contribuent à maintenir la vitalité du marché.

Malgré quelques fluctuations observées, le marché de l'immobilier haut de gamme parisien continue de démontrer sa solidité, avec une rive gauche prospère et une légère baisse sur la rive droite. Les facteurs tels que les acquéreurs étrangers et le retour des expatriés contribuent à maintenir l'activité. Tandis que les

¹ BNP Paribas Real Estate – Les bureaux en Ile de France - At a Glance 1S 2024

² Monimmeuble.com – « Immobilier Haut de gamme : ce marché ne connaît pas la crise ! »

mouvements saisonniers et les perturbations temporaires n'entament pas la confiance dans ce marché attractif.

Une prise de conscience progressive se fait sentir chez les vendeurs, témoignant d'un marché immobilier qui se tend progressivement. D'ailleurs, les marges de négociation ont ainsi légèrement augmenté. Cette évolution met en évidence une certaine flexibilité des vendeurs, considérant les conditions du marché actuel.

La qualité des offres joue également un rôle clé dans les marges de négociation. Notamment suite aux turbulences sur les marchés des crédits immobiliers. Bien que nous ne constatons pas encore une hausse des refus de prêts, les conditions actuelles incitent les acheteurs à être plus exigeants.

De plus, on note une légère augmentation des offres avec conditions suspensives, représentant 40% au premier trimestre 2023 par rapport à 30% au quatrième trimestre 2022. Cette tendance est due à l'assouplissement et à la révision mensuelle du taux d'usure.

Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2024 ¹

En France, la désinflation se poursuit, à un rythme plus rapide que prévu : l'inflation s'est établie à +1,9 % en août 2024 (selon l'estimation provisoire) après +2,3 % en juillet. C'est la première fois depuis trois ans que l'inflation passe sous le seuil des 2 %.

Cependant, le climat des affaires a connu un été agité, les anticipations des entreprises fluctuant nettement au gré des incertitudes politiques. D'ici la fin de l'année, la consommation des ménages devrait reprendre un peu d'élan et leurs dépenses immobilières cesser de baisser après trois années de repli continu. À l'inverse, il semble que les entreprises continuent de freiner leurs investissements. Dans ce contexte, la croissance française, soutenue ponctuellement par les Jeux Olympiques et Paralympiques à l'été, resterait modeste d'ici décembre et s'établirait à +1,1 % sur l'ensemble de l'année 2024.

Le Patrimoine du Groupe :

Le patrimoine immeuble de placement du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 60%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 88% pour le seul patrimoine parisien.

Les expertises au 30 juin 2024 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 110 046 K€ (immeubles de placement, immeuble occupé par le Groupe, plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 61 491 K€ de bureaux, 9 385 K€ de bureaux occupés par le Groupe, 20 703 K€ de commerces, 18 338 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 108 K€.

En surfaces, les bureaux représentent 7 419 m², les bureaux occupés par le Groupe 465 m², les commerces 863 m², et le résidentiel 627 m².

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 108 387 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 30 juin 2024 :

¹ INSEE – Point de conjoncture 9 septembre 2024

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Capitaux propres consolidés	108 387	118 975
Titres d'autocontrôle :	-	-
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	-	-
Actif Net Réévalué	108 387	118 975
Nombre d'actions	147 125 260	147 125 260
ANR par action (en euros)	0,7367	0,8087

Aucun instrument dilutif n'existait au 30 juin 2024 ni au 31 décembre 2023.

9.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

9.2.1. Litiges FIG

a) Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de France Immobilier Group (FIG)

Corrélativement au litige résolu en 2023 avec d'anciens actionnaires de FIG, les sociétés ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Vénus et Tampico avaient été assignées le 2 mai 2012 par le liquidateur de la société France Immobilier Group (FIG), la SCP Becheret Senechal Gorrias en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2ème et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de Vénus ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

Le liquidateur de FIG demandait par conséquent notamment :

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

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure. L'arrêt de cassation du 26 avril 2017 ayant été rendu ; l'évènement dans l'attente duquel

le tribunal avait décidé de surseoir à statuer est donc survenu. À nouveau, un jugement de sursis à statuer a été rendu le 2 juin 2021 compte tenu de la procédure en cours sur le titulaire de la créance.

