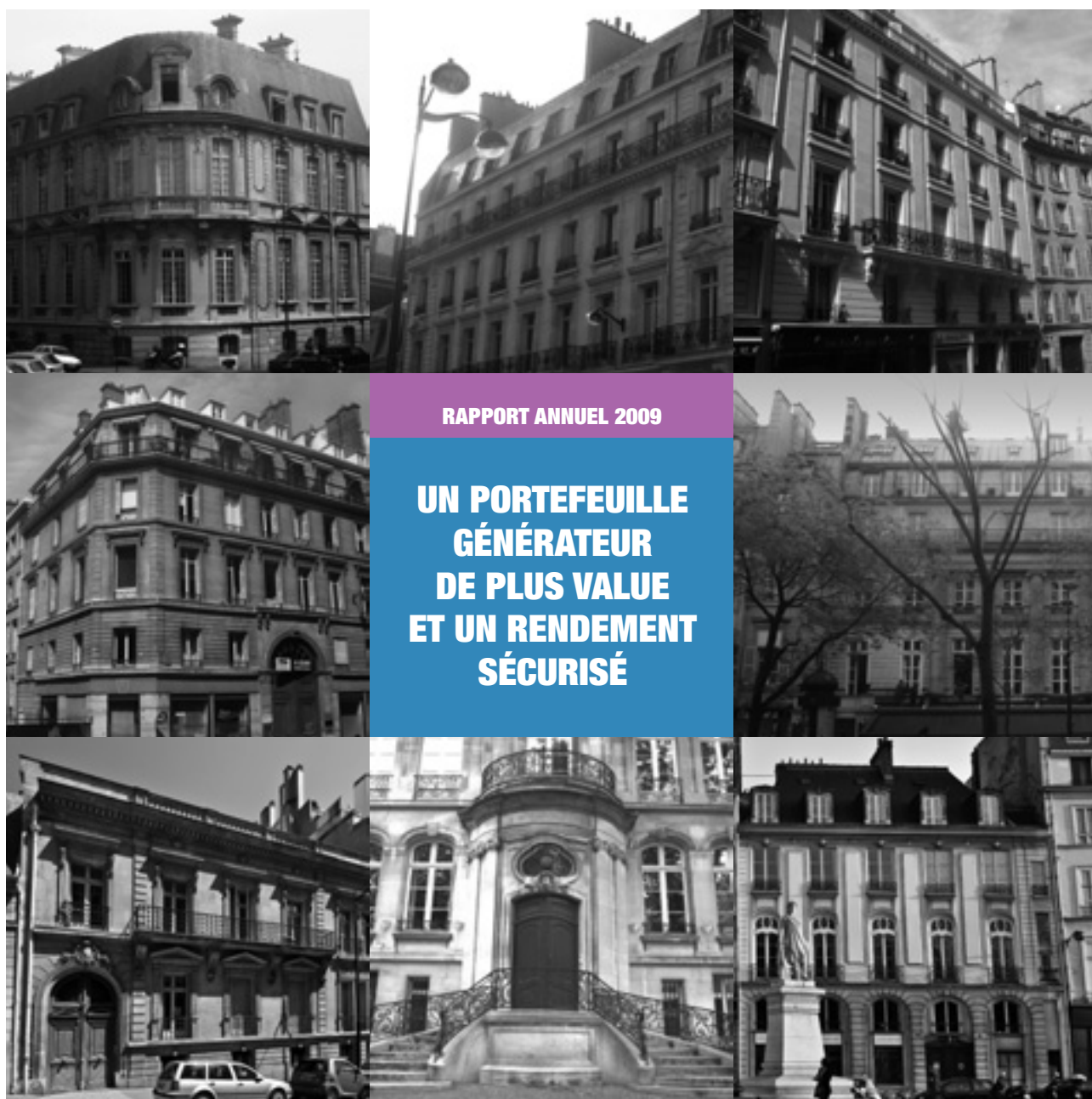




RAPPORT ANNUEL 2009

**UN PORTEFEUILLE
GÉNÉRATEUR
DE PLUS VALUE
ET UN RENDEMENT
SÉCURISÉ**



ACANTHE DEVELOPPEMENT

RAPPORT ANNUEL 2009

**UN PORTEFEUILLE
GÉNÉRATEUR
DE PLUS VALUE
ET UN RENDEMENT
SÉCURISÉ**



ACANTHE DEVELOPPEMENT

RAPPORT D'ACTIVITÉ

- p.4 Profil
- p.5 Mot du Président
- p.6 Direction et organisation
- p.7 L'activité / La politique sociale et environnementale
- p.8 Le patrimoine
- p.22 Les données financières

RAPPORT FINANCIER

- p.26 Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel
- p.27 Rapport de gestion du Conseil d'administration
- p.69 Annexes au rapport de gestion
- p.83 Comptes annuels 2009
- p.101 Comptes consolidés au 31 décembre 2009
- p.164 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- p.166 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

VALORISATION DU PORTEFEUILLE ET SOLIDITÉ FINANCIÈRE GARANTISSENT LES PERFORMANCES D'ACANTHE DÉVELOPPEMENT

SOCIÉTÉ FONCIÈRE ÉLIGIBLE AU STATUT SIIC, ACANTHE DÉVELOPPEMENT DÉTIENT UN PATRIMOINE IMMOBILIER CONCENTRÉ SUR PARIS. SON PORTEFEUILLE HAUT DE GAMME, MAJORITAIREMENT CONSTITUÉ DE BUREAUX ET COMMERCES DU QUARTIER CENTRAL D'AFFAIRES DE LA CAPITALE OFFRE UNE RENTABILITÉ RÉGULIÈRE SUR UNE ZONE OÙ LA DEMANDE EST IMPORTANTE.

QUALITÉ DES IMMEUBLES ET MAÎTRISE DES CHARGES SONT LES AXES STRATÉGIQUES MAJEURS. UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT QUI GARANTIT LA RENTABILITÉ ET L'INDÉPENDANCE FINANCIÈRE. DEUX ATOUTS ASSURANT AUX ACTIONNAIRES UN RENDEMENT SÉCURISÉ ET DES PERSPECTIVES DE PLUS VALUES.

INTÉGRÉE DANS L'INDICE EPRA, ACANTHE DÉVELOPPEMENT EST COTÉE SUR LE MARCHÉ EURONEXT PARIS COMPARTIMENT C. ELLE EST ÉGALEMENT AU PANEL DE L'INDICE SBF 250.

Patrimoine

87 %
en valeur constitués
de bureaux et commerces

84 %
en valeur dans
le Quartier Central
d'Affaires de Paris

77 973 M²
surface totale
au 30/04/2010

25
immeubles
au 30/04/2010

377,50
millions d'€
au 31/12/2009

301,4
millions d'€
Fonds propres

0,15
€/par action
Dividende

UN POSITIONNEMENT POSITIF ET SOLIDE QUI FAIT D'ACANTHE DÉVELOPPEMENT UN PLACEMENT ANTICRISE



En 2009, dans un environnement économique et financier agité, ACANTHE DÉVELOPPEMENT a nettement confirmé sa résistance à la crise. Une solidité sans faille qui valide la stratégie engagée depuis plusieurs années et renforce son positionnement de placement anticrise.

Dans ce contexte, le résultat d'exploitation ressort à 7,9 millions d'€ imputable aux traitements comptables IFRS. En effet, le résultat net consolidé est déficitaire de 19,6 millions d'€, la valeur expertisée des immeubles de placement est en baisse alors que le traitement des attributions d'actions gratuites et des stock-options a, pour sa part, pesé pour 7,6 millions d'€.

Parallèlement, les revenus locatifs ont enregistré une légère baisse malgré la conjoncture défavorable alors que l'endettement reste à niveau très modéré. ACANTHE DÉVELOPPEMENT reste ainsi toujours l'unique société foncière à avoir fortement réduit son endettement ces dernières années.

Axe majeur de sa stratégie, le recentrage du patrimoine dans le Quartier Central d'Affaires de Paris confirme sa pertinence.

Autant de paramètres au service d'une indépendance financière qui aura permis de distribuer aux actionnaires des dividendes réguliers à hauteur de près de 195 millions d'€ en sept ans.

Alain DUMÉNIL

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION S'EST RÉUNI 19 FOIS EN 2009. AU-DELÀ DE SES POUVOIRS LÉGAUX, IL A POUR MISSION L'ÉTUDE DES OPÉRATIONS DE CROISSANCE EXTERNE ET LA DÉFINITION DE LA POLITIQUE STRATÉGIQUE ET FINANCIÈRE. LE CALENDRIER ET L'ORDRE DU JOUR DE SES RÉUNIONS SONT PROGRAMMÉS À L'AVANCE AFIN DE PERMETTRE AUX ADMINISTRATEURS DE DISPOSER POUR CHACUN D'UNE INFORMATION EXHAUSTIVE.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil est composé de cinq membres, dont deux sont indépendants.

MEMBRES

Alain DUMÉNIL
Président-Directeur Général

Philippe MAMEZ
Administrateur et Directeur Général Délégué

Patrick ENGLER
Administrateur

Pierre BERNEAU
Administrateur indépendant

Bernard TIXIER
Administrateur indépendant*

* (Cooptation soumise à l'assemblée générale du 17 juin 2009, en remplacement de Jacques Halpérin, démissionnaire)

LA DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

est menée par un management restreint pour une plus grande efficacité.

Président-Directeur Général Alain DUMÉNIL		
Directeur Administratif et Financier Florence SOUCÉMARIANADIN	Directeur Juridique Nicolas BOUCHERON	Directeur Général Délégué Philippe MAMEZ

COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRES	SUPPLÉANTS
DELOITTE & ASSOCIÉS 185, avenue Charles-de-Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex RCS Nanterre 572 028 041	B.E.A.S. 7-9, villa Houssay 92524 Neuilly-sur-Seine Cedex RCS Nanterre 315 172 445
AUDIT ET CONSEIL UNION 17 bis, rue Joseph-de-Maistre 75876 Paris Cedex 18 RCS Paris 341 012 656	SOGEC AUDIT 58, rue du Faubourg-Saint-Honoré 75008 Paris RCS Paris 702 017 591

CABINET D'EXPERTS

LV & ASSOCIÉS, 9 avenue Marceau 75116 Paris.

Le patrimoine a été expertisé par ce cabinet, expert indépendant auprès de la Cour d'appel de Paris. A la demande de la société, il a été établi ses calculs de façon très drastique, dans le respect des critères définis par la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

QUALITÉ DU PATRIMOINE ET DÉSENDETTEMENT : AMBITION CONSOLIDÉE EN 2009

DANS LA LIGNE STRATÉGIE MENÉE DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES, L'ACTIVITÉ D'ACANTHE DÉVELOPPEMENT EN 2009 A ÉTÉ MARQUÉE PAR LA POURSUITE D'UN PROGRAMME DE CESSIONS MAÎTRISÉ.

Etape décisive dans le cadre d'un objectif annoncé en 2005 portant sur une surface d'environ 20 000 mètres carrés, plusieurs cessions majeures ont été réalisées. Parmi elles notamment, à Paris, l'immeuble de la rue Clément Marot, et début 2010 l'immeuble de bureaux, commerces et habitations du boulevard Haussmann pour un montant de 32 millions d'€.

Par ailleurs les travaux de réalisation d'un immeuble d'appartements rue Claude Terrasse (Paris 16^{ème}) ont été achevés et les 7 appartements ont été vendus entre fin 2009 et début 2010 pour une valeur de 6,5 millions d'€.

Parallèlement, la valorisation du portefeuille dans le QCA a été poursuivie.

Conformément à son positionnement, le patrimoine en valeur d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT reste largement majoritaire à Paris. Paris concentre 84 % en valeur, la part restante se situant en province et à Bruxelles.

IMPACT ENVIRONNEMENTAL MINIMISÉ, RESPECT DES NORMES DE SÉCURITÉ ET DE CONSTRUCTION OPTIMISÉ

SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL, AUCUNE DES ACTIVITÉS D'ACANTHE DÉVELOPPEMENT N'A D'IMPACT RÉPUTÉ NUISIBLE.

De manière générale, la gestion des consommations d'eau et d'énergie fait l'objet de l'attention nécessaire à leur juste maîtrise.

Plus particulièrement dans le cadre des restructurations d'immeubles, la société joue pleinement son rôle de maître d'ouvrage. A ce titre, elle veille au strict respect des normes de construction, de sécurité et de protection de la santé des travailleurs. Leur contrôle est confié à des organismes indépendants dont les recommandations sont rigoureusement appliquées.

Sur le plan social, ACANTHE DÉVELOPPEMENT compte 18 collaborateurs salariés. Cadres et employés à parts égales se mobilisent sur les activités dédiées à l'interne : analyse et financement des acquisitions, valorisation du portefeuille et gestion financière. La gérance et la commercialisation sont externalisées auprès de cabinets experts spécialisés.

LE PATRIMOINE

PARIS

7, RUE D'ARGENTEUIL, PARIS 1^{ER}



- 675 m² de bureaux
 - 323 m² de logements
 - 218 m² de commerces
- Bel immeuble au cœur du secteur Palais Royal-Opéra.

- 1 691 m² de bureaux et commerces
 - 223 m² de logements
 - 3 parkings
- Bel immeuble développant sa façade sur l'un des grands boulevards devant profiter de prochains réaménagements.



21, BD POISSONNIÈRE, PARIS 2^E

23, BD POISSONNIÈRE, PARIS 2^E



- 3 518 m² de bureaux et commerces
 - 6 parkings
- Très bel immeuble construit en 1775. La façade de cet hôtel est composée de 6 colonnes ioniques supportant un balcon à balustrade. Elle est inscrite aux monuments historiques ainsi que deux salons du XVIII^e siècle.

- 3 882 m² de bureaux
- Parallèle au boulevard Poissonnière, une rue bien connue pour la très belle unité architecturale des immeubles qui la composent.



10, RUE D'UZÈS, PARIS 2^E

LE PATRIMOINE

PARIS

15, RUE DE LA BANQUE, PARIS 2^E



■ 2 020 m² de bureaux
■ 9 parkings
Bel immeuble près de la Bourse, situé au cœur d'un quartier d'affaires important, dans un secteur bien desservi par les transports en commun.

2-4, RUE DE LISBONNE, PARIS 8^E



■ 2 458 m² de bureaux
■ 38 parkings
Immeuble haussmannien typique proche de la place Saint-Augustin, à l'angle de la rue de Lisbonne et de la rue du Général-Foy, profitant ainsi d'une double façade.

3/5, QUAI MALAQUAIS, PARIS 6^E



■ 549 m² de logements.

17, RUE FRANÇOIS 1^{ER}, PARIS 8^E



■ 2 095 m² de commerces
Immeuble à usage commercial de luxe, proche de l'avenue Montaigne.

LE PATRIMOINE

PARIS

8, RUE DE MARIGNAN, PARIS 8^E

■ 162 m² de bureaux
Une acquisition en 2008,
sur une adresse prestigieuse.

15, RUE DE MARIGNAN, PARIS 8^E

■ 931 m² de bureaux
Dans ce très bel immeuble pierre
de taille près des Champs-Élysées,
des surfaces de bureaux de
caractère bénéficient d'une cour
intérieure.



7, RUE DE SURESNES, PARIS 8^E

■ 1 377 m² de bureaux
et commerces.



55, RUE PIERRE-CHARRON, PARIS 8^E

■ 2 891 m² de bureaux
et commerces
Superbe immeuble
haussmannien, à deux
pas des Champs-Élysées,
comportant un hall
exceptionnel de 70 m²
et de très beaux volumes
en étages. Parking public
au pied de l'immeuble.



LE PATRIMOINE

PARIS

26, RUE D'ATHÈNES, PARIS 9^E



■ 963 m² de bureaux et commerces
Double façade pour cet immeuble situé à proximité immédiate de la gare Saint-Lazare.

77, RUE BOISSIÈRE, PARIS 16^E



■ 1 510 m² de bureaux et commerces
■ 276 m² de logements
À proximité de la place Victor Hugo, immeuble haussmannien doté de belles parties communes.

■ 1 674 m² de résidence hôtelière.



5-7 ET 7 BIS, PASSAGE DUBAIL, PARIS 10^E

2, RUE DE BASSANO, PARIS 16^E



■ 3 400 m² de bureaux
■ 20 parkings
Exceptionnel hôtel particulier à usage de bureaux à quelques mètres des Champs-Élysées.

LE PATRIMOINE

PARIS

24, RUE GEORGES BIZET, PARIS 16^E



■ 956 m² de bureaux.

RÉGION PARISIENNE

10, RUE EUGÈNE-BAUDOIN, VANVES 92



■ 2 250 m²
Hôtel situé à proximité
du Parc des expositions.

TOUR ATLANTIQUE - PARIS LA DÉFENSE 92

Copropriété ■ 838 m² de bureaux
Plateau de bureaux au 8^e étage.

LE PATRIMOINE

RÉGION PARISIENNE

1, ALLÉE ROUSSEAU + ALLÉE VOLTAIRE - LOGNES 77



■ 2 697 m² de bureaux pour l'Allée Rousseau ■ 2 697 m² de bureaux pour l'Allée Voltaire
Belle architecture moderne pour cet immeuble donnant sur un parc et à proximité de la gare de RER.

CLOS LA GARENNE - FRESNES 94

■ 4 920 m² de bureaux et commerces et réserves foncières répartis sur 3 niveaux.

PROVINCE

ARC 2000 - 73 CLUB MED



■ 15 200 m²
Ensemble hôtelier composé d'une résidence hôtelière et d'un hôtel exploité par le Club Med au sein d'un grand domaine skiable.

■ 11 310 m²
Deux hôtels dans cette station très réputée.



FLAINE - 74, HÔTEL LE TOTEM**, HÔTEL AUJON***

LE PATRIMOINE

ÉTRANGER

10, AVENUE DE L’ASTRONOMIE - HÔTEL VAXELAIRE - BRUXELLES



■ 3 043 m²
Un vaste hôtel de maître situé dans le quartier d’affaires de Bruxelles.

PATRIMOINE

PRO FORMA

Adresse de l'immeuble		Nature de l'immeuble	Surface totale	M² vacants	Loyers actuels au 01/04/09 (€)
PARIS					
7, rue d'Argenteuil	Paris 75001	Immeuble mixte	1 214 m²	140 m²	256 441
15, rue de la Banque	Paris 75002	Immeuble de bureaux	2 020 m²	200 m²	743 000
21, boulevard Poissonnière	Paris 75002	Immeuble de bureaux	1 914 m²	0 m²	386 119
23, boulevard Poissonnière	Paris 75002	Immeuble de bureaux	3 518 m²	0 m²	1 130 000
10, rue d'Uzès	Paris 75002	Immeuble de bureaux	3 882 m²	354 m²	1 299 100
3/5 quai Malaquais	Paris 75006	Appartements	549 m²	0 m²	330 000
55, rue Pierre-Charron	Paris 75008	Immeuble de bureaux	2 891 m²	360 m²	1 357 000
2/4, rue de Lisbonne	Paris 75008	Immeuble de bureaux	2 458 m²	215 m²	1 096 712
8, rue de Marignan	Paris 75008	Immeuble de bureaux	162 m²	0 m²	68 948
15, rue de Marignan	Paris 75008	Immeuble de bureaux	931 m²	0 m²	348 418
17, rue François 1 ^{er}	Paris 75008	Immeuble commercial	2 095 m²	2 095 m²	-
7, rue de Suresnes	Paris 75008	Immeuble commercial	1 377 m²	440 m²	412 310
26, rue d'athènes/Amsterdam	Paris 75009	Immeuble de bureaux	963 m²	0 m²	452 327
5-7 et 7 bis passage Dubail	Paris 75010	Résidence hôtelière	1 674 m²	0 m²	516 621
2, rue de Bassano	Paris 75016	Immeuble de bureaux	3 400 m²	865 m²	1 643 360
77, rue Boissière	Paris 75016	Immeuble de bureaux	1 786 m²	0 m²	777 625
24 rue Georges Bizet	Paris 75016	Immeuble de bureaux	956 m²	956 m²	-
TOTAL PARIS			31 790 m²	5 625 m²	10 817 981
RÉGION PARISIENNE					
1, allée Rousseau + allée Voltaire	Lognes 77	Immeuble de bureaux	5 394 m²	3 388 m²	221 973
10, rue Eugène-Baudoin	Vanves 92	Hôtel	2 250 m²	0 m²	448 909
Tour Atlantique	La Défense 92	Bureaux	874 m²	528 m²	120 400
Clos La Garenne	Fresnes 94	Centre commercial	4 920 m²	2 611 m²	114 970
TOTAL RÉGION PARISIENNE			13 438 m²	6 527 m²	906 252
PROVINCE					
Le Varet / Club Med	Arc 2000 73	Hôtel	15 200 m²	0 m²	376 308
Hôtel Aujon, Flaine	Flaine 74	Hôtel	6 347 m²	0 m²	530 000
Hôtel Le Totem, Flaine	Flaine 74	Hôtel	4 697 m²	0 m²	546 661
TOTAL PROVINCE			26 244 m²	0 m²	1 452 969
ÉTRANGER					
Avenue de l'Astronomie	Bruxelles	Immeuble de bureaux	3 043 m²	3 043 m²	509 288
PORTEFEUILLE PRO FORMA			3 043 m²	0 m²	509 288

DONNÉES

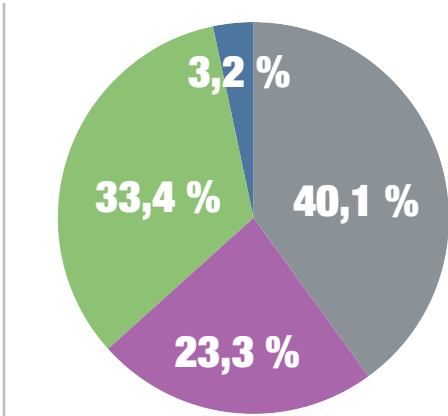
FINANCIÈRES

LA SOLIDITÉ DU PATRIMOINE D'ACANTHE DÉVELOPPEMENT VIENT DE SA CONCENTRATION SUR LE QUARTIER CENTRAL D'AFFAIRES DE PARIS. LE CONTRÔLE DE LA DETTE EST UN GAGE DE PÉRENNITÉ.

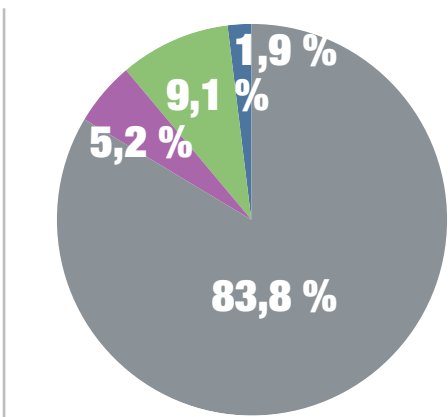
FOCUS SUR LA VALEUR DU PATRIMOINE

VALEUR DU PATRIMOINE AU 31 / 12 / 09
377,54 M€
APRÈS CESSIONS EN COURS
355,29 M€
ÉTENDUE DU PATRIMOINE AU 31 / 12 / 09
97 373 M²
APRÈS CESSIONS EN COURS
73 129 M²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
DU PATRIMOINE EN MÈTRES CARRÉS

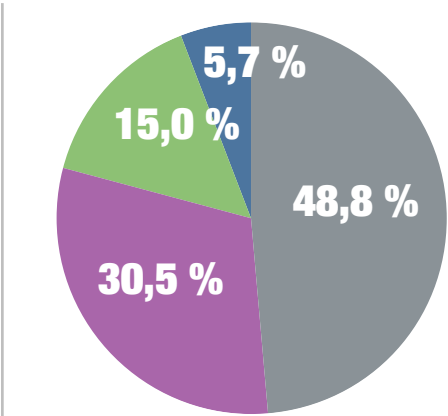


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
DU PATRIMOINE EN VALEUR

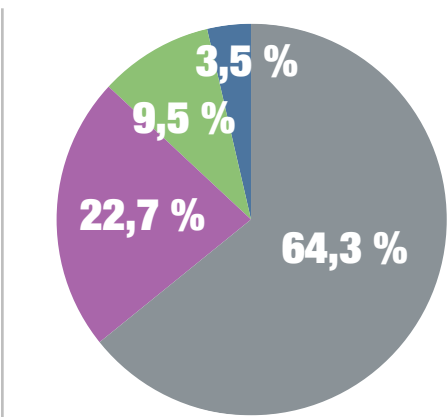


- Paris
- Région parisienne
- Province
- Belgique

RÉPARTITION SECTORIELLE
DU PATRIMOINE EN MÈTRES CARRÉS

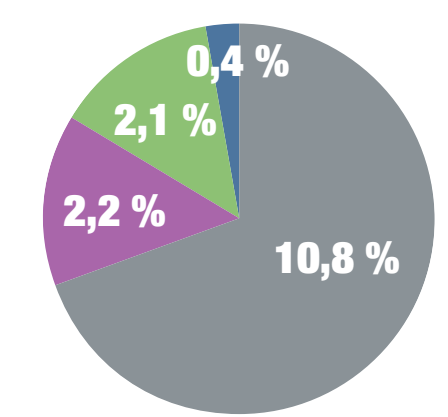


RÉPARTITION SECTORIELLE
DU PATRIMOINE EN VALEUR



- Bureaux
- Hôtels
- Commerces
- Habitations

RÉPARTITION DES REVENUS
LOCATIFS



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 86 % EN VALEUR
(HORS IMMEUBLES EN RESTRUCTURATION)

FOCUS SUR LA RENTABILITÉ DU PATRIMOINE

REVENUS LOCATIFS
15,52 M€
LOYERS POTENTIELS
21,53 M€

DONNÉES FINANCIÈRES

FOCUS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE

CAPITAUX PROPRES, PART DU GROUPE	301,4 M€
DETTE BRUTE	98,3 M€
DETTE BRUTE/CAPITAUX PROPRES	29 %
ACTIF NET RÉÉVALUÉ APRÈS DILUTION, PAR ACTION	2,85 €

FOCUS SUR LES RÉSULTATS FINANCIERS

RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7,9 M€
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	5,7 M€
VARIATION DE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	-19,4 M€*
* Estimation par un cabinet d'expertise, selon les critères de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière. Effectuée au 31 décembre 2009, la valeur de marché représente le prix attendu de la vente d'un immeuble dans un délai de six mois environ.	
CHARGE D'EXPLOITATION NON COURANTES	7,6 M€*
Impact du traitement IFRS des stocks-options et actions gratuites : • 2,1 millions d'€ pour le plan de stock-option voté le 28 août 2009 et calculé sur la base d'un cours de Bourse de 1,31 €. • 5,5 million d'€ pour le plan de souscription d'actions gratuites voté en juillet 2007 et calculé sur la base d'un montant de souscription éventuel de 3,29 €.	
RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ DU GROUPE	- 19,6 M€

FOCUS SUR LA RÉMUNÉRATION DES ACTIONNAIRES

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE, ORDINAIRE + COMPLÉMENTAIRE	
2004 :	0,15 € + 0,53 €
2005 :	0,28 € + 0,47 €
2006 :	0,13 € + 0,45 €
2007 :	0,13 € + 0,16 €
2008 :	0,20 € + 0,19 €
2009 :	0,04 €
2010 :	0,15 €
Montant distribué en 2009	193,4 M€

DONNÉES BOURSIÈRES

RÉPARTITION DU CAPITAL	
FLOTTANT	34,53 %
PHRV	5,5 %
ARDOR CAPITAL + ALAIN DUMÉNIL	52,04 %
AUTOCONTRÔLE	7,93 %*
* Titres détenus par les sous-filiales.	

DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

ATTESTATION DES PERSONNES
PHYSIQUES RESPONSABLES
DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 présentés dans le rapport financier qui suit, 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 de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT
Représentée par : Alain DUMÉNIL
Président-Directeur Général

SOMMAIRE

p.28 Rapport de Gestion du Conseil d'Administration
p.76 Rapport du Président du Conseil d'Administration
p.101 Comptes Consolidés au 31 décembre 2009
p.164 Rapports des Commissaires aux Comptes

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 18 JUIN 2010

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (I) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, (II) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (III), renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (IV) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, et (V) augmenter le capital en vue de rémunérer des apports en nature, (VI) déléguer au Conseil le pouvoir de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et (VII) rationaliser l'article 3 des statuts.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

A TITRE ORDINAIRE :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2009 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce) ;
- Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les programmes de rachat d'actions ;

- Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Affectation du résultat ; Distribution de dividendes ;
- Fixation des jetons de présence ;
- Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende ordinaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société ;
- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

A TITRE EXTRAORDINAIRE :

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 et suivants du Code du Travail ;
- Rationalisation de l'objet social et modification corrélative de l'article 3 des statuts ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PLAN DU RAPPORT

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)	31
1.1. Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100-2 du Code de Commerce)	31
1.2. Evolution de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce)	33
2. Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009	35
2.1. Comptes sociaux	35
2.2. Comptes consolidés	36
2.3. Engagements hors bilan (article L.225-100 du Code de Commerce)	38
2.4. Facteurs de risques et d'incertitudes	39
Risque sur la gestion du capital	39
Risque de taux	40
Risque de liquidité	40
Risque de contrepartie	42
Risque fiscal lié au statut de SIIC	42
Risque d'assurance	44
Risque de change	44
Risque sur actions propres	44
Risque de marché	44
Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur	45
3. Modification apportée aux modes de présentation des comptes annuels ou aux méthodes d'évaluation retenues les années précédentes (article L.232-6 du Code de Commerce)	45
4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)	46
5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)	47
6. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe	47
7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe	48
8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs	50
9. Faculté ouverte aux actionnaires d'obtenir le paiement du dividende en actions	51
10. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (article L.232-1 du Code de Commerce)	52
11. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)	52
12. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)	53
13. Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)	59
14. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)	59
15. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)	59
16. Bases de conversion des valeurs mobilières donnant accès au capital (articles R.228-90 et R.228-91 du Code de Commerce)	60
17. Situation des mandats des administrateurs	61
18. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes	61
19. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	61
20. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	62
21. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	62
22. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-1 et suivants du Code de Travail	62

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

PLAN DU RAPPORT (SUITE)

23. Rationalisation de l'objet social et modification corrélative des statuts	63	32. Tableau des résultats	68
24. Conventions réglementées et conventions courantes	64	33. Pouvoirs en vue des formalités	68
25. Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce	64	ANNEXE 1 – Patrimoine Pro forma	69
26. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)	65	ANNEXE 2 – Information sur la manière dont la Société prend en charge les conséquences sociales et environnementales de son activité	70
27. Programmes de rachat d'actions	65	ANNEXE 3 – Liste des mandats des mandataires sociaux	72
28. Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité	66	ANNEXE 4 – Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité	73
29. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF)	67	ANNEXE 5 – Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)	74
30. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce	67	ANNEXE 6 – Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce	74
31. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce)	67	ANNEXE 7 – Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne	75
		ANNEXE 8 – Tableau des résultats des 5 derniers exercices	82

1. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)

1.1. SITUATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ (ARTICLE L.225-100-2 DU DE COMMERCE)

Sur l'ensemble de l'année 2009, le chiffre d'affaires des immeubles ressort à 16 276 K€ (dont 14 106 K€ de revenus locatifs et 2 170 K€ de charges locatives refacturées) contre 17 032 K€ (dont 15 051 K€ de revenus locatifs et 1 981 K€ de charges locatives refacturées) sur l'année 2008.

Les loyers ont connu une baisse de 6,28 % sur l'année par rapport à 2008 (-6,93 % à périmètre constant).

Cette baisse s'explique essentiellement par le départ, fin septembre 2008, du locataire qui occupait le bâtiment C de l'hôtel particulier sis rue de Bassano (16^{ème}), ainsi qu'au départ, fin juin 2009, du locataire de l'immeuble situé à Bruxelles. En effet, leur départ a engendré respectivement des pertes de loyers de l'ordre de 525 K€ et de 250 K€ par rapport à 2008.

Sur la plupart des autres immeubles, les départs ont été compensés dans l'année par l'arrivée de nouveaux locataires ; le reste des lots vacants du groupe est en cours de commercialisation sauf en ce qui concerne les biens faisant l'objet d'une restructuration.

Deux sociétés du groupe ont fait un apport de leur actif immobilier et de leurs titres de participation à la société VENUS appartenant au groupe ADT SIIC. Cette opération avait pour but de rationaliser les structures des groupes participants en fonction de la destination des immeubles.

Etant donné la valeur importante des apports effectués (valeur dûment validée par Monsieur Abergel, commissaire aux apports nommé par le Tribunal de Commerce de Paris), le groupe a pris le contrôle à 97,34 % de la société VENUS (ses autres actionnaires étant les sociétés ADT SIIC à hauteur de 1,59 % et ADC SIIC à hauteur de 1,07 %).

La société VENUS est donc entrée, avec son patrimoine et ses autres filiales existantes, dans le périmètre de consolidation du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT à compter du 23 novembre 2009.

Pour mémoire, VENUS était, antérieurement aux apports, propriétaire de lots de copropriété (bureaux et un appartement) dans la Résidence La Forêt à Flaine (74) et détenait directement ou indirectement 4 sociétés :

- SCI LE VOLTAIRE : propriétaire d'un immeuble à Lognes (77),
- SCI LE BREVENT : propriétaire d'un immeuble à Fernay-Voltaire (01),
- SNC AXONNE : maison-mère de la SCI ADEL, elle-même propriétaire de lot de copropriété dans l'immeuble sis 8 rue de Chazelles à Paris.

Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des biens appartenant au sous-groupe VENUS avec leurs caractéristiques (localisation, valeur, surface, revenus, emprunt) :

Société	Localisation	Valeur d'apport en K€	Surface en m²	Revenu année entière en K€	Emprunt dédié
Sté ADEL	Rue de Chazelle à Paris	1 750	391	50	
Sté VOLTAIRE	Bat Le Voltaire à Lognes Bat Le Brévent à Ferney	2 500	2 697	151	1 255
Sté Le BREVENT	Voltaire	1 100	1 110	37	199
Sté VENUS	Résidence la Forêt à Flaine (74)	1 015	750	64	504
Sté VENUS (apport ADC SIIC)	Rue de Suresne à Paris VIII ^{ème}	10 000	1 377	645	7 153

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le groupe a également acquis dans les derniers jours de décembre la société CEDRIANE, propriétaire d'un bien immobilier d'exception de 549 m² dans Paris (6^{ème}) Un nouveau bail a été conclu pour ces lots en janvier 2010. L'en-cours d'emprunt de cette société est de 1 883 K€.

Au cours de l'exercice 2009, le Groupe a réalisé les cessions suivantes :

- L'immeuble sis rue Clément Marot (16^{ème}) pour un montant de 17 M€ ;
- Un plateau de bureaux vacant situé 10 avenue de la Grande Armée (17^{ème}) pour un montant de 2 150 K€ ;
- Les quatre derniers appartements de l'immeuble situé rue de Rome à Paris (8^{ème}) qui a fait l'objet d'une restructuration en logements ont été cédés pour 2 504 K€ dont 56 K€ de TVA sur marge ; il reste sur ce site une réserve ainsi que deux locaux commerciaux actuellement loués et qui font l'objet d'une promesse de vente depuis le 29 janvier 2001.

Sur le même exercice, des promesses de vente concernant les actifs suivants ont été signées :

- Un immeuble de bureaux vacant situé 55 rue de Lisbonne (8^{ème}) pour un montant de 4,2M€ ; la vente définitive s'est signée en janvier 2010.
- Un plateau de 150 m² libre situé avenue de l'Opéra (1^{er}) pour un montant de 1 M€ ; la « commercialité » attachée à ces bureaux est conservée par le Groupe pour être affectée à l'immeuble de la rue d'Argenteuil ;
- Un immeuble de bureaux à Paris (8^{ème}) pour un montant de 15,5 M€ ; la vente s'est réalisée en février 2010.
- Un immeuble mixte de commerces et bureaux situé à Ferney-Voltaire (01) pour un montant de 1,44 M€ ;
- Un immeuble de commerces situé à Ferney-Voltaire (01) pour un montant de 912 K€.

Par ailleurs, diverses opérations d'arbitrage lancées en 2006 dans le cadre du recentrage du patrimoine du Groupe sur les immeubles parisiens haut de gamme se sont poursuivies :

- Concernant l'immeuble d'Ivry (entrepôts), un accord avait été trouvé avec la Mairie sur le prix de cession de cet ensemble immobilier libre ; toutefois, compte tenu des procédures avec le locataire relatives à son départ, cette cession n'avait pas été encore actée. En août 2009, le locataire, dont le bail était échu, a quitté les lieux et la négociation a repris avec la SADEV94, la SEM est désormais en charge du développement de toute la zone Ivry Confluence et des acquisitions de terrains ;
- Concernant la vente du terrain à Farnay-Voltaire à un promoteur national (promesse de vente signée en 2006) ce dernier a finalement, compte tenu de la conjoncture et de sa situation financière, du renoncer. Des négociations ont repris avec un autre promoteur national et ont abouti, début 2010, à la signature d'une promesse de vente pour une vente prévue en 2011.
- Quant à la réalisation d'un immeuble de 7 appartements à Paris (16^{ème}), la livraison de l'immeuble est intervenue en décembre 2009 ; au 31 décembre 2009, 4 promesses ont été signées (portant sur 3 appartements et 1 duplex) pour un CA de 3,75 M€ TTC; 3 promesses ont été signées en 2010 et il ne reste donc plus aucun appartement à commercialiser.

Enfin, le Groupe a poursuivi la valorisation de ses actifs :

- La régularisation administrative de l'immeuble (affectation en bureaux) du 2-4 rue de Lisbonne à Paris (8^{ème}) a été réalisée au 31 décembre 2008 par l'obtention de l'accord définitif de la Préfecture de Paris dans le cadre des nouvelles règles d'urbanisme, décision signifiée au groupe début 2009. Les lots concernés par ce changement d'affectation (1 351m²) ont été loués en quasitotalité, seul un demi-plateau de 215 m² restant libre au 31 décembre 2009.
- Pour l'immeuble de la rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}), l'entreprise titulaire du marché a été sélectionnée ; toutefois, avant de lancer les travaux, une étude visant à augmenter la surface utile et à améliorer les circulations a été réalisée ; un PC modificatif a été déposé début 2010 et les travaux débiteront au cours du premier semestre 2010.
- Concernant l'immeuble sis 23, boulevard Poissonnière à Paris (2^{ème}), les travaux de rénovation des 4^{ème} et 5^{ème} étages ont été réceptionnés et les lots concernés ont été reloués.
- Le 6^{ème} étage de l'immeuble sis rue d'Argenteuil à Paris (1^{er}), pour lequel des travaux de création d'un plateau de bureaux avaient été lancés, a été livré ; la régularisation administrative (compensation avec l'avenue de l'Opéra) est en cours et la commercialisation du lot sera lancée après réception de l'accord de la Mairie ; dans le même immeuble, le 1^{er} étage, suite au départ du locataire, a été complètement rénové et reloué.