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

Une première audience de mise en état a été fixée par le Tribunal au 06 octobre 2022 suivi de renvois successifs dont le dernier fixe la date du 17 septembre 2024 pour désignation d'un juge rapporteur. Un renvoi est attendu.

Le projet de protocole d'accord transactionnel (Cf. Point 1.1 Faits caractéristiques de l'exercice, puis paragraphe b) ci-dessous) dispose que le liquidateur renoncera à cette procédure dès l'homologation dudit protocole.

b) Transaction

La transaction initiée par l'ancien liquidateur en date du 7 septembre 2015 a fait l'objet de nouveaux développements au cours de l'exercice écoulé et en 2024.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et Monsieur Barthes ont signé, fait homologuer le 26 mai 2023 puis exécuté le 9 juin 2023 un protocole d'accord transactionnel aux termes duquel les parties acceptent de mettre fin de manière définitive et irrévocable à l'ensemble des différends qui les oppose.

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

Ce protocole d'accord transactionnel était un préalable nécessaire pour permettre à la filiale VENUS de conclure un accord amiable avec le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG). A la suite de nombreux échanges, les différentes parties, dont les sociétés Acanthe Développement et Venus, ont présenté le 7 mars 2024 au liquidateur un projet de protocole transactionnel. Une requête en autorisation de signature du protocole transactionnel a été présentée au juge commissaire le 3 avril 2024. Le juge commissaire devrait délivrer par ordonnance l'autorisation au liquidateur de signer ce protocole avant l'audience du 13 mai 2024 devant le Tribunal de commerce.

La contrepartie de la contribution financière de la société Venus, inchangée depuis 2015, à savoir une contribution à hauteur de 40 % du passif FIG, hors créances intra-groupe, soit 4,4 M€, et 0,5 M€ au titre des frais de procédures, est l'abandon irrévocable par le liquidateur de sa procédure en annulation des opérations effectuée durant la période suspecte de la société FIG.

Il est rappelé que ce projet de protocole est indivisible avec un autre projet de protocole conclu concomitamment dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société Alliance Designers et a également été présenté au juge commissaire le 3 avril 2024.

Le juge commissaire a rendu son ordonnance autorisant le liquidateur à signer ce protocole dont la signification à parties a été faite le 9 septembre 2024. Le délai d'appel est de 10 jours.

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

9.2.2. Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui a donné lieu à des propositions de rectification en date des 15 décembre 2022, 19 juillet 2023 et 23 novembre 2023.

Sous réserve de quelques points secondaires, le service vérificateur a principalement entendu remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC pour lequel la société a opté en 2005 et a notifié des rectifications en matière d'impôt sur les sociétés remettant en cause l'exonération d'impôt sur les sociétés des résultats fiscaux correspondants.

Ces rectifications sont fermement contestées tant sur le fond que sur le choix de la procédure retenue (procédure de répression des abus de droit) et la société demeure dans l'attente de la réponse du service aux observations qui ont été formulées pour sa défense.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre des exercices 2018 à 2023 aux montants suivants :

- 9,3 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 7,4 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 384 K€ au titre des intérêts de retard

Ces impositions reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60 % du capital de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT entre 2011 et 2016, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

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

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

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

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

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

Pour l'ensemble de ces motifs et contestations développés – à ce stade partiellement compte tenu du fait que la procédure de rectification n'en est qu'à sa première phase – ou à développer par la société dans le cadre de la critique des rectifications notifiées, il semble que le risque de devoir supporter définitivement les rappels d'imposition sur le fondement de ces rectifications peut être considéré comme partiel :

- Tant sur le plan des principes et de l'appréciation de la probabilité de voir l'analyse de l'administration prospérer ;
- Que sur le plan du quantum des rappels d'imposition et des motifs pouvant laisser espérer, même en cas d'issue défavorable, une minoration de certaines des conséquences financières notifiées.

Aussi, la société a procédé à l'estimation des conséquences, sur les exercices 2018 à 2023, de différentes hypothèses selon l'issue des discussions avec l'administration fiscale ou d'un éventuel contentieux.