- Des travaux d'aménagement de locaux ont été effectués pour le 1^{er} et 5^{ème} étage de l'immeuble 55 Rue Pierre Charron (Paris 8^{ème}). Ils ont déjà permis pour le 1^{er} étage la signature d'un bail qui débutera au 2^{ème} trimestre 2010.

- L'immeuble de la rue Le Marois à Paris 16^{ème} fait l'objet d'un ravalement, en cours au 31 décembre 2009, et les 10 lots de copropriété (9 appartements + 1 boutique) vont être finalement vendus à la découpe : 2 promesses pour un montant de 308 K€ ont été signées en décembre 2009 ; 3 autres promesses ont été signées en 2010 et nous avons déjà des propositions pour les autres lots restants.

- Dans le Quartier d'affaires de La Défense, le lot situé dans la Tour Atlantique, les travaux viennent de débiter pour le désamiantage, la mise en sécurité incendie et l'aménagement des locaux ; un bail a déjà été signé à effet 01/05/10 pour une surface de 301 m². Un dossier pour le ravalement de la façade du centre commercial Clos la Garenne situé à Fresnes (94) a été déposé à la mairie et celle-ci a émis un avis favorable ; les travaux seront réalisés en 2010.

- Enfin, une promesse a été signée en avril 2010 pour la vente d'un immeuble de bureaux situé à Paris 8^{ème} (hors QCA) pour un montant de 15,1 M€.

Au 31 décembre 2009, le patrimoine du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT représente une surface totale de 97.373 m² répartie à hauteur de 48.079 m² en bureaux, 30 472 m² en hôtels et résidences hôtelières, 15.024 m² en commerces et le solde, soit 3.798 m² en immobilier d'habitation, dont 1.222 m² faisant l'objet de ventes à la découpe (rue Claude Terrasse et rue Le Marois - Paris 16^{ème}). Ce patrimoine est situé dans Paris intra-muros pour 40,11 %, en région parisienne pour 23,34 %, en province pour 33,43 % et à Bruxelles pour 3,12 %.

Toutefois, en valeur, ce patrimoine est réparti pour près de 84,30 % à Paris, 5,08 % en région parisienne, 8,78 % en province et 1,83 % à Bruxelles. Il faut rajouter à ce patrimoine 11ha26a76ca de charges foncières situées en province.

Le financement de votre patrimoine immobilier a été réalisé au travers d'emprunts bancaires à moyen et long terme. L'en-cours de ce financement est passé de 86,4 M€ à fin 2008 à 96,4 M€ au 31 décembre 2009 (augmentation liée à l'entrée dans le groupe de sociétés ayant des emprunts pour financer leurs biens immobiliers) et la trésorerie disponible à cette même date est d'environ 12,3 M€.

1.2. ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ ACANTHE DÉVELOPPEMENT AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ (ARTICLE L.225-100 DU CODE DE COMMERCE) :

Augmentations de capital social :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, votre capital a été porté de 35 312 643 € représenté par 93 458 355 actions au 31 décembre 2008 à 38 247 014 € représenté par 101 199 299 actions au 31 décembre 2009.

Cette augmentation est due :

1/ à l'exercice de 95 438 175 BSA code ISIN FR 0000346975

donnant lieu à la création de 2 964 946 actions nouvelles intégralement libérées du nominal (1 120 453 €) et de la prime d'émission en numéraire (3 969 582,83 €).

2/ au réinvestissement des actionnaires dans le cadre du paiement du dividende en actions :

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires en date du 17 juin 2009 a offert à chaque actionnaire la possibilité d'opter entre le paiement du dividende soit en numéraire, soit en actions de la Société. L'option pour le paiement du dividende en actions a été exercée par les détenteurs de 12 666 935 actions. Le Conseil d'Administration en date du 20 juillet 2009 a arrêté, sur les bases fixées par ladite assemblée, le prix des actions nouvelles à 1,11 € par action.

Le Conseil a constaté que, suite au paiement du dividende en actions, 445 998 actions nouvelles avaient été émises.

Il constate que les actions nouvelles ont été intégralement libérées du nominal et de la prime d'émission en numéraire pour une somme totale de 495 057,78 € : (445 998 X 1,11 €). La différence entre le montant total des souscriptions et le montant de l'augmentation du capital soit la somme de 326 540,29 €, a été inscrite dans un compte « prime d'émission ».

La somme de 0,51 € prélevée sur le compte « prime d'émission » a ensuite été incorporée au nouveau capital social afin de l'arrondir.

3/ à l'émission et à l'attribution gratuite d'actions :

Le Conseil d'Administration du 22 juillet 2009, agissant sur délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extra-

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ordinaire en date du 21 mars 2007, a décidé d'augmenter le capital social, à effet au 26 juillet 2009, d'une somme de 1 645 400 € prélevée sur le poste « primes d'émission, de fusion, d'apport », par émission de 4 330 000 actions et leur attribution gratuite au profit du Président Directeur Général.

• **Administrateurs :**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires en date du 17 juin 2009 a renouvelé le mandat d'administrateur de Monsieur Pierre BERNEAU, pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires en date du 17 juin 2009 a ratifié la cooptation par le Conseil d'Administration en date du 8 décembre 2008 de Monsieur Bernard TIXIER en qualité de nouvel administrateur en remplacement de Monsieur Jacques HALPERIN démissionnaire.

Monsieur Bernard TIXIER exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

• **Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant :**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires en date du 17 juin 2009 a renouvelé les mandats des cabinets DELOITTE & ASSOCIES et B.E.A.S., respectivement co-Commissaire aux Comptes titulaire et co-Commissaire aux Comptes suppléant, pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

• **Mise en place d'un Comité des Comptes :**

Le Conseil d'Administration du 4 août 2009 a mis en place, au sein du Conseil d'Administration, un Comité des Comptes dont la mission est de préparer les travaux dudit Conseil en matière de comptes et, notamment, élaborer l'information financière trimestrielle, les comptes semestriels et annuels avant leur transmission au Conseil d'Administration en vue de leur examen et arrêté, examiner les honoraires des Commissaires aux Comptes et leur candidature.

Le Comité des Comptes est composé de Messieurs ENGLER (Président), BERNEAU et TIXIER.

• **Options de souscription d'actions :**

Le Conseil d'Administration du 28 août 2009 a constaté que Monsieur Alain DUMÉNIL n'a levé aucune des 9 528 336 options de souscription d'actions qui lui avaient été attribuées par le Conseil d'Administration du 25 juillet 2007 conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007.

Il a également été constaté qu'en vertu d'un courrier en date du 3 août 2009, Monsieur Alain DUMÉNIL a d'ailleurs renoncé à exercer la totalité des options.

Ce même Conseil, agissant en vertu de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007, a décidé d'attribuer 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions à Monsieur Alain DUMÉNIL, en sa qualité de Président Directeur Général de la Société, options dont le prix d'exercice a été fixé à 1,24 €. Il est toutefois précisé que Monsieur DUMÉNIL devra conserver 1 % des actions issues de la levée de l'option jusqu'à la cessation de ses fonctions de Président Directeur Général de la Société, sous réserve que cette obligation n'ait pas pour conséquence la remise en cause du maintien du bénéfice du régime SIIC dont bénéficie la Société.

Le Conseil d'Administration du 31 décembre 2009 à 12 heures a décidé que les options attribuées par le Conseil d'Administration du 28 août 2009 sont des options d'achat d'actions. Le Conseil d'Administration décide en outre que les options d'achat d'actions seront exerçables par le Bénéficiaire seulement si au jours de l'(des) option(s), la Société détient le volume d'actions nécessaire pour les servir.

Le Conseil d'Administration du 31 décembre 2009 à 14 heures a précisé à la suite de la décision du Conseil d'Administration du même jour à 12 heures que si au jours de l'(des) option(s), la Société ne détient pas le volume d'actions nécessaire pour les servir, les options seront prioritairement des options d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la Société et des options de souscription pour le solde n'ayant pu être levées faute par la Société de détenir les nombre d'actions suffisant pour le servir.

2. COMPTES SOCIAUX ET CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

2.1. COMPTES SOCIAUX

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 3,41 M€ et comprend :

- un immeuble de bureau et de commerce situé rue d'Athènes à Paris 9^{ème} pour un montant de 3,23 M€, d'une superficie de 963 m², loué pour un montant de 0,48 M€ contre 0,45 M€ en 2008,
- une charge foncière à Verdun (55), pour 0,18 M€.

Les participations dans vos filiales s'élèvent à 7,6 M€ au 31 décembre 2009, les variations constatées de 1,2 K€ comprennent la cession d'une part de la SCI LE ROUSSEAU (n° Sirène 412 883 472 – détention : 1 %) pour un prix de cession de 8,7 K€ et la cession d'autre part de la Société PONT BOISSIERE (n° Sirène 444 224 141 – détention 0,01 %) pour un prix de cession de 0,6 K€.

Les autres créances rattachées à des participations sont constituées essentiellement pour 45,1 M€ brut d'avances faites à vos filiales contre 37,4 M€ en 2008.

Les autres immobilisations financières comprennent le dépôt de garantie (versé dans le cadre de la location des locaux du siège social).

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (1,74 M€) est constitué essentiellement de factures à établir pour 1,68 M€ comprenant des refacturations de frais de siège ainsi que des créances exigibles immédiatement auprès des locataires pour 0,05 M€.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 1,65 M€ est constitué essentiellement de créances de TVA pour 0,25 M€, d'un produit à recevoir sur l'Etat de 1,3 M€ pour un versement anticipé d'impôt et d'une demande de carry-back pour 0,04 M€.

Le montant des valeurs mobilières de placement et celui des disponibilités s'établit à 9,6 M€ contre 1 M€ en 2008.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2009 s'élève à 62,54 M€. Sa variation par rapport au 31 décembre 2008 résulte principalement de :

- l'exercice de 95 438 175 B.S.A. générant la création de 2 964 946 actions et une augmentation des capitaux propres de 5,09 M€ ;
- le réinvestissement de 12 666 935 coupons générant la création de 445 998 actions et une augmentation des capitaux propres de 0,5 M€ ;
- les distributions de dividendes pour un montant brut de 3,73 M€ ;
- un résultat bénéficiaire de l'exercice 2009 s'élevant à 14,61 M€.

Le poste « Dettes auprès d'établissements de crédit » s'établit à 1,77 M€ en 2009 contre 2,26 M€ en 2008. La variation s'explique essentiellement par le remboursement d'un emprunt court terme.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 4,2 M€ contre 4 M€ au 31 décembre 2008.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » est constitué de 0,23 M€ de dettes fournisseurs et 0,33 M€ de factures non parvenues.

Le poste « Autres dettes » d'un montant de 0,33 M€ est constitué principalement d'une dette de TVA.

Le résultat de l'exercice s'élève à 14,61 M€ contre 6,67 M€ pour l'exercice précédent ; il est notamment constitué :

- d'un chiffre d'affaires de 2,18 M€, comprenant les loyers du bien sis rue d'Athènes (Paris 8^{ème}) pour 0,49 M€, les refacturations de loyers du siège de Bassano aux groupes ADC SIIC et ADT SIIC pour 0,29 M€, ainsi que des prestations refacturées à vos filiales pour 1,4 M€ (frais de siège pour 1,2 M€ et salaires pour 0,15 M€) ;
- de charges d'exploitation qui s'élèvent à 2,7 M€ (dont une partie refacturée cf. paragraphe précédent). Celles-ci comprennent essentiellement des honoraires pour 0,96 M€, des publications financières pour 0,21 M€, des loyers et charges locatives pour 0,85 M€, des salaires pour 0,2 M€, des jetons de présence versés aux administrateurs pour 0,1 M€ et des dotations aux amortissements pour 0,13 M€ ;
- de produits financiers liés aux placements de votre trésorerie pour 0,01 M€ ;
- de charges d'intérêts pour 0,09 M€ sur les emprunts liés à vos investissements immobiliers ;

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- de dividendes perçus des filiales pour 13,7 M€ et 1,7 M€ de produits nets financiers sur les avances consenties ou reçues des filiales ;
- d'une provision sur actions propres pour 0,18 M€.

2.2. COMPTES CONSOLIDÉS

Bilan Consolidé

Les immeubles de placement au 31 décembre 2009 ressortent à 371,21 M€ après prise en compte des opérations d'apports, d'acquisitions et de cessions décrites au point 1.1 du présent rapport de gestion.

Cette valeur au 31 décembre 2009 tient compte de l'évaluation des immeubles de placements à la juste valeur.

Les locaux occupés par le Groupe (389 m² au 2, rue de Bassano – Paris 16^{ème}) suivent l'IAS 16 régissant les Immobilisations corporelles. En application de la norme IAS 16§36, il a été décidé d'appliquer la méthode de la réévaluation pour les catégories d'actifs corporels Terrains et Constructions. La valeur nette de ces locaux est de 6,33 M€ au 31 décembre 2009.

Le programme de vente à la découpe sur l'immeuble sis rue de Rome – Paris 9^{ème} a continué au cours de l'année : il ne restait plus qu'une réserve non vendue, comptabilisé en « Stocks d'immeubles » pour un montant net de 0,02 M€ au 31 décembre. Les locaux à usage commercial ne devant faire l'objet d'aucune réhabilitation avant cession, subsistent quant à eux en « immeubles de placements ». Le terrain rue Claude Terrasse - Paris 16^{ème} et les constructions afférentes sont également classés en « Stocks d'immeubles » (5,28 M€), du fait de la promotion immobilière dont ils font l'objet. Les bâtiments A et B à la même adresse sont pour leur part restés classés en immeubles de placements puisque ne faisant l'objet d'aucune réhabilitation profonde.

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 12,27 M€ et se décompose notamment en :

- Sicav monétaires : 9,62 M€
- Disponibilités : 2,65 M€

Le détail des autres postes d'actif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés, paragraphe 4.3.

Les fonds propres au 31 décembre 2009 s'élèvent à 301,38 M€ hors intérêts minoritaires.

La variation des fonds propres par rapport au 31 décembre 2008 s'explique par les points suivants :

- L'augmentation de la réserve de réévaluation de + 0,1 M€ prenant ainsi en compte l'évaluation des immeubles utilisés à des fins administratives selon la méthode du coût réévalué (juste valeur) et l'impact de la variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente ;
- La réduction des réserves consolidées (- 3,29 M€) liée aux distributions de dividendes ;
- L'augmentation du capital (+ 2,94 M€) et de la prime d'émission (+ 2,65 M€), du fait de l'exercice de BSA et de l'option de paiement des dividendes en actions prises par coupons ;
- Conformément à la norme IFRS2 relative au paiement en actions, il a été constaté sur l'exercice une majoration de la prime d'émission de + 7,61 M€ du fait du traitement de l'attribution des actions gratuites et du stock options. La contrepartie en est les charges de personnel ;
- Les mouvements de l'exercice sur les BSA et actions en autocontrôle qui impactent les capitaux propres de + 1,83 M€.
- Le résultat consolidé « groupe » de l'exercice qui s'élève à -19,61 M€.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) passent de 88,58 M€ en 2008 à 98,31 M€ fin 2009. Cette augmentation est essentiellement liée à l'entrée cette année dans le périmètre de consolidation du groupe, de sociétés qui avaient contracté des emprunts pour financer leur patrimoine immobilier.

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés paragraphe 4.5.

Compte de résultat

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2009 est de 16,3 M€ (dont 14,11 M€ de loyers après élimination des loyers des locaux occupés par votre Société pour 0,65 M€ et 2,17 M€ de charges refacturées) contre 17,03 M€ au 31 décembre 2008 (dont notamment 15,05 M€ de loyers après élimination des loyers occupés par votre Société pour 0,40 M€ et 1,98 M€ de charges refacturées).

L'explication en est donnée au paragraphe 1.1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à 11,7 M€ au 31 décembre 2009 contre 13,45 M€ au 31 décembre 2008.

Les revenus nets de la promotion immobilière (vente à la découpe) s'établissent à -1,1 M€. Cette perte est essentiellement liée à la dotation pour dépréciation du stock de la rue Claude Terrasse d'un montant de 953 K€, destinée à couvrir le différentiel entre les prix de ventes estimés des lots restant à commercialiser et leur coût de revient, compte tenu notamment des coûts supplémentaires engendrés par l'arrêt du chantier et de sa reprise ainsi que la réfection des malfaçons.

Les attributions de stock options et d'actions gratuites ont eu cette année un impact de 7,61 M€ (contrepartie dans capitaux propres, conformément à IFRS2) sur les frais de personnel qui s'élèvent à 8,42 M€. Cette somme de 7,61 M€, composée de 3,2 M€ au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition est de deux ans, de 2,3 M€ au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition est de quatre ans, et de 2,1 M€ au titre des stock options, a pour contrepartie la prime d'émission et est donc sans impact sur les capitaux propres du Groupe.

La charge comptabilisée durant les exercices d'acquisition des droits par les salariés est fondée sur la juste valeur des options et actions à la date d'attribution du plan. Celle-ci est figée quelque soit l'évolution ultérieure des cours, à la hausse ou à la baisse ; ainsi, il est à noter que le cours qui a servi à la valorisation des actions gratuites était de 3,29 € et celui qui a servi à la valorisation des options attribuées en 2009 après la renonciation par le bénéficiaire à celles de 2007 est de 1,31 €.

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 1,9 M€ contre 2,1 M€ en 2008.

La juste valeur pour les immeubles de placement génère, sur l'exercice 2009, une variation de valeur à la baisse desdits immeubles pour un montant de 19,44 M€, soit une baisse de -4.77 % à périmètre constant.

Les dotations aux amortissements et provisions comprennent les dotations aux amortissements des autres immobilisations corporelles et incorporelles (0,03 M€) ainsi que celles de la partie d'immeuble, au 2 rue de Bassano, occupée par le groupe (0,1 M€), les dotations aux provisions pour dépréciation clients (0,31 M€) et essentiellement une dépréciation d'un écart d'acquisition pour 1,6 M€ correspondant essentiellement aux frais de restructuration et d'apport.

La plus-value sur les cessions d'immeubles est de 3,15 M€.

Le coût de l'endettement financier net de 4,35 M€ comprend principalement les intérêts sur emprunts liés au financement de nos actifs immobiliers pour 4,41 M€ et les produits liés aux instruments financiers évalués en contrepartie du résultat pour 0,06 M€. Les autres produits et charges financières dégagent un profit de 0,10 M€.

Un écart d'acquisition négatif lié à l'augmentation de capital d'une filiale a été enregistré pour 2,79 M€, constituant un produit sur l'exercice et présenté sur une ligne spécifique au compte de résultat.

Le produit d'impôts (0,01 M€) est du essentiellement à un remboursement d'impôts.

Le résultat net consolidé ressort à une perte de 19,48 M€ en 2009 en ce compris les intérêts minoritaires. Ceux-ci sont de 0,13 M€ : le résultat consolidé part du groupe ressort donc à une perte de 19,61 M€.

Les litiges significatifs de toutes natures sont explicités et analysés dans la note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

2.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN (ARTICLE L.225-100 DU CODE DE COMMERCE)

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

Description des engagements hors bilan donnés

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

En K€	31/12/2009	31/12/2008
CAUTIONS DONNÉES PAR ACANTHE DÉVELOPPEMENT consenties auprès des établissements financiers qui ont financé les immeubles détenus par les filiales	66 648	62 905
MONTANT DES INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES inscrites sur les immeubles achetés	130 670	103 263
NANTISSEMENT DES LOYERS COMMERCIAUX	96 992	86 053

Il est à noter que le montant total des passifs financiers encourus au titre des exercices 2009 et 2008 s'élève respectivement à 93 310 K€ et 88 584 K€.

Autres engagements donnés (en K€) NATURE	31/12/2009	31/12/2008
Nantissement de SICAV DE TRÉSORERIE ou comptes d'instrument financiers au profit des banques ⁽¹⁾	1 578	1 567
Engagement vis-à-vis des cédants de SOGEB de conservation de l'équivalent en SICAV du Dépôt de Garantie jusqu'à résolution du litige locataire	-	313
Nantissement de dépôts à terme au profit des banques	577	74

⁽¹⁾ Les nantissements au profit des banques sont consentis en contrepartie de cautions bancaires

L'augmentation des « Nantissements de dépôts à terme et comptes rémunérés au profit des banques » provient du dépôt rémunéré auprès de la LANDESBANK SAAR dans le cadre de l'opération de prêt effectuée par la Société PONT BOISSIERE décrite dans le paragraphe 4.5.1 de l'annexe des comptes consolidés.

Durée des engagements hors bilan au 31 décembre 2009

GARANTIES	en K€	< 1an	> 1 an et < 5 ans
Cautions	66 648	3 237	15 998
Hypothèques pour les emprunts montant des emprunts restants dus* 1,2	130 670	4 830	25 575
Nantissement des loyers commerciaux	96 992	4 025	21 282
Nantissement de SICAV DE TRÉSORERIE au profit des banques (contreparties de cautions)	1 578	1 474	104

Nantissements, garanties et sûretés donnés au 31 décembre 2009

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
BASNO	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	13/08/2003	13/08/2019	100	100 %
BASNO pour FONCIERE DU ROCHER	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	29/09/2003	29/09/2019	1 000	100 %
SCI BRIHAM	VENUS	Crédit Foncier	16/11/2001	20/11/2013	1 000	100 %
SCI CANDIDE	BALDAVINE SA	SADE	19/12/2002	19/12/2014	100	100 %
DFLI	SIF DÉVELOPPEMENT	AAREAL	30/05/2002	30/05/2012	60	100 %
SCI LES DAUPHINS	BALDAVINE SA	SADE	19/12/2002	19/12/2014	100	100 %
SCI LES MEUNIER	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	15/02/2001	20/01/2016	1 695	100 %
LORGA	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	03/08/2001	31/07/2021	290 500	100 %
PONT BOISSIERE	ACANTHE DÉVELOPPEMENT ET VENUS	LANDESBANK SAAR	14/05/2009	15/05/2019	10 000	100 %
SFIF	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	15/02/2001	20/01/2016	2 500	100 %

La levée de tous les nantissements indiqués ci-dessus est conditionnée au remboursement de l'emprunt dont le nantissement est la garantie.

Description des engagements hors bilan reçus

- Garantie de passif accordée : lors de l'acquisition de la participation majoritaire, sur 2/3 du capital, dans la société SOGEB, une garantie de passif a été accordée par les cédants à hauteur du prix d'acquisition, soit 8 M€, pour une durée de trois ans qui s'achèvera le 22 juin 2010.
- Des cautions bancaires ont été consenties par la Société Générale, en contrepartie du nantissement de SICAV, au profit du Trésor Public pour 1,4 M€ et pour 0,1 M€ au profit d'un cédant de commercialité.
- Garantie du prêt accordé à la société ADT SIIC : nantissement des parts sociales de la société VENUS détenues par ADT SIIC.

2.4. FACTEURS DE RISQUES ET INCERTITUDES

Risque sur la gestion du capital

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

Les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.5 de l'annexe des comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période.

(en milliers d'€)	31/12/2009	31/12/2008
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	98 310	88 585
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(12 269)	(1 209)
Dettes financières nettes	86 041	87 376
Capitaux propres part du Groupe	301 385	309 153
Ratio Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	29 %	28 %

Le ratio dettes financières nettes / capitaux propres part du Groupe ne tient pas compte des titres d'Autocontrôle (26,5 M€ valorisés à l'ANR), qui pourraient être mobilisés afin de dégager de la trésorerie, ni de l'excédent dégagé sur le réalisable courant défini par la différence entre les actifs courants (hors trésorerie et équivalents de trésorerie) et les dettes courantes (hors passifs financiers courants).

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Après une période où l'objectif principal de la Direction était le désendettement, ce ratio pourrait toutefois être amené à évoluer. En effet, le Groupe pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal, soit le marché des immeubles de bureaux au sein du quartier central des affaires. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

Risque de taux

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe. Cependant, le Groupe pratiquant une politique prudente et adaptée au profil de ses activités a eu recours à des instruments financiers permettant de couvrir le risque lié à la hausse des taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable sont ainsi partiellement capés (à hauteur de 20 M€), du fait de la mise sen place d'un échange de taux (swap), plafonné à 6,94 %.

Couvertures de risque de taux au 31/12/2009

Instruments	Echeance	Notionnel au 31/12/2009
swap CAP sur pente 0% - 6,94 %	Juin 2012	20 000

Afin d'apprécier le risque pesant sur la dette, le tableau suivant (voir note cf. 8.3 de l'annexe des comptes consolidés) récapitule les valeurs, ainsi que les périodes des remboursements pour les emprunts à taux variable, et pour ceux à taux fixe avec une re-fixation de taux par période quinquennale ou décennale.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette et des instruments financiers dérivés de taux (le Groupe n'étant pas exposé au risque de change) à la date de clôture.

Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres d'une variation de taux d'intérêt de + et – 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice.

Le dérivé étant un échange de taux variable contre un taux variable capé, il est estimé que les taux échangés augmentent de manière symétrique, sans atteindre le seuil du CAP, et n'ont pas par conséquent, d'incidence sur le résultat.

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse, du taux d'intérêt de 0,6 % sur le résultat et les capi-taux propres au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008 :

En K€	31/12/2009		31/12/2008	
	Impact résultat	Impact capitaux propres	Impact résultat	Impact capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 267	-	+/- 388	-

Risque de liquidité

Risque lié aux investissements futurs

La stratégie d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible, en cas par exemple d'événements affectant le marché de l'immobilier ou de crise internationale affectant les marchés financiers, que la société ne dispose pas à un moment donné, de l'accès souhaité aux ressources financières dont elle aurait besoin pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles et ait ainsi des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires ou/et à les obtenir à des conditions intéressantes.

Risque de liquidité à court terme

La politique du Groupe consiste cependant à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments

financiers dans lesquels il investit, en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. Au 31 décembre 2009, les excédents de trésorerie du Groupe représentaient un montant net de 12,3 M€ contre 1,2 M€ au 31 décembre 2008. Ils sont gérés par le Groupe et sont principalement investis en OPCVM monétaires. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's). Les instruments dérivés hors bilan sont négociés avec des contreparties bancaires de premier plan.

Aucun risque de liquidité à court terme ne pèse sur le Groupe. Le montant des dettes courantes (15,9 M€ au 31 décembre 2009 contre 14,8 M€ au 31 décembre 2008) est compensé par le montant des actifs courants (38,8 M€ au 31 décembre 2009 contre 26,6 M€ d'€ au 31 décembre 2008).

Créances échues mais non dépréciées :

En K€	31/12/2009						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni en souffrance Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+12 mois	Total			
Créances clients	708	549	1 330	2 587	208	4 482	7 277
Autres créances	64	-	4 891	4 955	-	5 517	10 472
TOTAUX	772	549	6 221	7 542	208	9 999	17 749

Somme à reporter 549.

Le poste « Autres créances » intègre une créance sur l'état de 4 626 K€ échue à fin 2009. Il s'agit du versement d'un complément d'« Exit tax » versé suite à un redressement d'impôt (contesté), qui sera restitué au Groupe en cas d'issue favorable du litige avec l'administration fiscale.

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

En K€	31/12/2008						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni en souffrance Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+12 mois	Total			
Créances clients	-	-	19	19	487	6 186	6 692
Autres créances	2 115	6 349	845	9 309	-	1 234	10 543
TOTAUX	2 115	6 349	864	9 328	487	7 420	17 235

Le poste « Autres créances » intègre une créance sur l'état de 6 349 K€ échue à fin 2008. Il s'agit du versement d'un complément d'« Exit tax » versé suite à un redressement d'impôt (contesté), qui sera restitué au Groupe en cas d'issue favorable du litige avec l'administration fiscale.

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux	Valeur au 31/12/2009 (en K€)	Parts		
		< 1 an (en K€)	> 1 ans et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux fixes	18 025	226	3 067	14 732
Taux Variables Euribor	48 032	2 210	10 175	35 647
Taux fixes avec refixation quinquennale ou décennale PEX 5 ANS	23 601	1 005	5 411	17 185
PEX 10 ANS	6112	399	2 040	3 673
TOTAUX	95 770	3 840	20 693	71 237

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe ainsi que les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales et sur les produits dérivés. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Concernant les transactions sur les produits dérivés, celles-ci ne sont engagées qu'avec des établissements financiers d'envergure.

La capacité d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par ACANTHE DÉVELOPPEMENT avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT pourrait toutefois être relativement affecté de défauts de paiements ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas de non paiement des loyers, le locataire se retrouverait en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire doit alors décider de la poursuite du bail et, dans ce cas, est responsable des paiements sur ses propres deniers, L'Administrateur pourrait dans un délai en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie) renoncer à la poursuite du bail et donc nous rendre les clefs des locaux.

Le seul risque pour le groupe étant alors lié à la période de vacance afin de retrouver un nouveau locataire avec un loyer négocié qui pourrait être à la hausse ou à la baisse en fonction du marché.

Au 31 décembre 2009, aucun client ne représente plus de 7,33 % de l'encours hors entreprises liées (contre 4,84 % au 31 décembre 2008). Il s'agit du locataire qui occupe l'hôtel Le Totem à Flaine pour un montant de 401 K€, sachant que celui-ci a donné congé au 31 mai 2010 et que nous détenons un dépôt de garantie de 251 K€.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

Risque fiscal lié au statut de SIIC

ACANTHE DÉVELOPPEMENT est assujettie au régime fiscal des SIIC qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution (condition immédiatement applicable) et de détention directe ou indirecte inférieure ou égale à 60 % du capital social par un ou plusieurs actionnaires agissant seuls ou de concert.

Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition de dispersion du capital devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le 1^{er} de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 a reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

En cas de non-respect de ces obligations, ACANTHE DÉVELOPPEMENT et ses filiales encourraient la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes de l'exercice concerné).

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté.

Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la société et de ses filiales ne peuvent donc bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice.

En revanche, elles continuent à en bénéficier pour les résultats afférents aux exercices antérieurs à la sortie, même s'il subsiste des obligations de distribution sur l'exercice de sortie ou les exercices ultérieurs. La SIIC et ses filiales devront bien entendu satisfaire à ces obligations pour être définitivement exonérées.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values constatées lors de l'entrée dans le régime SIIC de la société et de ses filiales qui ont opté et imposées au taux de 16,5 %, font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit si les plus-values latentes sur les titres de personnes fiscalement transparentes pouvaient bénéficier du taux réduit lors de la cessation, de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation.

Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

Que la sortie ait lieu avant ou après ce délai de 10 ans, les plus-values de cession sur les immeubles et parts de personnes fiscalement transparentes postérieures à la sortie du régime sont calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de la cessation.

Lorsque les dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés sont distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice et qu'ils ne sont pas soumis à l'IS (ou un impôt équivalent) chez cet actionnaire, la SIIC distributrice est tenue d'acquitter un prélèvement de 20 % du montant de ces sommes.

Toutefois, ce prélèvement n'est pas dû lorsque la distribution est faite à une société qui doit distribuer l'intégralité des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'IS (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions (loi 2006-1771 du 30-12-2006 art. 138 applicable aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007).

Ce régime s'applique sous réserve des conventions internationales qui pourraient l'amender.

Il est à noter que la loi de finance pour 2009 a prévu une suspension du régime en cas de non respect temporaire du plafond de détention.

En effet, l'article 24 de la loi de finance pour 2009 aménage et complète les règles applicables aux SIIC en cas de non respect du plafond de détention, en créant désormais une période de suspension du régime pendant un exercice, applicable une seule fois au cours des dix années suivant l'option et des dix années suivantes.

Le fait d'atteindre le plafond, ne serait-ce qu'un seul jour au cours d'un exercice, implique donc, sauf exceptions, le non-respect de la condition.

La SIIC est alors imposée à l'IS dans les conditions de droit commun au titre de cet exercice.

Toutefois, le plafond de détention peut être dépassé à la suite de certaines opérations à condition que la situation soit régularisée rapidement. Sont concernées les opérations suivantes :

- offres publiques d'achat ou d'échange (OPA et OPE) au sens de l'article L 433-1 du Code monétaire et financier ;
- opérations de restructuration visées à l'article 210-0 A du CGI. Il s'agit des fusions, scissions et confusions de patrimoine (« TUP ») prévues à l'article 1844-5 du Code civil ;
- opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions.

Dans ces différentes hypothèses, la condition de détention est réputée avoir été respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice. Pour les exercices coïncidant avec l'année civile, il est donc laissé un délai minimal de quatre mois, c'est-à-dire jusqu'au 30 avril N + 1, pour que l'actionnaire détenant 60 % ou plus du capital cède une partie de ses actions.

Au 31 décembre 2009, aucun actionnaire n'atteint le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Risque d'assurance

ACANTHE DÉVELOPPEMENT bénéficie d'une couverture d'assurance sur ses actifs immobiliers, qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance. Nos immeubles sont assurés auprès de compagnies notoirement solvables, soit essentiellement auprès d'AXA et du GAN.

Risque de change

L'activité du Groupe s'exerçant uniquement en zone Euro, aucun risque de change ne pèse sur le Groupe.

Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2009, le stock d'actions propres et de BSA détenus par le Groupe est de 8 149 849 actions et de 86 730 047 BSA 2011 dont la valeur totale d'acquisition (19 480 K€) est inscrite en diminution des capitaux propres.

Risque de marché

Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

- a) Le taux d'indexation des loyers
- b) Le taux d'occupation des immeubles
- c) L'évolution du marché immobilier
- d) L'impact de l'évolution de l'indice de référence
- e) La maturité des baux

a) Le taux d'indexation des loyers :

- Pour les bureaux et les commerces : le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux est réalisée, principalement, tous les ans. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennal.
- Pour les logements : le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux fait, principalement, l'objet d'une révision annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles seront corrélés à l'évolution de ces indicateurs. Le montant du loyer de référence et son évolution étant fixés dans le bail, il s'impose aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci.

Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

b) Le taux d'occupation des immeubles :

Le taux d'occupation financier est de 72 % au 31 décembre 2009. Le taux d'occupation physique à la même date est de 74 %. Ces taux passent respectivement à 88 % et 89 % en faisant abstraction des immeubles en cours de vente et ceux qui font l'objet de travaux importants et qui ne peuvent donc être occupés (François 1^{er}, Tour Atlantique, et l'immeuble situé à Bruxelles qui va faire l'objet d'une transformation en hôtel).

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

c) L'évolution du marché immobilier :

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 « Actif net réévalué » de l'annexe des comptes consolidés.

d) L'impact de l'évolution des indices de référence :

- Evolution de l'indice du coût de la construction :
Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 3^{ème} trimestre 2009. L'indice s'élève à 1 502.

En K€	31/12/2009		31/12/2008	
	Impact résultat	Impact capitaux propres	Impact résultat	Impact capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 272	-	+/- 293	-

- Evolution de l'indice de référence des loyers :

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 2 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2009. L'indice s'élève à 117,47.

En K€	31/12/2009		31/12/2008	
	Impact résultat	Impact capitaux propres	Impact résultat	Impact capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 9	-	+/- 7	-

e) La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2009 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Maturité	15 522	2 303	6 672	6 547

Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur

Les impacts sont centralisés dans le compte de résultat à la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement ».

3. MODIFICATION APPORTÉE AUX MODES DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS OU AUX MÉTHODES D'ÉVALUATION RETENUES LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

(article L.232-6 du Code de Commerce)

Aucune modification n'a été apportée aux modes de présentation des comptes annuels ou aux méthodes d'évaluation retenues les années précédentes.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

4. PRISES DE PARTICIPATIONS ET/OU DE CONTRÔLE DANS DES SOCIÉTÉS

(articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle	
	N	N-1	N	N-1
SCI XANTARES Société Civile Immobilière au capital de 1 000 € Siège social : 15 rue de la Banque - 75002 PARIS 438 101 594 RCS PARIS	Cédée	100 %	Cédée	100 %
SCI LABUANA Société Civile Immobilière au capital de 1 000 € Siège social : 23 bd Poissonnière – 75002 PARIS 438 101 842 RCS PARIS	Cédée	100 %	Cédée	100 %
VENUS Société en Nom Collectif au capital de 224 811 405 € Siège social : 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS 334 284 890 RCS PARIS	97,34 %		97,34 %	
SCI LE VOLTAIRE Société Civile au capital de 3 566,16 € Siège social : 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS 412 883 670 RCS PARIS	97,34 %		100 %	
AXONNE Société en Nom Collectif au capital de 1 000 € Siège social : 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS 478 748 866 RCS PARIS	97,34 %	100 %		
SOCIETE CIVILE ADEL Société Civile au capital de 1 000 € Siège social : 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS 410 347 538 RCS PARIS	97,34, %	100 %		
SCI LE BREVENT Société Civile Immobilière au capital de 1 524,49 € Siège social : 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS 415 254 683 RCS PARIS	97,34 %	100 %		
CEDRIANE Société par Actions Simplifiée au capital de 232 789,62 € Siège social : 51 rue du Faubourg Poissonnière – 75009 PARIS 414 767 046 RCS PARIS	97,34 %	100 %		

5. IDENTITÉ DES PERSONNES DÉTENANT DES ACTIONS AU-DELÀ D'UN CERTAIN SEUIL

(articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

Actionnariat de la Société

(article L.233-13 du Code de Commerce)

Sur la base des déclarations de franchissements et des informations portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert au 31 décembre 2009 plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33,33 %, 50 %, 66,6 %, 90 % et 95 % du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

- Monsieur Alain DUMÉNIL détient toujours directement ou indirectement plus de 50 % du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales.
- La SA Paris Hôtels Roissy Vaugirard (P.H.R.V), filiale des groupes AGF et GMF et de la société COFITEM-COFIMUR détient toujours plus de 5 % du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales (seuil franchi le 7 février 2008 en procédant à l'acquisition de 4 355 295 actions sur le marché).

Titres d'autocontrôle

(article L.233-13 du Code de Commerce)

Situation au 31 décembre 2009 :

La Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT détenait au travers d'un contrat de liquidité 124 268 actions propres.

Les sociétés contrôlées suivantes détenaient au 31 décembre 2009 une quotité du capital de la Société :

- La Société CEDRIANE : 4,57 % du capital (soit 4 623 065 actions sur les 101 199 299 actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT existant au 31 décembre 2009)
- La Société FINPLAT : 3,36 % du capital (soit 3 402 516 actions sur les 101 199 299 actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT existant au 31 décembre 2009).

La Société SURBAK détenait par ailleurs 25 000 000 BSA échéance 31/10/2011 sur les 351 052 650 BSA restant en circulation au 31 décembre 2009.

Et la Société FINPLAT détenait 61 730 047 BSA échéance 31/10/2011 sur les 351 052 650 BSA restant en circulation au 31 décembre 2009.

Avis de détention et aliénation de participations croisées

Les sociétés filiales (détenues directement à au moins 10 % de la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT) ne détiennent pas d'actions d'auto contrôle.

Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 du Code de Commerce.

6. EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

Le groupe a procédé à une restructuration de ses structures juridiques en les simplifiant tout d'abord dans un souci d'économiser des charges et aussi, comme indiqué en note 9.3.2.4 de l'annexe aux comptes consolidés, pour obtempérer à un jugement hautement contestable mais exécutoire.

La scission de la société FIG ayant été effectuée par une distribution des parts de sa filiale bénéficiant des apports, il est tout à fait évident que cela entraîne la redistribution obligatoire conforme au régime SIIC de 100 % de la totalité des parts de la filiale bénéficiaire des apports.

Les sociétés FIG et Tampico ne font plus partie du Groupe.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

7. SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE - ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

Après toutes les cessions réalisées en 2009 et celles en cours sur 2010 (promesses et/ou offres) ainsi que l'acquisition (actuellement sous promesse) d'un immeuble rue Bizet à Paris (16^{ème}), le portefeuille ainsi recentré comprendra 30 actifs immobiliers, dont 23 immeubles en pleine propriété, pour une surface totale de 73 129 m² (un tableau PROFORMA de ce portefeuille est reporté en annexe 1).

Ce portefeuille sera composé d'immeubles de bureaux ou mixtes (29 195 m², soit 39,92 %), d'hôtels et résidences hôtelières (30 472 m² soit 41,67 %), d'un immeuble commercial et de locaux commerciaux (11 462 m² soit 15,67 %). En valeur, une large majorité de ce portefeuille sera située dans Paris (84,81 %) avec un prix moyen de 8 774 €/m², le solde se répartissant entre la région parisienne (3,79 %, prix moyen 1 300 €/m²), la province (8,41 %, prix moyen 1 000 €/m²) et Bruxelles (2,09 %, prix moyen 2 300 €/m²).

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

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'actualisation d'expertises réalisées par un cabinet d'experts indépendants (le cabinet Experts & Associés, experts près la Cour d'Appel de Paris) et valorisées à la date du 31 décembre 2009. Ces expertises ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Depuis fin 2008, en raison de la crise économique et financière qui a touché l'économie mondiale à compter du 2nd semestre 2008, le groupe a porté une attention particulière à l'estimation de cette juste valeur des immeubles, celle-ci ayant, de par l'activité même du groupe, un impact significatif sur les comptes.

Bien que ce ne soit pas une crise purement immobilière comme on a pu le connaître dans les années 1990, le contexte économique étant resté défavorable en 2009, la conséquence logique de cette situation en est tout de même un ralentissement du marché de l'immobilier.

Le marché immobilier a été peu actif en 2009 tant sur les secteurs de la location et de l'investissement en immobilier commercial, que sur le secteur résidentiel.

1) Le marché locatif en 2009 :

La demande placée sur l'année 2009 a été de 1 800 000 m² en Ile de France, inférieure de 24 % à celle de 2008, mais une inversion de tendance s'est produite au 4ème trimestre 2009, un signal positif pour aborder 2010.

Les taux de vacance sont orientés à la hausse, mais restent très acceptables par comparaison aux autres métropoles européennes.

L'offre de locaux disponibles est en forte progression à Paris et notamment dans les arrondissements du nord et du sud de la capitale. Dans le Quartier Central des Affaires, c'est principalement l'offre de 2^{nde} main qui a progressé.

En ce qui concerne le marché locatif de boutiques, le commerce de détail a subi les effets de la crise économique en 2009, avec pour conséquence directe une diminution des marges. Les taux d'efforts, c'est-à-dire le pourcentage du chiffre d'affaires consacré aux loyers, ont mécaniquement augmenté, mettant en difficulté de nombreux commerces indépendants.

Il est à craindre dans ce domaine, et pour les emplacements de second ordre, que le nombre de demandes de révision à la baisse soit croissant sur l'année 2010.

En revanche, pour les emplacements prime de la capitale qui sont à la fois des centres de profit mais aussi des vecteurs de communication, les valeurs locatives de marché ont très bien résisté.

2) Le marché de l'investissement en 2009 :

Le marché de l'investissement en bureau est resté faible en volume au cours des trois premiers trimestres 2009, mais demeure le segment de marché le plus attractif.

Le niveau historiquement très bas de l'EURIBOR 3 mois qui se situe actuellement aux alentours de 0,75 créé également un contexte propice pour un retour à l'investissement immobilier tertiaire.

C'est ainsi que sur le seul mois de janvier 2010, les engagements sur ce secteur atteignent le niveau de l'ensemble de l'année 2009.

Les difficultés d'obtention de financements bancaires se sont partiellement levées au quatrième trimestre 2009, avec toutefois une part de fonds propres exigée, de l'ordre de 40 %, qui reste élevée.

Après avoir continué à progresser, à un rythme toutefois ralenti, au cours du 1^{er} semestre 2009, les taux de rendement se réorientent à la baisse pour des immeubles de bureaux de bonne qualité et situés dans le "Quartier Central des Affaires".

Paris est ainsi le seul secteur géographique sur lequel une progression des engagements en 2009 ait été observée. Ceci confirme l'appétit des acquéreurs pour des actifs sécurisés.

Par contre, le reste de l'Ile-de-France a beaucoup plus souffert témoignant ainsi de l'aversion au risque des investisseurs.

3) Le patrimoine du Groupe :

Les conclusions des expertises effectuées par le cabinet EXPERT & Associés – 58 rue de Ponthieu à Paris – représenté par M. Antoine VASSELIN sont les suivantes :

« Le patrimoine du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT, essentiellement composé d'immeubles de bureaux de très bonne facture, en bon état d'entretien et situés dans Paris, Quartier Central des Affaires (Q.C.A.) a bien résisté aux turbulences du marché actuel.

Le rendement locatif progresse légèrement et les demandes de révision des loyers à la baisse sur la base de l'article L. 145-39 du code de commerce, sont très limitées. Les taux de vacance sont faibles sauf pour certains biens pour lesquels des projets de restructuration sont en cours.

Pour les locaux à usage d'habitation, il s'agit d'appartements luxueux et d'emplacements prestigieux qui constituent une « niche » peu touchée par les évolutions du marché. Ce segment a connu un volume de transactions faible en 2009, sans baisse significative des prix. »

Les expertises réalisées sur le patrimoine du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ont ainsi dégagé, pour l'année 2009, à périmètre constant, une baisse de 4,77 % avec des variantes selon la situation géographique (QCA, Banlieue, Montagne) et les types d'immeubles.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 301 385 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions. L'Actif Net Réévalué hors droits et avant fiscalité latente sur les plus-values éventuelles dégagées lors de la cession de BSA en autocontrôle, non transformés en actions, se détermine ainsi au 31 décembre 2009.

En K€	
Capitaux propres consolidés	301 385
Titres d'autocontrôle	
- 86.730.047 BSA	867
- 8 149 849 actions	18 613
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	7 860
Actifs Net Réévalué	328 725
Nombre d'actions (au 31/12/2009)	101 199 299
ANR	3,248 € par action
ANR dilué suite à exercice seul de BSA	3,099 € par action
ANR dilué suite à exercice des BSA et émission d'actions gratuites à 4 ans	2,984 € par action
ANR dilué suite à exercice des BSA et émission d'actions gratuites à 4 ans à émettre et exercice des stocks options	2,850 € par action

L'ANR dilué final est l'ANR par action qui résulterait de l'exercice de l'intégralité des 351 052 650 BSA en circulation (rappel : 75 BSA + 4 € donnent droit à 2,33 actions nouvelles), de l'émission de l'intégralité des 4 330 000 actions gratuites à 4 ans qui ont été attribuées mais non encore émises et de l'exercice de l'intégralité des stocks options attribués.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 31 044 K€ et seront donc de 359 769 K€ ; il y aura eu par ailleurs création de 25 048 203 actions nouvelles et le nombre total d'actions sera de 126 247 502.

Par ailleurs, il est à noter que le cours de bourse actuel qui subit toujours une très forte décote offre en conséquence un potentiel important de revalorisation du titre.

8. APPROBATION DES COMPTES - AFFECTATION DU RÉSULTAT - DIVIDENDES VERSÉS - QUITUS AUX ADMINISTRATEURS

Affectation du résultat

L'affectation du résultat de votre Société, que nous vous proposons, est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice net comptable s'élevant à la somme de quatorze millions six cent sept mille six cent quarante huit € et quarante sept centimes (14 607 648,47 €) comme suit :

Bénéfice de l'exercice clos le 31/12/2009 :	14 607 648,47 €
Affectation au compte de réserve légale :	0,00 €
report à nouveau créditeur au 31/12/2009 :	2 971 820,72 €
Soit un bénéfice distribuable de	17 579 469,19 €
Dont l'affectation serait la suivante :	
Aux actions à titre de dividende	15 179 894,85 €
Au poste « autres réserves »	2 399 574,34 €

Nous vous proposons que chacune des 101 199 299 actions composant le capital social au 31 décembre 2009 reçoive un dividende de 0,15 € par action qui est éligible à la réfaction de 40% mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Nous vous proposons de permettre aux actionnaires d'opter entre le paiement de la totalité du dividende mis en distribution lui revenant au titre des actions dont il est propriétaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société, la date de mise en paiement sera déterminée par le Conseil d'Administration, conformément à la loi.

Nous vous rappelons que, dans le cadre du régime SIIC, nous avons des obligations de distribution de nos résultats ; celles-ci s'élèvent à 14 654 744 € au titre de l'année 2009 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 14 817 753 €, composé de 1 086 723 € de produits de location (à distribuer au minimum à hauteur de 85%) et de 13 731 030 € de dividendes reçus de filiales SIIC (à redistribuer à hauteur de 100 %). La distribution proposée sera donc un dividende « SIIC » à hauteur de 14 817 753 € et un dividende classique pour le surplus.

Nous vous précisons qu'au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

Nous vous demandons de conférer au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de prendre toutes dispositions nécessaires en vue de la réalisation de cette distribution.

Charges non déductibles fiscalement

(article 39-4 du Code Général des Impôts)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2009 ne font apparaître aucune charge, ni dépense visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

Distributions antérieures de dividendes

(article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

	31/12/2006 (par action)	31/12/2007 (par action)	31/12/2008 (par action)
Dividende distribué éligible à la réfaction mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts (soit 40% pour les revenus distribués en 2008).	0,13 €	0,20 €	0,04 €

Nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions exceptionnelles suivantes ont été versées :

Exercices	Distribution exceptionnelle (par actions)	Montant global (en milliers d'€)
2009	néant	néant
2008	0,19 €	17 752 K€*
2007	0,16 €	13 472 K€*

(*) distribution exceptionnelle intégralement prélevée sur le poste « prime d'émission ».

Quitus aux administrateurs

Nous vous proposons de donner quitus à vos administrateurs.

9. FACULTÉ OUVERTE AUX ACTIONNAIRES D'OBTENIR LE PAIEMENT DU DIVIDENDE EN ACTIONS

Nous vous proposons, conformément à l'article 48 des statuts, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré, de déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement de la totalité du dividende mis en distribution conformément à la troisième résolution, en numéraire ou en actions à créer de la Société.

Les actions nouvelles, objet de la présente option, seraient émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de l'Assemblée Générale, diminué du montant net du dividende unitaire.

Si le montant des dividendes auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourrait obtenir soit le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant la différence en numéraire le jour où il exerce son option, soit recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

Les actions ainsi émises porteront jouissance au 1^{er} janvier 2010. Nous vous proposons de déléguer tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer la date d'ouverture et de clôture de la période laquelle durée ne pourra être supérieure à 3 mois, pendant laquelle les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en actions. A l'issue de cette période, les actionnaires n'ayant pas opté recevraient le paiement du dividende en numéraire.

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration tous pouvoirs pour assurer l'exécution des décisions précitées, en préciser les modalités d'application et d'exécution, notamment : fixer la date du paiement effectif du dividende, date qui devra, conformément à la loi, intervenir dans les 3 mois de la réunion de l'Assemblée Générale, constater le nombre d'actions émises en application de la présente résolution et apporter aux articles 6 et 8 des statuts toutes modifications nécessaires relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

10. ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT POUR LA SOCIÉTÉ ET LE GROUPE

(article L.232-1 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions de l'article L.132-1 du Code de Commerce que notre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche et de développement.

11. INFORMATIONS SUR LES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors groupe)*
Alain DUMÉNIL	Administrateur	30/06/2000 renouvelé le 25/07/2006	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2011	Président du Conseil d'Administration Général et Directeur depuis le 25/07/2007	Cf liste en annexe
Patrick ENGLER	Administrateur	31/05/2001 renouvelé le 22/05/2007	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2012	néant	Cf liste en annexe
Philippe MAMEZ	Administrateur	19/06/2002 renouvelé le 30/05/2008	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2013	Directeur Général Délégué depuis le 25/07/2007	Cf liste en annexe
Pierre BERNEAU	Administrateur	10/06/2003 renouvelé le 17/06/2009	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2014	néant	Cf liste en annexe
Bernard TIXIER	Administrateur	08/12/2008	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2012	néant	Cf liste en annexe

Nous vous invitons à consulter, en application des dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce en annexe 3 du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2009.

12. INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES VERSÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

Nous vous informons qu'il a été versé à Monsieur Philippe MAMEZ :

- Au titre de ses contrats de consultant, pour la période allant du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009, conclus entre la Société MEP CONSULTANT et la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT pour un montant de 189 600 € HT.

En conséquence de la renonciation par Monsieur Alain DUMÉNIL à la totalité de l'attribution d'options décidée par le Conseil d'Administration en date du 25 juillet 2007 et en vertu de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007, le Conseil d'Administration en date du 28 août 2009 a décidé d'attribuer 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions, dont il a fixé le prix d'exercice à 1,24 €, à Monsieur Alain DUMÉNIL, en sa qualité de Président Directeur Général de la Société.
Le Conseil d'administration du 31 décembre 2009 (12 heures) a décidé que les options attribuées le 28 août 2009 sont des options d'achat d'actions. Puis, dans sa séance du même jour à 14 heures, le Conseil d'administration a précisé que si au jours de l'(des) option(s), la Société ne détient pas le volume d'actions nécessaire pour les servir, les options seront prioritairement des options d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la Société et des options de souscription pour le solde n'ayant pu être levées faute par la Société de détenir les nombre d'actions suffisant pour le servir.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

TABLEAU 1

Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	Exercice 2008	Exercice 2009
M. Alain DUMÉNIL, Président Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) - avec prix d'exercice fixé à 1,24 Cours de clôture au 31/12/09 = 1,38 €	0	2 100 000 €
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	0	2 100 000 €

	Exercice 2008	Exercice 2009
M. Philippe MAMEZ, Administrateur et Directeur Général Délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	5 000 €	10 000 €
Prestations facturées par la société MEP Consultants au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	174 300 €	189 600 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	179 300 €	199 600 €

	Exercice 2008	Exercice 2009
M. Patrick ENGLER, Administrateur		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	5 000 €	50 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	5 000 €	50 000 €

	Exercice 2008	Exercice 2009
M. Pierre BERNEAU, Administrateur		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	30 000 €	30 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	30 000 €	30 000 €

	Exercice 2008	Exercice 2009
M. Bernard TIXIER, Administrateur		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	10 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	0	10 000 €

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

TABLEAU 2

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social

	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	Dus	Versés	Dus	Versés
M. Alain DUMÉNIL, Président Directeur Général				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	Dus	Versés	Dus	Versés
M. Philippe MAMEZ Administrateur et Directeur Général Délégué				
Prestation fixe facturée par MEP Consultants	174 300 €	174 300 €	189 600 €	189 600 €
Prestation variable facturée par MEP Consultants	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	5 000 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	179 300 €	179 300 €	199 600 €	199 600 €

	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	Dus	Versés	Dus	Versés
M. Patrick ENGLER, Administrateur				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	5 000 €	5 000 €	50 000 €	50 000 €
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	5 000 €	5 000 €	50 000 €	50 000 €

	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	Dus	Versés	Dus	Versés
M. Pierre BERNEAU, Admininstrateur				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €

	Montants au titre de l'exercice 2008		Montants au titre de l'exercice 2009	
	Dus	Versés	Dus	Versés
M. Bernard TIXIER, Administrateur				
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	10 000 €	10 000 €
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	0	0	10 000 €	10 000 €

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

TABLEAU 3

Tableau sur les jetons de présence (valeur brute)

Membres du Conseil	Jetons de présence versés en 2008	Jetons de présence versés en 2009
M. Alain DUMÉNIL	0 €	0 €
M. Philippe MAMEZ	5 000 €	10 000 €
M. Patrick ENGLER	5 000 €	50 000 €
M. Pierre BERNEAU	30 000 €	30 000 €
M. Bernard TIXIER	0 €	10 000 €
M. Jacques HALPÉRIN (a démissionné de son mandat le 18 juillet 2008)	10 000 €	
TOTAL	50 000 €	100 000 €

TABLEAU 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
M. Alain DUMÉNIL	28/08/2009	achat (prioritairement options d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la Société au jour de l'exercice et options de souscription pour le solde n'ayant pu être levées faute par la Société de détenir les nombres d'actions suffisant pour le servir	2 100 000 €	9 936 436	1,24 €	10 ans à comptant du 28/09/2009

TABLEAU 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Néant

TABLEAU 6

Actions gratuites attribuées à chaque dirigeant mandataire social durant l'exercice

Néant

TABLEAU 7

Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Néant

Fixation de l'enveloppe des jetons de présence pour l'exercice 2010 :

Nous vous proposons de verser des jetons de présence à vos administrateurs et de fixer le montant de ces jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 120 000 €.

13. INFORMATIONS SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ PREND EN COMPTE LES CONSÉQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITÉ

(article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)

Nous vous prions de vous reporter en annexe 2 pour prendre connaissance de la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

14. SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

(article L.225-102 du Code de Commerce)

A la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article L.225-102 du Code de Commerce, représentait 0% du capital social de la Société.

15. INFORMATIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE RACHAT D' ACTIONS

(article L.225-211 du Code de Commerce)

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 juin 2009 pour une durée de 18 mois. Ce programme arrivant donc à échéance en décembre 2010, il sera proposé à la présente Assemblée la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions annulant et remplaçant l'ancien.

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale en date du 25 juillet 2006 - telle que prorogée par l'Assemblée Générale en date du 17 juin 2009 - un descriptif du programme a été publié sur le site internet de l'AMF le 21 août 2006 et la Société a procédé, au cours de l'exercice 2009, aux opérations suivantes :

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'exercice écoulé	
Nombre d'actions propres rachetées	380 499
Nombre des actions propres vendues	364 540
Cours moyen des achats	1,32
Cours moyen des actions vendues	1,33
Montant global des frais de négociation :	-

Actions propres inscrites au nom de la société au 31/12/2008	
Nombre	124 268
Fraction du capital qu'elles représentent	0,12 %
Valeur globale évaluée au cours d'achat	339 931,12 €

Le contrat de liquidité a été conclu avec Oddo Corporate Finance en janvier 2007 (pour un an renouvelable par tacite reconduction). Il reste 70 314 actions détenues dans le cadre de ce contrat de liquidité chez Oddo Corporate Finance et 53 954 actions détenues en propre.

Le détail des finalités et des opérations réalisées sur les actions de la Société figure dans le rapport spécial, mentionné au point 27 du présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L.225-209 alinéa 2 du Code de Commerce, et ce afin de vous informer sur les opérations réalisées en vertu des dispositions prévues à l'article L.225-209 alinéa 1 du Code de Commerce.

16. BASES DE CONVERSION DES VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

(articles R.228-90 et R.228-91 du Code de Commerce)

Nous vous indiquons que les valeurs mobilières émises par votre Société donnant accès au capital social actuellement en circulation sont les suivantes :

- des BSA à échéance 31/10/2011 code euroclear 34697 code ISIN FR 0000346975.