Ces hypothèses intègrent celle d'un maintien de l'ensemble des conséquences financières comme celle de l'abandon intégral des rehaussements ; mais également des hypothèses résultant de solutions médianes : abandon des pénalités pour abus de droit et abandon des rehaussements relatifs aux exercices 2018 et 2019 en considération des règles de prescription.

L'administration n'ayant pas encore répondu aux observations formulées (et qui plus est, s'agissant de l'application des règles de prescription) la société a considéré la dernière hypothèse précitée comme constituant – dans l'hypothèse où l'administration aurait néanmoins gain de cause – la situation correspondant aux conséquences financières les plus probables ; elle a corrélativement fait le choix de comptabiliser dans ses comptes sociaux une provision dont le montant a été arrêté pour l'exercice 2023 à la somme de 8 950 K€.

Par ailleurs et pour l'avenir, la société doit tenir compte du fait que l'option formulée pour le régime SIIC est en principe irrévocable et a pour contrepartie des obligations de distributions qui, à défaut d'être respectées, entraîneraient la perte définitive du régime, pour les exercices concernés.

En outre, la qualification des résultats fiscaux réalisés a également une incidence sur la qualification fiscale des dividendes répartis par la société et le régime d'imposition des associés.

Pour l'ensemble des motifs et compte tenu de la contestation par la société des rehaussements notifiés dans les conditions exposées précédemment, la société a fait le choix de continuer à appliquer le régime SIIC à titre conservatoire et insérer une mention expresse en ce sens dans ses déclarations de résultats.

Si la proposition de rectification de l'administration fiscale remettant en cause le régime SIIC, devait être confirmée par les instances judiciaires administratives, un impôt différé passif de 14 477 K€ devrait être constaté du fait de la valeur des immeubles au 31 décembre 2023.

Le recours hiérarchique s'est déroulé le 16 juillet. La prochaine étape formelle de la procédure est l'interlocution départementale qui pourrait intervenir courant novembre 2024.

En l'absence d'évolution officielle de la position de l'administration fiscale, l'analyse du risque n'a pas évolué, justifiant le maintien de la provision de 8 950 K€ comptabilisée au 31 décembre 2023.

9.3. PARTIES LIEES

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a réalisé des opérations des sociétés contrôlées indirectement par Monsieur Alain DUMENIL.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Partie liée Désignation	Partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Honoraires de management versé à :	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	(100)	(100)
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	483	87
Convention de trésorerie	RODRA	Actionnaire de référence d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT	6 698	75

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

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

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

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

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

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 3 301 K€ d'intérêts de comptes courants, 146 K€ de charges de personnel) a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

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

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

Nature de la prestation (En milliers d'euros)	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	66	66
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	15	92
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	(38)	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	49	18
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	137	74
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FIPP	Administrateurs communs	563	141
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	(33)	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	238	360
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	(143)	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	21	5
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	19	20
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	(6)	
Loyers et charges locatives	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	76	53
Dépôt de garantie	Éd. de L HERNE	Actionnaire indirect commun	(24)	
Mise à disposition de personnel	MYHOTELMATCH	Dirigeants / Administrateurs communs	14	
Mise à disposition de personnel et autres refacturations	FONCIÈRE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	2	2
Titres de participation ⁽¹⁾	BASSANO DÉVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 046	130
Mise à disposition de personnel	FRANCE TOURISME IMMOBILIER	Dirigeants / Administrateurs communs	8	7

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

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

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

Les opérations, ci-dessus, n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière à l'exception des créances sur la société SMALTO, qui bénéficie d'un soutien de son actionnaire majoritaire pour les créances de loyer et pour son activité courante jusqu'à fin avril 2024.

g) les autres parties liées. Néant

9.4. EFFECTIFS

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

Catégorie	30/06/2024	31/12/2023
Cadres	6	6
Employés	2	2
Total de l'effectif	8	8

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

9.5. PROVISION RETRAITE

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

Taux de progression des salaires : 1,75% par an ;

Taux d'actualisation : 3,37 % (TMO 2ème semestre 2023 + 0,5%) ;

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

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

Le montant de la provision, au 30 juin 2024, s'élève à 185 K€ contre 168 K€ au 31 décembre 2023.