Il n'y pas eu d'ajustement apporté aux bases de conversion desdits BSA au cours de l'exercice 2009. Le dernier ajustement date du Conseil d'Administration du 8 juillet 2008 au cours duquel il a été constaté que le nouveau taux de conversion des bons de souscription d'actions (BSA) restant en circulation est : 75 BSA permettent de souscrire 2,33 actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT à un prix de 4,00 €.

Au 31 décembre 2009, il restait 351 052 650 BSA échéance 2011 en circulation (dont 25 000 000 BSA détenus par la sous-filiale SURBAK et 61 730 047 détenus par la sous-filiale FINPLAT).

- des options de souscription d'actions attribuées le 28 août 2009 à Monsieur Alain DUMÉNIL.

Le 28 août 2009 : Le Conseil d'Administration, agissant en vertu de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007, a décidé d'attribuer 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions à Monsieur Alain DUMÉNIL, en sa qualité de Président Directeur Général de la Société, options dont le prix d'exercice a été fixé à 1,24 €.

Le Conseil d'Administration du 31 décembre 2009 à 12 heures a décidé que les options attribuées par le Conseil d'Administration du 28 août 2009 sont des options d'achat d'actions. Le Conseil d'Administration décide en outre que les options d'achat d'actions seront exerçables par le Bénéficiaire seulement si au jours de l'(des) option(s), la Société détient le volume d'actions nécessaire pour les servir.

Le Conseil d'Administration du 31 décembre 2009 à 14 heures a précisé à la suite de la décision du Conseil d'Administration du même jour à 12 heures que si au jours de l'(des) option(s), la Société ne détient pas le volume d'actions nécessaire pour les servir, les options

seront prioritairement des options d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la Société et des options de souscription pour le solde n'ayant pu être levées faute par la Société de détenir les nombre d'actions suffisant pour le servir.

17. SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Aucun mandat d'Administrateur n'arrive à échéance à la présente assemblée.

18. SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

19. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE METTRE EN PLACE UN NOUVEAU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en date du 17 juin 2009 a autorisé le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2010, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectués, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Auto-rité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 4 € (quatre euros) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en oeuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

20. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE RÉDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULATION DES ACTIONS AUTO-DÉTENUES

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 juin 2009 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en novembre 2010. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

21. AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL, DANS LA LIMITE DE 10 % DU CAPITAL EN VUE DE RÉMUNÉRER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES DE CAPITAL OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10 % de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois. Elle annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 17 juin 2009 en sa dix-septième résolution.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social.

Ce plafond s'imputera sur le plafond global tel que fixé par la dix-neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 17 juin 2009.

22. DÉLÉGATION DE POUVOIRS À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET DE PROCÉDER À L'AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL PAR ÉMISSION D'ACTIONS RÉSERVÉES AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE ÉTABLIS EN APPLICATION DES ARTICLES

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global tel que fixé par la dix-neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 17 juin 2009.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

23. RATIONALISATION DE L'OBJET SOCIAL ET MODIFICATION CORRÉLATIVE DES STATUTS

Nous vous proposons de rationaliser l'article 3 de vos statuts relatif à l'objet social de la société. Jusqu'à la présente Assemblée, l'article 3 des statuts était rédigé comme suit :

Version actuelle :

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité, elle a également en France et à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant à :

- La prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés constituées ou à constituer,
- La mise en oeuvre de la politique générale du groupe et à l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes entreprises par tous moyens techniques existants et à venir et notamment par ceux suivants :
 - Mise à disposition de tout personnel administratif et comptable,
 - Mise à disposition de tout matériel,
 - Gestion et location de tous immeubles,
 - Formation et information de tout personnel,
 - Négociation de tous contrats.
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, usines, ateliers se rapportant à l'une ou l'autre des sociétés spécifiées,
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets ou marques de fabrique concernant ces activités,
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.
- Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nous vous proposons d'adopter cette nouvelle rédaction et de modifier corrélativement les statuts :

« ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la sous location, l'acquisition de contrats de crédit bail immobilier, en vue de la sous location des immeubles et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société pourra également procéder à tout arbitrage, mutation, ou reclassement d'actifs qu'elle détient ou qu'elle envisage de détenir dans le cadre de son objet principal, qu'il s'agisse d'immeubles, de titres de sociétés, de contrats de crédit bail immobilier, par voie de cession, d'acquisition ou d'apport, à des tiers ou à toute société de son groupe.

Elle a également en France et à l'étranger, toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant à :

- La prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés constituées ou à constituer,
- La mise en oeuvre de la politique générale du groupe et à l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable,
- L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes entreprises par tous moyens,
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, usines, ateliers se rapportant à l'une ou l'autre des sociétés spécifiées,
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.

Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe. »

24. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET CONVENTIONS COURANTES

Conformément à l'article L.225-39 du Code de Commerce, nous vous informons que la liste et l'objet des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués par le Président du Conseil d'Administration aux Commissaires aux Comptes.

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver les conventions, visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Vos Commissaires aux Comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial qui vous sera lu dans quelques instants.

25. RAPPORT DU PRÉSIDENT ÉTABLI EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE

L.225-37 du Code de Commerce

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président vous rendra compte dans un rapport joint des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

26. RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL

(articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de Commerce, le rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital est joint au présent rapport.

27. PROGRAMMES DE RACHAT D'ACTIONS

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT du 17 juin 2009 a autorisé un programme de rachat d'actions conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Finalités de l'opération d'achat d'actions	Nombre d'actions achetées pour cette finalité	Prix des actions achetées	Volume d'actions cédées pour cette finalité	Réallocation à d'autres finalités
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF	380 499	501 497,47	364 540	
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions				
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux				
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise				
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe				
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital				
Annulation des actions rachetées				

28. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS ACCORDÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ

Vous trouverez en annexe 4 un tableau récapitulatif des délégations conférées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration actuellement en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce).

Lesdites délégations de compétence ont été données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 juin 2009 et arriveront à échéance le 16 août 2011.

29. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OPÉRATIONS VISÉES À L'ARTICLE L.621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

(article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF)

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice 2009.

30. OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS RÉALISÉES EN VERTU DES ARTICLES L.225-197-1 À L.225-197-3 DU CODE DE COMMERCE ET OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES

(L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce)

En application des dispositions des articles L.225-184 et L.225-197-4 du Code de Commerce, le rapport spécial du Conseil d'Administration sur les opérations d'attribution d'actions et sur les opérations visées aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce est joint au présent rapport.

31. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

(article L.225-100-3 du Code de Commerce)

- 1- structure du capital de la Société
- Le capital social est fixé à la somme de 38 247 014 €. Il est divisé en 101 199 299 actions ordinaires entièrement libérées.
- 2- restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce
- Néant.
- 3- participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de Commerce
- cf. point 5 du présent rapport.
- 4- liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci
- Néant.
- 5- mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier
- Néant.
- 6- accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote
- La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D’ADMINISTRATION

7- règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le conseil d'administration. Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins un quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, le quorum du cinquième étant à nouveau exigé. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

8- pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions cf. points 15,19 et 27 du présent rapport.

9- accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10- accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

32. TABLEAU DES RÉSULTATS

Au présent rapport est joint en Annexe 8 conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

33. POUVOIRS EN VUE DES FORMALITÉS

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

CONCLUSION

Nous vous demandons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général. Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

Le Conseil d’Administration

ANNEXE 1- PATRIMOINE PRO FORMA

Adresse		Nature du bien	Nombre de m²	TO financier actuel	Loyer actuel	Loyers potentiel du libre année complète	Loyer potentiel total
PARIS							
31, av. de l'Opéra	Paris 75001	Bureaux	236 m²	100 %	65 932 €	0 €	65 932 €
7, rue d'Argenteuil	Paris 75002	Immeuble mixte	1 214 m²	87 %	256 793 €	38 520 €	295 313 €
15, rue de la Banque	Paris 75002	Immeuble de bureaux	2 020 m²	90 %	753 972 €	84 800 €	838 772 €
21, boulevard Poissonnière	Paris 75002	Immeuble mixte	1 914 m²	100 %	489 889 €	0 €	489 889 €
23, boulevard Poissonnière	Paris 75002	Immeuble mixte	3 518 m²	91 %	1 047 216 €	98 080 €	1 145 296 €
10, rue d'Uzès	Paris 75002	Immeuble mixte	3 882 m²	96 %	1 295 704 €	50 550 €	1 346 254 €
3/5, quai Malaquais	Paris 75006	Appartements	549 m²	100 %	330 000 €	0 €	330 000 €
2-4, rue de Lisbonne	Paris 75008	Immeuble de bureaux	2 458 m²	85 %	1 095 960 €	193 370 €	1 289 330 €
55, rue Pierre Charron	Paris 75008	Immeuble de bureaux	2 891 m²	84 %	1 368 022 €	251 900 €	1 619 922 €
8, rue de Marignan	Paris 75008	Lots mixtes	162 m²	100 %	70 961 €	0 €	70 961 €
15, rue de Marignan	Paris 75008	Lots mixtes	934 m²	85 %	348 418 €	60 370 €	408 788 €
17, rue François 1 ^{er}	Paris 75008	Immeuble commercial	2 095 m²	0 %	0 €	2 425 000 €	2 425 000 €
25, rue de la Boétie	Paris 75008	Bureaux	255 m²	0 %	0 €	109 650 €	109 650 €
7, rue de Suresnes	Paris 75008	Imm. commerces et bureaux	1 377 m²	68 %	412 310 €	197 550 €	609 860 €
26, rue d'Athènes	Paris 75009	Imm. commerces et bureaux	963 m²	100 %	452 329 €	0 €	452 329 €
5,7 et 7 bis, passage Dubail	Paris 75010	Résidence hôtelière	1 674 m²	100 %	516 621 €	0 €	516 621 €
2, rue de Bassano (Bât A & B)	Paris 75016	Immeuble de bureaux	2 535 m²	100 %	1 464 346 €	0 €	1 464 346 €
2, rue Bassano (Bât C)	Paris 75016	Immeuble de bureaux	865 m²	0 %	0 €	519 000 €	519 000 €
24, rue Georges Bizet	Paris 75016	Immeuble de bureaux	956 m²	0 %	0 €	525 800 €	525 800 €
77, rue Boissière	Paris 75116	Immeuble mixte	1 786 m²	100 %	781 264 €	0 €	781 264 €
RÉGION PARISIENNE							
Tour Atlantique	La Défense (92)	Bureaux	874 m²	0 %	0 €	292 950 €	292 950 €
Hôtel du Parc des Expositions	Vanves (92)	Hôtel	2 250 m²	100 %	448 909 €	0 €	448 909 €
57, avenue Maréchal Joffre	Nanterre (92)	Station service	1 685 m²	100 %	32 881 €	0 €	32 881 €
Centre commercial Clos le Garenne	Fresnes (94)	Centre commercial	4 920 m²	42 %	151 814 €	210 900 €	362 714 €
PROVINCE							
Les Dauphins	Ferney (01)	Centre commercial	775 m²	90 %	106 472 €	11 700 €	118 172 €
L'Aujon	Flaine (74)	Hôtel	6 347 m²	100 %	530 000 €	0 €	530 000 €
Le Totem	Flaine (74)	Hôtel	4 967 m²	100 %	524 262 €	0 €	524 262 €
Résidence La Forêt	Flaine (74)	Lots de copropriété	750 m²	83 %	59 198 €	12 000 €	71 198 €
Le Varet	Arc 2000 (73)	Hôtel	15 234 m²	100 %	376 308 €	0 €	376 308 €
Le Varet Bail à construction	Arc 2000 (73)	Hôtel		100 %	0 €	0 €	0 €
ÉTRANGER							
Immeubles en réhabilitation		Immeubles sous promesse d'achat					
Avenue de l'Astronomie	Bruxelles	Hôtel particulier	3 043 m²	0 %	0 €	475 000 €	475 000 €

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 2 – INFORMATION SUR LA MANIÈRE DONT LA SOCIÉTÉ PREND EN CHARGE LES CONSÉQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE SON ACTIVITÉ

Les sociétés cotées sont tenues depuis la loi NRE du 15 mai 2001 de préciser dans leur rapport de gestion la manière dont elles prennent en compte les conséquences sociales et environnementales de leur activité.

Notre Société ayant une activité de foncière soit une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité, celle-ci n'a pas d'impact significatif en matière d'emploi en Ile de France compte tenu des effectifs du Groupe, ni d'effet particulièrement nocif sur l'environnement.

Politique sociale

(article R225-104 du Code de Commerce)

- Informations liées à l'effectif :

L'effectif salarié (hors dirigeants) du groupe est stable : 18 personnes au 31 décembre 2009 contre 18 personnes au 31 décembre 2008.

(salaires et traitements : 832 K€ au 31 décembre 2009 contre 709 K€ au 31 décembre 2008).

Effectifs	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Cadres	10	7	10	4	5	9	9
Salaires	13	12	5	6	7	9	9
Total	25	21	17	13	13	18	18

Ce personnel est notamment affecté à la recherche et à l'analyse des acquisitions et du financement des immeubles acquis, au suivi du patrimoine (valorisation), à la comptabilité, au contrôle de gestion et au suivi juridique du Groupe.

De nombreuses autres tâches sont sous-traitées à des cabinets de gérance d'immeubles et à des conseils immobiliers pour la commercialisation des surfaces à louer.

Par ailleurs, nous privilégions le recrutement de spécialistes de haut niveau ayant une forte expérience dans les différents secteurs de vos activités.

- Organisation du temps de travail :

Le temps de travail est organisé sur une base de 35 heures hebdomadaires.

Nous n'avons pas eu à déplorer d'absentéisme significatif au cours de l'exercice 2009.

Politique environnementale

(articles R.225-104 ET R.225-105 du Code de Commerce)

Votre Groupe s'intéresse de près au respect des normes relatives à l'environnement, cette politique se caractérise par une attention particulière lors de l'acquisition de nouveaux immeubles ou lors des décisions prises dans les programmes de travaux afin d'assurer un respect de la législation en vigueur et de manière plus générale de se protéger contre tous facteurs de risque de pollution et de toxicité.

- Mesures et démarches en matière d'environnement :

Les investissements immobiliers sont réalisés en respectant la législation en vigueur concernant les états parasitaires, la réglementation sur l'amiante et la lutte contre le saturnisme.

Les investissements nécessitant des travaux de restructuration ou d'aménagement sont tous réalisés en conformité avec l'ensemble des règles relatives à la protection de l'environnement.

A cet égard, en qualité de Maître d'ouvrage, nous mandatons systématiquement :

- des organismes de contrôle (VERITAS, SOCOTEC, QUALICONSULT...) afin de vérifier le respect de toutes les normes en vigueur sur la construction ou la sécurité des personnes ;
- des missions de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs.

Cette politique se traduit également par la vérification des diagnostics et des préconisations effectuées par les bureaux de contrôle et par la réalisation de travaux de mise en conformité des immeubles concernés.

- Consommation des ressources en eau, matières premières et énergies :

La consommation en eau qui s'élève à 106 067 € concerne la fourniture d'eau de vos immeubles.

Votre Société s'efforce de maîtriser sa consommation en Electricité, Gaz et combustibles propre aux immeubles de votre Groupe qui s'élève à 195 264 € concernant la fourniture d'électricité et de gaz et à 55 290 € s'agissant de la consommation de combustibles.

Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la Société sur l'environnement :

L'activité de la Société n'entraînant pas de conséquences sur l'environnement, la Société n'a engagé aucune dépense spécifique dans ce domaine.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 3 – LISTE DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX

Monsieur Alain DUMÉNIL, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2009 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : ACANTHE DÉVELOPPEMENT ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Smalto, Poiray Joaillier, Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation du Théâtre de Paris – SNERR ;

Administrateur de la société : ADT S.I.I.C (jusqu'au 25 mars 2010);

Président des sociétés : Ad Industrie, Alliance Designers (jusqu'au 21/01/2009), Compagnie Paris Scène Production, SRP (jusqu'au 20/05/2009) ;

Gérant des sociétés : BSM, Editions de l'Herne, Padir, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Société Financière et Immobilière de la Grange Batelière – SFIGB (jusqu'au 23/02/2009), Suchet, Valor ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse.

Monsieur Philippe MAMEZ, Administrateur et Directeur Général Délégué de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2009, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Baldavine SA ;

Directeur Général Délégué et administrateur des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Compagnie MI 29, Eurobail ;

Président du Conseil d'Administration de la société : Navigestion ;

Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Compagnie Fermière de Gestion et de Participation – Cofegep ;

Président des sociétés : France Immobilier Group (FIG), Tampico ;

Gérant de la société : MEP Consultants.

Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2009 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C, Alliance Finance ;

Directeur Général et administrateur de la société : Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation, et de Renaissance du Théâtre de Paris – SNERR ;

Administrateur des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion, Sep 1.

Monsieur Pierre BERNEAU, administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2009 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : ACANTHE DÉVELOPPEMENT, Alliance Développement Capital S.I.I.C. – ADC SIIC ;

Gérant de la société : Sinef.

Monsieur Bernard TIXIER, administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2009 les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

ANNEXE 4 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS ACCORDÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL EN COURS DE VALIDITÉ

En €	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisé(s) au cours de l'exercice	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Exercice 2009						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	17 juin 2009	16 août 2011	160 000 000 €	néant	0,51 €	159 999 999,49 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	17 juin 2009	16 août 2011	160 000 000 €	néant	0,51 €	159 999 999,49 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	17 juin 2009	16 août 2011	160 000 000 €	néant	0,51 €	159 999 999,49 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	17 juin 2009	16 août 2011	10 % du capital social	néant	néant	159 999 999,49 €

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ANNEXE 5 - RAPPORT COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'UTILISATION DES DÉLÉGATIONS RELATIVES AUX AUGMENTATIONS DE CAPITAL

(articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du

Le Conseil d'Administration a arrêté les termes du présent rapport complémentaire conformément aux dispositions des articles L.225-129-5 et R.225-116 du Code de Commerce, afin de porter à la connaissance de l'Assemblée Générale des Actionnaires, les conditions définitives des opérations réalisées sur décision du Conseil d'Administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 agissant sur délégation de l'Assemblée, en vertu des dispositions des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce.

- Augmentation de capital social décidée par le Conseil d'Administration à des fins d'arrondissements.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, le Conseil d'Administration a fait usage de la délégation de compétence accordée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 17 juin 2009 en augmentant le capital social par incorporation d'une somme prélevée sur le poste « prime d'émission » afin d'arrondir ledit capital.

L'augmentation ci-après a été réalisée par élévation de la valeur nominale des actions composant le capital social :

- Conseil d'Administration en date du 20 juillet 2009 : Augmentation de capital d'un montant de 0,51 €.

Le Conseil d'Administration

ANNEXE 6 - RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES OPÉRATIONS D'ATTRIBUTION D'ACTIONS RÉALISÉES EN VERTU DES ARTICLES L.225-197-1 À L.225-197-3 DU CODE DE COMMERCE ET OPÉRATIONS RÉALISÉES EN VERTU DES DISPOSITIONS PRÉVUES AUX ARTICLES L.225-177 À L.225-186 DU CODE DE COMMERCE

Conformément aux dispositions des articles L.225-184 et L.225-197-4 du Code de Commerce, le présent rapport spécial a pour objet d'informer l'Assemblée Générale des actionnaires des opérations visées par les articles L.225-197-1 à L.225-197-3 et L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Le Conseil d'Administration du 25 juillet 2007 a décidé d'attribuer des actions gratuites et des options de souscription ou d'achat d'actions :

- En vertu de l'autorisation, votée à plus de 99 % des actionnaires présents, donnée par la 2^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 mars 2007, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer 8 660 000 actions gratuites, représentant 9,99132 % du capital social émis de la Société au 25 juillet 2007, au profit de Monsieur Alain DUMÉNIL en sa qualité de Président Directeur Général de la Société. Ces actions gratuites sont réparties comme suit :

- 4,99566 %, soit 4 330 000 actions, sont soumises à une période d'acquisition de 2 ans et une période de conservation de 2 ans,
- 4,99566 %, soit 4 330 000 actions, sont soumises à une période d'acquisition de 4 ans, sans période de conservation.

En vertu de la décision du Conseil d'Administration en date du 25 juillet 2007 agissant sur délégation de pouvoirs conférée par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 mars 2007, le Conseil d'Administration du 22 juillet 2009 a décidé d'augmenter le capital social de la Société à effet au 26 juillet 2009 par émission au pair de 4 330 000 actions gratuites dont la propriété a été transférée le 26 juillet 2009 à Monsieur Alain DUMÉNIL, en sa qualité de Président Directeur Général, par prélèvement sur le poste "prime d'émission, de fusion, d'apport" de la somme de 1 645 400 € correspondant au montant de l'augmentation de capital nécessaire à l'émission desdites actions.

- En vertu de l'autorisation, votée à plus de 99 % des actionnaires présents, donnée par la 1^{ère} résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 mars 2007, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer à Monsieur Alain DUMÉNIL, en sa qualité de Président Directeur Général de la Société, 8 667 520 options de souscription ou d'achat d'actions. Le prix d'exercice desdites options est fixé à 3,21 € pour la souscription d'une action et à 3,22 € pour l'achat d'une action. Les options sont exerçables après une période d'acquisition d'un an (soit à partir du 26 juillet 2008) et seront valides jusqu'au 25 juillet 2017.

Le Conseil d'Administration en date du 18 juillet 2008 a décidé que les options attribuées le 25 juillet 2007 sont des options de souscription d'actions et a ajusté leur nombre et leur prix afin de tenir compte de la distribution du dividende exceptionnel prélevé sur le poste "prime d'émission" en date du 1^{er} juillet 2007, veillant ainsi à la protection des intérêts des bénéficiaires d'options, conformément aux dispositions des articles R.225-137 à R.225-142 du Code de Commerce. A la suite de ces ajustements, le nombre d'options de souscription d'actions est porté à 9 528 336 au prix de souscription de 2,92 €.

Le Conseil d'Administration en date du 28 août 2009 a constaté qu'aucune levée d'options n'avait eu lieu et qu'en vertu d'un courrier en date du 3 août 2009, Monsieur Alain DUMÉNIL a renoncé de manière expresse à l'exercice desdites options.

Ce même Conseil, agissant en vertu de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007, a décidé d'attribuer 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions à Monsieur Alain DUMÉNIL, en sa qualité de Président Directeur Général de la Société, options dont le prix d'exercice a été fixé à 1,24 €. Il est toutefois précisé que Monsieur DUMÉNIL devra conserver 1 % des actions issues de la levée de l'option jusqu'à la cessation de ses fonctions de Président Directeur Général de la Société, sous réserve que cette obligation n'ait pas pour conséquence la remise en cause du maintien du bénéfice du régime SIIC dont bénéficie la Société.

Le Conseil d'Administration du 31 décembre 2009 à 12 heures a décidé que les options attribuées par le Conseil d'Administration du 28 août 2009 sont des options d'achat d'actions. Le Conseil d'Administration décide en outre que les options d'achat d'actions seront exerçables par le Bénéficiaire seulement si au jours de l'(des) option(s), la Société détient le volume d'actions nécessaire pour les servir.

Le Conseil d'Administration du 31 décembre 2009 à 14 heures a précisé à la suite de la décision du Conseil d'Administration du même jour à 12 heures que si au jours de l'(des) option(s), la Société ne détient pas le volume d'actions nécessaire pour les servir, les options seront prioritairement des options d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la Société et des options de souscription pour le solde n'ayant pu être levées faute par la Société de détenir les nombre d'actions suffisant pour le servir.

Enfin, il convient de rappeler ici qu'il n'a pas été attribué par la Société ou par les sociétés du Groupe d'actions gratuites et/ou d'option de souscription ou d'achat d'actions à des salariés de la Société non mandataires sociaux, au cours de l'exercice.

Le Conseil d'Administration

ANNEXE 7 – RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, des modifications apportées par l'ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, le Président du Conseil d'Administration a établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques actuellement mises en place ou dont la mise en oeuvre est en cours au sein de la Société.

Ce rapport indique en outre les éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 29 avril 2010.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de Commerce), que je vous sou mets les informations suivantes :

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

I – Code de gouvernement d’entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d’entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l’intégralité des recommandations du Code AFEF MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même, de déclarer qu’elle ne se référerait pas à un tel code.

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s’est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

La cotation de notre Société sur Euronext Paris lui a permis d’opter pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Société qui ne compte notamment que 18 salariés n’a ni les ramifications ni l’organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. La structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l’efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l’effectif réduit des organes de direction facilite la mise en oeuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d’obtenir facilement les informations nécessaires à l’accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d’échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

1. Conseil d’Administration

Mission

Votre Conseil d’Administration définit la stratégie de l’entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l’entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d’organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l’information fournie aux actionnaires ainsi qu’aux marchés, à travers les comptes ou à l’occasion d’opérations importantes.

Composition

Conformément aux dispositions de l’article L225-37 alinéa 6 du code de commerce tel que modifié par l’article 26 de la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d’administration.

- Monsieur Alain DUMÉNIL Président du Conseil d’Administration et Directeur Général,
- Monsieur Philippe MAMEZ, administrateur et Directeur Général Délégué,
- Monsieur Patrick ENGLER, administrateur
- Monsieur Pierre BERNEAU, administrateur indépendant,
- Monsieur Bernard TIXIER, administrateur indépendant.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure en annexe 3 du rapport du Conseil d’Administration.

Nous vous informons que deux membres de votre Conseil d’Administration, Messieurs BERNEAU et TIXIER, remplissent les critères d’indépendance communément admis :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d’une société qu’elle consolide et ne pas l’avoir été au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être mandataire social d’une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d’administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l’ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d’administrateur.
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d’affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l’activité.
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

- Ne pas avoir été auditeur de l’entreprise au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être administrateur de l’entreprise depuis plus de douze ans.

Aucun membre de votre Conseil n’est actuellement élu parmi les salariés.

Organisation

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d’Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu’à toute réunion du Conseil ou leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d’exemples, vos administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courriers en date du 24 août pour le conseil d’arrêté des comptes semestriels du 29 août 2009.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l’accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s’efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu’un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu’il désire recevoir.

Les réunions se tiennent au siège social. En 2009, le Conseil d’administration s’est réuni dix-neuf fois.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d’Administration a débattu, en complément du Comité de Direction, des principales actions majeures conduites en 2009 tant sur le plan externe (acquisitions, cessions, commercialisations, marchés) qu’en matière de stratégie du Groupe et politique financière (restructuration du Groupe, financement de l’activité, émission de valeurs mobilières, augmentations de capital).

Aucune réunion n’a été provoquée à l’initiative d’administrateurs.

2. Comité de Direction

Le Comité de Direction a pour finalité d’aider les membres du Conseil d’Administration. Il ne s’agit en aucun cas d’un organe suppléant le Conseil dans ses attributions.

Composition

Le Comité de Direction est composé d’au moins deux administrateurs de la Société sur les cinq composant le Conseil d’Administration.

Missions

Il a pour missions principales de procéder à l’examen :

- des comptes sociaux et consolidés du Groupe,
- des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d’entreprises, des permis (de démolir et construire),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et de toutes les cessions,
- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

Organisation

En période d’activité courante, le Comité de Direction se réunit au moins une fois par semaine selon un calendrier fixé par le Président Directeur Général en fonction des disponibilités sur un ordre du jour préparé par le Directeur Général Délégué.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Participant au Comité de Direction :

- Le Président du Conseil d'administration et Directeur général, Monsieur Alain DUMÉNIL,
- Le Directeur général délégué, Monsieur Philippe MAMEZ
- Un administrateur, Monsieur Patrick ENGLER,
- La Directrice administrative et financière, Madame SOUCÉMARIANADIN,
- Le Directeur juridique, Monsieur Nicolas BOUCHERON.

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

A l'occasion de la réunion de ce Comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du Comité de Direction qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

3. Comité des comptes

Dans sa séance en date du 4 août 2009, le Conseil d'Administration a procédé à la création d'un Comité des comptes ayant pour mission, dans la limite des attributions dévolues au Conseil d'Administration :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière trimestrielle, des comptes semestriels et des comptes annuels, avant transmission au Conseil d'Administration en vue de leur examen et arrêté le cas échéant,
- et, plus généralement :
 - de s'assurer de la pertinence, de la permanence et de la fiabilité des méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, notamment par l'analyse des documents financiers périodiques, l'examen de la pertinence des choix et de la bonne application des méthodes comptables et l'examen du traitement comptable de toute opération significative,
 - d'entendre et questionner les Commissaires aux Comptes,
 - d'examiner chaque année les honoraires des Commissaires aux Comptes et d'apprécier les conditions de leur indépendance,
 - d'examiner les candidatures des Commissaires aux Comptes des sociétés du Groupe dont les mandats arrivent à échéance,
 - de s'assurer de l'efficacité des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

A cette fin, le Comité a accès à tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

De même, sans préjudice des prérogatives du Conseil d'Administration, il peut recourir à des experts extérieurs à la Société et entendre toute personne susceptible d'apporter un éclairage pertinent à la bonne compréhension d'un point donné.

Il fait régulièrement rapport de ses travaux au Conseil d'Administration et peut formuler tous avis et recommandations au Conseil d'Administration, dans les domaines de sa compétence.

Le Comité des comptes est composé des administrateurs suivants :

- Monsieur Patrick ENGLER, Président du Comité,
- Monsieur Bernard TIXIER,
- Monsieur Pierre BERNEAU.

Les membres du Comité des comptes présentent des compétences particulières en matière financière et comptable. Deux de ses membres, Messieurs TIXIER et BERNEAU sont des administrateurs indépendants.

La durée de leur mandat coïncide avec celle de leurs fonctions d'administrateurs. Ils peuvent être révoqués de leurs fonctions de membres du Comité des comptes par le Conseil d'Administration, à tout moment.

Au cours de sa réunion du 13 avril 2010, le Comité a notamment examiné les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2009. Il a procédé à l'examen des expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la Société. Les travaux du Comité des comptes ont été conformes aux objectifs qui lui ont été confiés.

4. Autres Comités

Compte tenu de la taille du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT, il n'a pas été mis en place à ce jour d'autres comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

II - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

La Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT, par l'intermédiaire de ses comités hebdomadaires, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en oeuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf sans aucun plafonnement, ainsi que la perte de loyers dans la limite de deux ans de loyers.

Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.

Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif, ce risque étant cependant à relativiser compte tenu de la diversification importante des locataires qui ne place pas le Groupe dans une situation de dépendance économique significative.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur etc.).

2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions hebdomadaires entre les Assets managers et le Directeur Général Délégué, soit pour les questions plus importantes par le Comité de Direction.

La commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et le Comité de Direction et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par des Assets managers. Pour des offres de location plus importantes en terme de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Directeur Général et/ou du Comité de Direction.

Enfin un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers

La gestion des risques de taux est en grande partie compensée par des couvertures de type SWAP ou CAP et toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée en Comité de Direction qui fait un point hebdomadaire sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

4. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, 'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, ainsi que la majorité des baux, sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasite) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procé- der à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein de la Direction Juridique qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opé- rations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe.

III - Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du Service de contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la Direction Juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes, puis présentée et expliquée en Comité des comptes dont les missions ont été énumérées précédemment ainsi qu'au Comité de Direction avant d'être arrêtée par le Conseil d'Admi- nistration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situa- tion de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

Depuis l'exercice 2005, la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a établi des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS).

IV – Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 alinéa 8 du code de commerce tel que modifié par l'article 26 de la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 30 à 43 des statuts de la Société.

V – Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

(article L.225-100-3 sur renvoi de l'article L225-37 alinéa 9 du Code de Commerce)

La liste de ces éléments figure au point 31 du rapport annuel de gestion établi par le Conseil d'administration de la Société.

VI - Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général

Il est rappelé que le Conseil d'administration en date du 25 juillet 2007 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue. Monsieur Alain DUMÉNIL assume depuis cette date les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

VII - Limitations des pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Admi- nistration.

Au cours de l'exercice 2009, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

VIII – Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires so- ciaux.

L'enveloppe des jetons de présence telle que déterminée par l'Assemblée Générale Annuelle de la Société est partagée entre les admi- nistrateurs en fonction de différents critères.

Tout d'abord, l'assiduité aux différentes séances du Conseil est naturellement prise en considération.

Par ailleurs, il est également tenu compte des études spécifiques qui peuvent être réalisées par tel ou tel administrateur dans le domaine immobilier (acquisition/cession) ou financier (recherche de financements).

Le Président Directeur Général a quant à lui renoncé à sa rémunération à la suite de l'attribution à titre gratuit d'actions de la Société par décision du Conseil en date du 25 juillet 2007.

Le détail des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux est indiqué au point n°12 du rapport annuel de gestion.

Le Président du Conseil d'Administration

ANNEXE 8 - TABLEAU DES RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Résultats et autres éléments caractéristiques de la société au cours des cinq derniers exercices

(Code de commerce - Article R225-102)

	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Capital en fin d'exercice					
Capital social	30 109 000	30 783 144	32 905 414	35 312 643	38 247 014
Nombre d'actions ordinaires	79 687 435	81 470 942	87 087 378	93 458 355	101 199 299
Nombre d'actions à dividende prioritaire					
Nbre maximum d'actions à créer : - par conversion d'obligations - par droit de souscription					
Opérations et résultat					
Chiffre d'affaires (H.T.)	6 491 464,36	1 904 443,78	1 866 614,95	1 892 482,32	2 171 311
Résultat av. impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	8 811 445,54	11 448 070,30	18 534 364,07	6 708 216,12	14 928 267
Impôts sur les bénéfices	769 351,00	42 375,00	18 750,00	- 44 000,00	0
Participation des salariés					
Résultat après impôts, participation, dot. aux amortissements, dépréciations et provisions	9 690 443,57	11 194 268,12	18 335 677,12	6 671 525,02	14 607 648
Résultat distribué	10 359 366,55	10 591 222,46	17 417 475,60	3 738 334,20	15 179 895
Résultat par action					(1)
Résultat après impôts, participation, avant dot. aux amort, dépréciations et provisions	0,10	0,13	0,21	0,07	0,15
Résultat après impôts, participation, dot. aux amort, dépréciations et provisions	0,12	0,13	0,21	0,07	0,14
Dividende attribué	0,13	0,13	0,20	0,04	0,15
Personnel					
Effectif moyen des salariés	4	4	3	2	2
Montant de la masse salariale	293 393,52	770 891,68	153 530,54	131 503,51	142 449
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. Œuvres	113 030,00	167 379,28	66 112,11	57 118,34	61 841

(1) Ce montant correspond à la proposition de distribution du Conseil d'Administration de la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT (arrondi au centime supérieur par action, soit 0,15 €/action). Il devra être entériné lors de l'AG d'approbation des comptes.

SOMMAIRE

84

Bilan actif

85

Bilan passif

86

Compte de résultat

88

Annexes aux comptes annuels

COMPTES ANNUELS 2009

BILAN ACTIF

	Brut	31/12/2009 Amort. dépréciat.	Net	31/12/2008 Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaire	9 990	6 660	3 330	6 660
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	319 773		319 773	319 773
Constructions	3 608 545	663 138	2 945 407	3 067 490
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	73 196	70 399	2 797	12 163
Immobilisations corporelles en cours	148 808		148 808	148 808
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	7 557 569		7 557 569	7 558 765
Créances rattachées à des participations	45 079 658		45 079 658	37 442 574
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	163 808		163 808	163 156
	56 961 347	740 197	56 221 150	48 719 390
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 870		2 870	197
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 784 504	47 334	1 737 170	1 838 747
Autres créances	1 651 324		1 651 324	1 705 403
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	339 931	165 956	173 975	336 882
Autres titres	9 572 046		9 572 046	766 273
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	45 460		45 460	103 421
Charges constatées d'avance (3)	48 399		48 399	39 597
	13 444 535	213 290	13 231 245	4 790 521
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GÉNÉRAL	70 405 882	953 487	69 452 395	53 509 911

(1) Dont droit au bail - (2) Dont à moins d'un an (brut) - (3) Dont à plus d'un an (brut)

BILAN PASSIF

	31/12/2009 Net	31/12/2008 Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 38 247 014)	38 247 014	35 312 643
Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 764 892	114 170
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	3 880 029	3 880 029
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	66 041	66 041
Report à nouveau	2 971 821	34 078
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	14 607 648	6 671 525
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	62 537 445	46 078 486
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	19 883	
Provisions pour charges		
	19 883	
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	1 771 031	2 262 460
Emprunts et dettes financières (3)	4 233 329	4 040 203
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	420	14 062
Fournisseurs et comptes rattachés	554 248	773 196
Dettes fiscales et sociales	334 037	341 504
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 003	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	6 895 067	7 431 425
Ecart de conversion Passif		
TOTAL GÉNÉRAL	69 452 395	53 509 911
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 723 316	1 831 605
(1) Dont à moins d'un an (a)	5 171 331	5 585 758
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	76 639	2 807
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMPTES ANNUELS 2009

COMPTE DE RÉSULTAT

	France	31/12/2009 Exportation	Total	31/12/2008 Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	2 177 311		2 177 311	1 892 482
Chiffre d'affaires net	2 177 311		2 177 311	1 892 482
Production stockée				
Production immobilisée				
Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions et transfert de charges				
Autres produits			13 644	1
			2 190 955	1 892 484
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (a)			2 213 763	1 943 324
Impôts, taxes et versements assimilés			54 239	55 530
Salaires et traitements			142 449	131 504
Charges sociales			61 841	57 118
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			134 780	141 611
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				37 492
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			100 103	50 002
			2 707 176	2 416 581
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			- 516 220	- 524 097
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 603	403
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
De participations (3)			13 731 030	4 521 570
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 888 321	2 482 911
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				98 412
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			12 860	419 854
			15 632 211	7 522 747
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			185 839	
Intérêts et charges assimilées (4)			318 709	387 551
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			504 548	387 551
RÉSULTAT FINANCIER			15 127 663	7 135 196
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			14 613 045	6 611 502

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

	France	31/12/2009 Exportation	Total	31/12/2008 Total
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital			39 048	62 504
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				
			39 048	62 504
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion			43	1 173
Sur opérations en capital			44 402	45 308
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
			44 445	46 481
RESULTAT EXCEPTIONNEL			- 5 397	16 023
Participation des salariés aux résultats				
Impôts sur les bénéfices				- 44 000
Total des produits			17 863 817	9 478 138
Total des charges			3 256 169	2 806 613
BÉNÉFICE OU PERTE			14 607 648	6 671 525
(a) Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier			6 965	6 965
- Redevances de crédit-bail immobilier				
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs				
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs				
(3) Dont produits concernant les entités liées			15 618 842	7 001 601
(4) Dont intérêts concernant les entités liées			219 822	269 833

AUX COMPTES ANNUELS

AU 31 DÉCEMBRE 2009

SOMMAIRE

89

Note 1 - Evénements principaux de l'exercice

1.1. Distributions de dividendes

1.2. Attribution de stock options

89

Note 2. Principes, règles et méthodes comptables

2.1. Généralités

2.2. Nouvelles règles comptables

2.3. Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

2.4. Date de clôture

2.5. Régime S.I.I.C

90

Note 3.Principes comptables et méthodes d'évaluation

3.1. Immobilisations corporelles

3.2. Immobilisations financières

3.3. Créances

3.4. Valeurs mobilières de placement

3.5. Chiffres d'affaires

3.6. Provision pour Risques & Charges

3.7. Résultat par action

3.8. Bons de souscription d'actions (B.S.A.)

92

Note 4. Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montant en milliers d'€)

4.1. Immobilisations

4.2. Etat des créances

4.3. Valeur mobilière de placement

4.4. Capitaux propres

4.5. Etat des dettes

4.6. Dettes à payer et Produits à recevoir

4.7. Provisions

4.8. Charges constatées d'avance

4.9. Entreprises liées

4.10. Notes sur le compte de résultat

99

Note 5. Engagements financiers

100

Note 6. Litiges

100

Note 7. Autres Informations

NOTE 1. EVÉNEMENTS PRINCIPAUX DE L'EXERCICE

1.1. Distributions de dividendes

L'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2009 a décidé de l'affectation du résultat 2008 qui s'élevait à 6 671 525 €. Il a été décidé que chacune des 93 458 355 actions composant le capital social au 31 décembre 2008 recevrait un dividende de 0,04 € par action éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts soit la somme globale de 3 738 334 € prélevé sur le bénéfice distribuable. L'Assemblée a donné la possibilité aux actionnaires de convertir les coupons détachés en actions nouvelles.