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

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	168	174
Variations		
Dotations ou reprises de la période	0	4
Écarts actuariels (autres éléments du résultat global)	18	(10)
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	185	168

9.6. RESULTAT PAR ACTION

Le résultat de base par action s'élève à -0,015 € au 30 juin 2024 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 147 125 260).

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

9.7. FAITS CARACTERISTIQUES INTERVENUES DEPUIS LE 30 JUIN 2024

Le Conseil d'Administration du 10 septembre 2024 a constaté une augmentation de capital d'un montant de 2 477 011,93 euros par la création de 18 229 626 actions nouvelles, portant le capital de 19 991 141 euros à 22 468 152,93 euros, à compter du 12 septembre 2024. Cette augmentation de capital est due aux réinvestissements des 100 262 514 coupons sur les 147 125 260 coupons adressés aux porteurs des actions composant le capital de social à la date du 31 décembre 2023.

Le réinvestissement des 100 262 514 coupons est dû à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, offerte aux actionnaires lors de l'assemblée générale mixte du 14 juin 2024

Le capital a été par la suite arrondi à un montant de 22 468 153 euros par incorporation d'une somme de 0,07 euro prélevée sur le compte « prime d'émission ».

Le capital est donc de 22 468 153 euros et est divisé en 165 354 886 actions.

Les actions nouvelles actions ont été admises sur Euronext Paris à partir du 12 septembre 2024.



RAPPORT SEMESTRIEL
POUR LA PERIODE
DU 1er JANVIER AU 30 JUIN 2024



AUTOGRAPHES
DOCUMENTS HISTORIQUES

ARENTHON

I. FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

1.1. AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire Annuelle en date du 14 juin 2024, a affecté le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :	16 602 087,94 €
Report à nouveau débiteur au 31 décembre 2023 :	0 €
Affectation :	
En totalité, au poste « report à nouveau »	16 183 778,60€
(dont acompte sur dividende versé en septembre 2023)	7 356 263,00€
Solde du poste « report à nouveau » après affectation	418 309,34 €

Dans sa quatrième résolution, l'Assemblée Générale, a validé l'option de paiement en numéraire ou en action.

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à 1 091 524,79 euros pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 1 148 973,46 euros, composé uniquement d'un résultat de location.

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

Année	Obligation SIIC reportée
2017	3 320 230 €
2018	3 131 025 €
2019	5 292 961 €
2020	4 792 005 €
2021	10 875 373 €
2022	7 062 415
TOTAL	34 474 009

1.2. GUERRE EN UKRAINE

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

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

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

II. SITUATION LOCATIVE ET PATRIMONIALE

2.1. ACTIVITE LOCATIVE

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

Au 1er semestre 2024, le chiffre d'affaires s'établit à 1 972 K€ (dont 1 657 K€ de revenus locatifs et 315 K€ de charges locatives refacturées), 1 990 K€ (dont 1 699 K€ de revenus locatifs et 291 K€ de charges locatives refacturées) au 1er semestre 2023.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires est quasi-stable (baisse de 0,9%) :

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	Variation	Variation en %
Évolution des Loyers à périmètre constant	1 657	1 699	(42)	-2,5%
Évolution des Charges locatives refacturées à périmètre constant	315	291	25	8,4%
Chiffre d'Affaires à périmètre constant (1)	1 972	1 990	(18)	-0,9%
(1) Pas d'évolution de périmètre				

La baisse des loyers à périmètre constant de 42 K€ (- 2,5 %) est essentiellement dû à :

- Le départ de locataires au 15 rue de la Banque pour - 119 K€ (les surfaces libres au 30 juin 2024 ont été relouées)
- Les indexations pour + 88 K€
- Les retraitements IFRS -13 K€

III. CONSOLIDES

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

En millions d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2024	31/12/2023	Variations
Patrimoine Immobilier	110,0	112,4	(2,4)
Capitaux propres part du groupe	108,4	119,0	(10,6)
Excédent / Insuffisance nette de trésorerie	10,3	7,9	2,4
Actif net réévalué par actions (en €)	0,7367	0,8100	(0,1)

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (100,6 M€), de la partie de l'immeuble rue Pierre Charron occupée par le Groupe (9,4 M€), et d'un parking classé en immobilisations corporelles (0,05 M€).

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 10,6 M€. Cette baisse s'explique principalement par le résultat du 1er semestre 2024 (- 2,28 M€) et par la distribution de dividendes (- 8,83 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2024.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

En milliers d'euros (sauf précision contraire)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat opérationnel	(2 351)	(526)
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-
Résultat financier	82	367
Résultat net part du groupe	(2 277)	(159)
Résultat dilué par action (en €)	-0,016	-0,001

Le Résultat Opérationnel s'élève à - 2 351 K€ contre - 526 K€ au 1^{er} semestre 2023. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont liées à la variation (- 1 825 K€) :

- du revenu net des immeubles (- 212 K€),
- des autres frais généraux (+ 244 K€),
- des autres produits et autres charges (- 44 K€),
- de la valeur des immeubles de placement (- 1 950 K€),
- de l'accroissement des reprises sur provisions (+ 52 K€).

La variation de la juste valeur des immeubles depuis le 31 décembre 2023 n'est que de 2%, dans un environ de taux élevés jusqu'au 30 juin 2024.

Le résultat net part du groupe ressort en conséquence à - 2 277 K€.

Les postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés condensés et leurs annexes au 30 juin 2024.

IV. SECTEURS OPERATIONNELS

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2024.

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

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué opérationnel sont décrits dans la note 9.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2024.

VI. PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes « Immeubles de placements » en note 2.4 et « Exposition aux risques » en note 8 de l'annexe aux comptes consolidés du rapport financier annuel 2023.

La note « Immeuble de placements s'actualise comme suit :

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur (en milliers d'euros)	Méthode propriétaire d'évaluation	Taux de rendement net	Variation de - 0,50 du taux de capitalisation	Variation de -10 % des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	18 422	Méthode par comparaison			(1 842)
Bureaux / Commerces	3	82 195	Méthode par capitalisation	Bureaux : de 4 % à 5,75% Commerce : 4 %	(9 999)	
Total en K€		100 617			(11 841)	

Les litiges et leur évolution au cours du 1^{er} semestre 2024 sont relatés dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2024.

VII. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre les parties liées sont décrites dans la note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés condensés au 30 juin 2024.

VIII. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES SEMESTRIELS

Le Conseil d'Administration du 10 septembre 2024 a constaté une augmentation de capital d'un montant de 2 477 011,93 euros par la création de 18 229 626 actions nouvelles, portant le capital de 19 991 141 euros à 22 468 152,93 euros, à compter du 12 septembre 2024. Cette augmentation de capital est due aux réinvestissements des 100 262 514 coupons sur les 147 125 260 coupons adressés aux porteurs des actions composant le capital de social à la date du 31 décembre 2023.

Le réinvestissement des 100 262 514 coupons est dû à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions, offerte aux actionnaires lors de l'assemblée générale mixte du 14 juin 2024

Le capital a été par la suite arrondi à un montant de 22 468 153 euros par incorporation d'une somme de 0,07 euro prélevée sur le compte « prime d'émission ».

Le capital est donc de 22 468 153 euros et est divisé en 165 354 886 actions.

Les actions nouvelles actions seront admises sur Euronext Paris à partir du 12 septembre 2024.

IX – PERSPECTIVES D'AVENIR

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

Il reste également attentif aux offres de rachat d'actif non sollicitées qu'il pourrait recevoir.

Les décisions récentes de baisse de taux de la BCE sont propices à la fois aux acheteurs qui peuvent se repositionner mais aussi pour la valorisation de notre patrimoine situé dans le QCA parisien.

Le Conseil d'Administration



ACANTHE DEVELOPPEMENT

55 rue Pierre Charron

75008 Paris

Tel : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

Site internet : www.acanthedeveloppement.fr

Rapport des
commissaires aux comptes sur
l'information financière semestrielle



ACANTHE DEVELOPPEMENT

Exco Paris ACE
76/78 Rue de Reuilly
75012 Paris

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne
55, rue Pierre Charron,
75008 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024

Aux actionnaires de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société, relatifs à la période du 1er janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 27 septembre 2024

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE

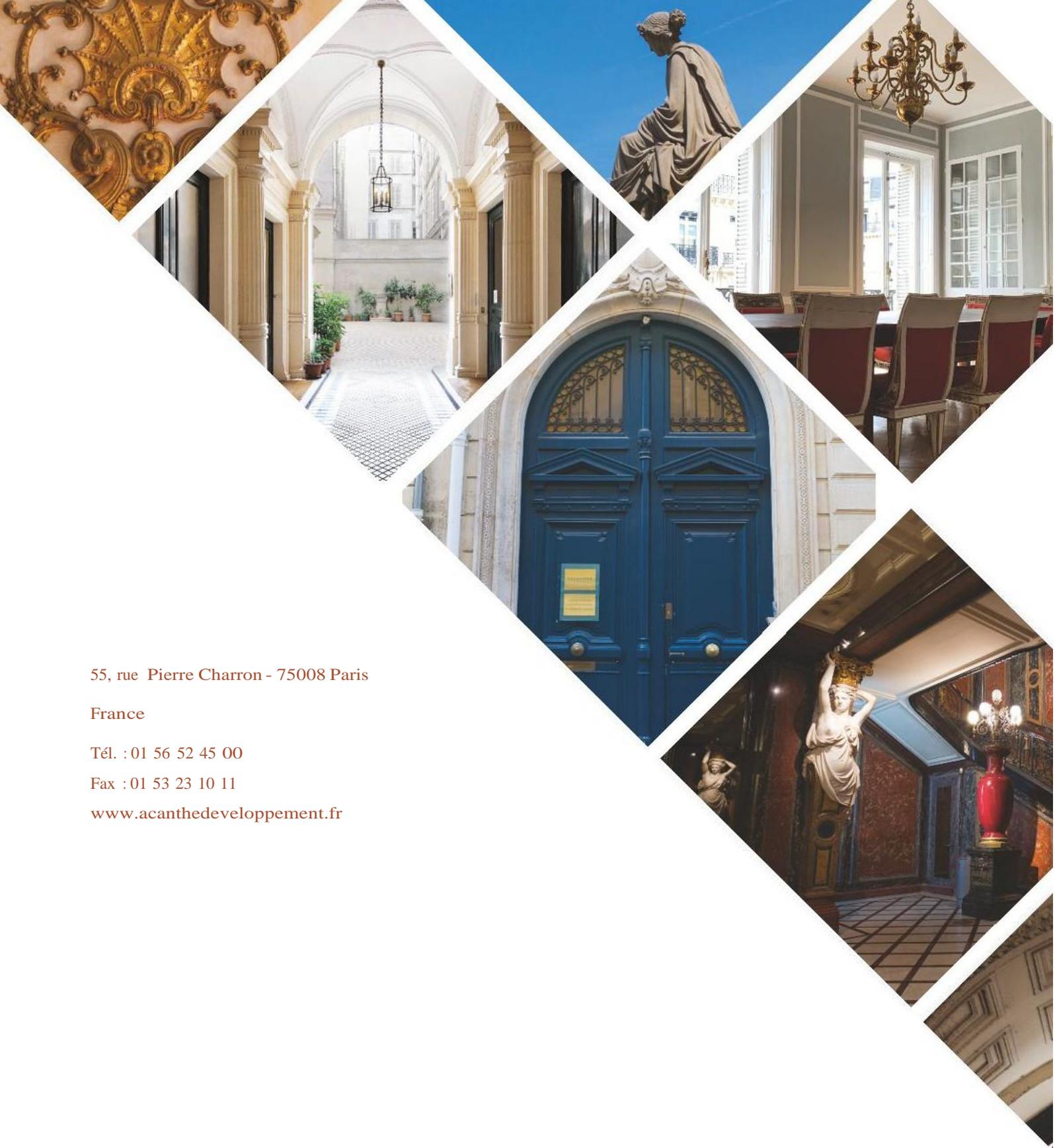
Deloitte & Associés

 François SHOUKRY

 Albert AIDAN

François SHOUKRY

Albert AIDAN



55, rue Pierre Charron - 75008 Paris

France

Tél. : 01 56 52 45 00

Fax : 01 53 23 10 11

www.acantheveloppement.fr



ACANTHE DEVELOPPEMENT