1.2. Attribution de stock options

Le Conseil d'administration du 28 août 2009 :

- A constaté la renonciation expresse par M. DUMÉNIL, par courrier en date du 3 août 2009, à la totalité de l'attribution d'options qui lui avaient été attribuées par le Conseil d'Administration du 25 juillet 2007,
- A décidé d'attribuer, sur la base de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007, 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions, dont le prix d'exercice est fixé à 1,24 €, - A décidé, conformément à l'article L.225-185 du Code de Commerce, que M. DUMÉNIL devra conserver 1 % des actions issues de la levée des options jusqu'à la cessation de ses fonctions de Président Directeur Général, sous réserve que cette obligation n'ait pas pour conséquence la remise en cause, pour la société, du bénéfice du régime SIIC.

NOTE 2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. Généralités

Les comptes annuels ont été établis selon les mêmes principes, règles et méthodes comptables que les exercices antérieurs, c'est-à-dire conformément au règlement 99.02 qui institue le Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
 - Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
 - Indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

2.2. Nouvelles règles comptables.

Les méthodes comptables appliquées en 2009 sont les mêmes que celles utilisées lors de l'exercice précédant.

2.3. Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placements.

Concernant l'évaluation des immeubles, les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière.

La valeur vénale représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur.

La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de :

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

Conformément au règlement CRC 02-10, un test de dépréciation a été effectué en fin d'exercice afin de provisionner les pertes éventuelles par rapport à la valeur nette comptable du bilan.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

2.4. Date de clôture

Les comptes annuels couvrent la période du 01/01/2009 au 31/12/2009.

2.5. Régime S.I.I.C.

Pour rappel, la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT SA a opté en date du 28 avril 2005, avec effet au 1^{er} janvier 2005, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées. Ce régime entraîne une exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeubles (ou de sous-location d'immeubles pris en crédit bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1er janvier 2005), de certaines plus-values (cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit bail immobilier, de participation dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit leur réalisation) et des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial (à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception).

NOTE 3. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

3.1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.
Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées suivantes :

Gros œuvre	100 ans
Façades Etanchéités	15 ans
IGT	20 ans
Agencement Intérieur Déco	10 ans
Logiciel	3 ans
Mobilier de bureau	3 ans
Matériels de bureaux et informatiques	3 ans

3.2. Immobilisations financières

Les titres de participations figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ; ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Lorsque cette valeur d'inventaire est négative, une provision pour dépréciation des comptes courants est comptabilisée et si cela n'est pas suffisant, une provision pour risques.

3.3. Créances

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque leur recouvrement est compromis.

3.4. Valeurs mobilières de placement

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

3.5. Chiffres d'affaires

Le Chiffre d'affaires « Services » provient des loyers perçus auprès des locataires des biens immobiliers loués par la société ainsi que des refacturations de frais de siège auprès des filiales.

3.6. Provision pour Risques & Charges

ACANTHE DÉVELOPPEMENT SA ne comptabilise pas le montant de ses engagements de départ en retraite, compte tenu du caractère non significatif des éléments concernés.

3.7. Résultat par action

Conformément à l'avis N° 27 de l'O.E.C. le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat net revenant à la société par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 98 433 715. Le résultat par action est donc de 0,14 €
Le résultat dilué par action est de 0,1305 €.

3.8. Bons de souscription d'actions (B.S.A.)

Le 27 mars 2003, il a été émis deux séries de bons de souscription d'action dont l'une (BSA code ISIN FR0000346967) est arrivée à son terme le 31 octobre 2005.
Il reste donc des BSA code ISIN FR0000346975

- Les modalités ont été les suivantes :
- montant de l'émission : 0 €
 - nombre de bons émis: 41 385 455
 - attribution gratuite
 - prix d'exercice : 4 €
 - date limite d'exercice : 31 octobre 2009

Au cours de l'exercice 2006, L'assemblée générale a modifié les termes du contrat d'émission afin de permettre la division par 15 des BSA. Cette division par 15 a ainsi donné lieu à l'échange de 15 nouveaux BSA contre 1 ancien BSA le taux de conversion des bons restants en action a été multiplié par 15.

Au cours de l'exercice 2008, l'assemblée générale des porteurs de BSA a décidé de proroger la date de période de souscription du 31 octobre 2009 au 31 octobre 2011.

Par ailleurs, depuis le conseil d'administration du 8 juillet 2008, les nouveaux taux de conversion des bons de souscription d'actions (BSA) restant en circulation sont les suivants : 75 BSA permettent de souscrire à 2,33 actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT à un prix de 4,00 €.

- Au cours de l'exercice 2009, les mouvements sur les bons ont été :
- nombre de bons exercés : 95 438 175
 - montant reçu : 5 090 K€
 - nombre de bons rachetés et annulés : 0
 - nombre de bons en circulation : 351 052 650 au 31 décembre 2009
 - augmentation de capital potentielle en nombre d'actions : 10 906 035
 - augmentation de capital potentielle en valeur : 4 122 K€ avec une prime d'émission de : 14 601 K€
 - évolution des cours des bons : le cours a oscillé entre 0,01 et 0,02 sur l'exercice

Actuellement, l'exercice de 75 BSA plus 4 € donne droit à 2,33 actions nouvelles.

L'effet de la dilution potentielle sur le bénéfice par action est expliqué au paragraphe 3.7

D'autre part, les 9 936 436 options attribuées (cf. 1.2) n'ont pas été exercées au 31 décembre 2009.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

NOTE 4. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT ET DE LEURS VARIATIONS (montant milliers d'€).

4.1. Immobilisations (en milliers d'€)

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net 31/12/2009
	Valeur brute 01/01/2009	Augm. cpte à cpte	Diminut. cpte à cpte	Valeur brute 31/12/2009	Amort. au 01/01/2009	Augm.	Diminut.	Amort. au 31/12/2009	
Immobilisations incorporelles									
Logiciel	10			10	3	3		7	3
Immobilisations corporelles									
Terrains	320			320	-		-	-	320
Constructions	2 798			2 798	282	41	-	323	2 475
AAI construction	811			811	259	81	-	340	471
Mat de transport	-			-	-		-	-	-
Mat bureau infor	7 3			73	61	9		70	3
Immo en cours	148			148	-		-	-	148
Immobilisations financières									
Titres de participation	7 558		1	7 557	-		-	-	7 557
Créances rattachées Part.	37 442	7 638		45 080	-		-	-	45 080
Autres immo.fin., Prêts	163	1		164	-		-	-	164
TOTAL	49 323	7 639	1	56 961	605	135	-	740	56 222

Les variations principales s'expliquent par :

- L'augmentation des avances consenties aux filiales.
- La cession d'une part de la SCI ROUSSEAU pour 9 K€. Le résultat de la cession est de 8 K€.
- La cession d'une part de la SNC BOISSIERE pour 1 K€. Le résultat de la cession est de 1 K€.

Commentaires :

- Immobilisations corporelles

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent essentiellement deux biens immobiliers. Il s'agit :

- d'un immeuble à usage mixte de bureaux et de commerces situé dans le 9^{ème} Arrondissement d'une surface de 1 000 m²,
- d'un terrain situé à VERDUN,
- de forages destinés à la construction des futures fondations d'un ouvrage (148 K€ immobilisations en cours).

- Immobilisations financières

Au 31 décembre 2009, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (en milliers d'€).

Société	Capital	capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur brute comptable des titres	valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
A : filiales 50 % au moins										
SA VELO	1 010	714	100%	2 068	2 068	3 697	-	30	- 913	-
SA BALDAVINE	71	- 3 365	100%	2 686	2 686	19 446	-	646	- 663	-
SA TAMPICO	235	235 088	100%	2 803	2 803	21 355	16 750	5 140	138 253	13 731
SAS BRUXYS	38	- 2 953	100%	-	-	582	-	-	- 674	-
B : filiales 10 % au moins										
C : filiales moins de 10%										
SA FONCIERE ROMAINE	38	-	2 613	-	-	-	-	2 550	- 477	-
TOTAUX				7 557	7 557	45 080	16 750	8 366	135 526	13 731

4.2. Etat des créances

Evolution des créances
(en milliers d'€)

Créances brutes	Au 31/12/09	Au 31/12/08	Variation
Créances immobilisées			
Créances Rattachées à des Participations	45 080	37 443	7 637
Prêts	-	-	-
Autres immobilisations financières	164	163	1
Actif circulant			
Clients	1 785	1 886	- 101
Etat et collectivités	1 625	1 688	- 63
Groupe & Associés	-	-	-
Débiteurs divers	27	17	10
Charges Constatées d'avance	48	40	8
TOTAUX	48 728	41 237	7 491

La variation du poste « créances rattachées à des Participations » s'explique par l'augmentation des avances faites aux filiales.
La variation du poste « autres immobilisations financières » s'expliquent par le versement d'un complément de dépôt de garantie lié à la location des bureaux du siège.
Le poste « Etat et collectivités » est composé d'un produit à recevoir pour un versement anticipé d'impôt (1 330 K€), de créances de TVA (250 K€) et d'un dépôt d'une demande de carry-back (44 K€).
Le poste « Débiteurs divers » est composé essentiellement du solde de gestion trimestriel de l'immeuble perçu en janvier 2010.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Echéancier des créances
(en milliers d'€)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances immobilisées				
Créances Rattachées à des Participations	45 080	45 080	21 937	23 143
Prêts	-	-	-	-
Autres	164	164	-	164
Actif circulant				
Clients	1 785	1 737	1 737	-
Etat et collectivités	1 625	1 625	1 625	-
Groupe & Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	27	27	27	-
Charges constatées d'avance	48	48	48	-
TOTAUX	48 728	48 680	25 373	23 307

4.3. Valeur mobilière de placement

La valeur d’inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l’exercice.

Dans le cadre de la note d’information n° 04958 en date du 7/12/2004 visée par l’A.M.F. du programme de rachat d’actions, ACANTHE DÉVELOPPEMENT SA a procédé à des rachats de ses actions propres au cours de l’année et a également continué le contrat de liquidité concernant ses valeurs cotées.

(en milliers d'€)

Valeurs	Nombres	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable
Actions propres	124 268	339 931	173 975
SICAVS CAAM	627	2 578 537	2 578 537
SICAVS FORTIS MONEY PRIME EURO	6 018	6 993 510	6 993 510
TOTAUX	130 913	9 911 978	9 746 022

4.4. Capitaux propres

(en milliers d'€)

	Capital	Primes	Réserve légale	Autres réserves	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/08	35 312	114	3 880	66	34	6 672	46 079
Affectation résultat					6 672	- 6 672	-
Dividendes					- 3 738		- 3 738
Distribution sur autodétention					5		5
Augmentation de capital suite à l'attribution d'actions gratuites	1 645	- 1 645					-
Augmentation de capital suite à l'exercice de BSA	1 120	3 970					5 090
Augmentation Capital par réinvestissement de dividendes	169	327					495
Résultat 2009						14 608	14 608
	38 247	2 765	3 880	66	2 972	14 608	62 538

Au cours de l’exercice, comme mentionné dans les faits caractéristiques de l’exercice, nous relevons les principales variations intervenant sur les postes de capitaux propres avec :

- Une distribution prélevée sur le bénéfice distribuable pour un montant de 3 738 K€.
- Des transformations de BSA en actions, générant une augmentation de capitaux propres de 5 090 K€
- Un réinvestissement du dividende en capital générant une augmentation de capitaux propres de 495 K€.
- Une augmentation du capital correspondant à l’émission d’actions gratuites par prélèvement sur le compte de prime d’émission d’un montant de 1 645 K€.

Le résultat de la période est de 14 608 K€.

Composition du capital social

Au 31 décembre 2009, le capital social est composé de façon exclusive de 101 199 299 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées. Au cours de l’exercice, 7 740 944 actions nouvelles ont été créées.

(en milliers d'€)

	BSA	Coupons réinvestis	Nombre d'actions
Début d'exercice			93 458 355
Conversion de BSA 34 697	95 438 175		2 964 946
Conversion de 12 666 935 coupons		12 666 935	445 998
Plan d'attribution gratuites d'actions			4 330 000
TOTAUX	95 438 175	12 666 935	101 199 299

Il reste par ailleurs 4 330 000 actions gratuites attribuées qui ne seront émises qu'en 2011.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

Valeurs mobilières donnant accès au capital

Au 31 décembre 2009, il demeure les valeurs mobilières suivantes qui peuvent donner accès au capital.

	Nombre	Coefficient	Nombre d'actions susceptibles d'être créées	Hausse potentielle des capitaux propres
BSA FR0000346975 (échéance 2011) non exercés	351 052 650	75 BSA +4 € donne droit à 2,33 actions nouvelles	10 906 036	18 722 808
Total	351 052 650		10 906 036	18 722 808

4.5. Etat des dettes

Evolution des dettes
(en milliers d'€)

Dettes	Au 31/12/09	Au 31/12/08	Variation
Emprunts et dettes financières auprès des éts de crédit	1 771	2 262	- 491
Emprunts et dettes financières divers	157	151	6
Dettes fournisseurs	554	773	- 219
Dettes fiscales et sociales	334	341	- 7
Comptes courants	4 076	3 889	187
Autres dettes	2	-	2
TOTAUX	6 895	7 417	- 523

La variation du poste « emprunts et dettes financières auprès des éts de crédit » s'explique par le remboursement total d'un emprunt pour 460 K€ et le remboursement contractuel de l'emprunt en cours.

La variation du poste « emprunts et dettes financières divers » s'explique par l'augmentation des dépôts de garantie des locataires.

Les postes de « comptes courants » concernent des avances de trésorerie pratiquées par des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Echéancier des dettes
(en milliers d'€)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'1an et - 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	1 771	205	492	1 075
Emprunts et dettes financières divers	157	-	157	-
Dettes fournisseurs	554	554	-	-
Dettes fiscales et sociales	335	335	-	-
Comptes courants	4 076	4 076	-	-
Autres dettes	2	2	-	-
TOTAUX	6 895	5 172	649	1 075

(1) dont découvert bancaire : 77 K€

Le poste emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit comprend l'emprunt suivant :

- Un emprunt souscrit auprès de la H.V.B. (devenue DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK) d'une durée de 20 ans (1 681 K€ en principal et 14 K€ d'intérêts courus) à taux fixe jusqu'au 31/07/2011, puis à taux variable jusqu'au remboursement total de l'emprunt au 31/07/2021.

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a souscrit une convention de type SWAP (échange de taux) :

- à hauteur de 20 000 K€ avec une limite de taux comprise entre 0 % et 6,94 %, à échéance juin 2012.

4.6. Dettes à payer et Produits à recevoir

(en milliers d'€)

Créances réalisables et disponibles	31/12/09	31/12/08	Var.	Dettes exigibles	31/12/09	31/12/08	Var.
Financières				Financières			
Intérêts courus/créances c/ct	1 469	1 873	- 404	Intérêts courus/dettes c/cts	187	231	- 44
Intérêts courus/dépôts à terme	-	-	-	Intérêts courus/dettes	14	16	- 2
d'exploitation				d'exploitation			
Clients factures à établir	1 680	1 641	39	Fournisseurs factures non parvenues	329	430	- 101
				Dettes fiscales et sociales à payer	19	16	3
Autres créances à recevoir	1 331	1 332	- 1	Autres dettes à payer	1	-	1
TOTAL	4 480	4 845	- 3 65	TOTAL	550	693	- 143

4.7. Provisions

(en milliers d'€)

	Montant au 31/12/08	Augmentation	Diminution utilisées	non utilisées	Montant au 31/12/09
Sur créances clients	47	-	-	-	47
Sur actions propres	-	166	-	-	166
Sur provisions pour risques et charges	-	20	-	-	20
TOTAL	47	186	-	-	233

L'augmentation des provisions de 186 K€ a été constatée sur les actions propres au cours de la période.

4.8. Charges constatées d'avance

Il s'agit principalement de charges d'abonnements et d'assurances (48 K€ contre 40 K€ en 2008).

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

4.9. Entreprises liées

(en milliers d'€)

Bilan	31/12/09	31/12/08	Var.	Compte de résultat	31/12/09	31/12/08	Var.
Participations	7 557	7 558	- 1				
Créances rattachées à des Part.	43 611	35 570	8 041	Charges d'intérêts s/cpte courant	- 220	- 270	50
int.s/créances Rattac, à des Part.	1 469	1 873	- 404	Val.compta.titres cédés	- 1	- 8	7
				locations immobilières	- 651	- 424	- 227
				Charges refacturables	- 198	- 105	- 94
Compte courant créditeur	- 3 889	- 3 658	- 231	Quote-part perte compta filiales	-	-	-
Intérêts sur compte courant	- 187	- 231	44	Quote- part bénéfice compta filiales	2	-	2
Factures à établir	1 659	1 637	22				
				Revenus des comptes courants	1 888	2 480	- 592
				Produits de participation	13 731	4 522	9 209
Dépôts versés	164	163	1				-
				Frais de siège refacturés	1 387	1 369	18
Factures non parvenues	- 27	- 26	- 1	Loyers taxables	-	57	- 57
				Charges refacturables	-	15	- 15
Avoir à recevoir	0	-	0				
				Produit cession des titres	9	24	- 15
TOTAL	50 357	42 885	7 472	TOTAL	15 947	7 659	8 287

4.10. Notes sur le compte de résultat

- Evolution du chiffre d'affaires

(en milliers d'€)

Produits	Au 31/12/09	Au 31/12/08	Variation
Produits de locations	666	465	201
Produits liés aux charges refacturables	114	57	57
Refacturation de frais de siège	1 397	1 369	28
Autres produits	14	1	13
Chiffres d'affaires	2 191	1 892	299

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a une activité mixte holding et immobilière. Son chiffre d'affaires constate les produits de location des im-
meubles ainsi que les produits liés aux charges refacturables mais également des frais de siège refacturés aux filiales. La variation des produits
de locations et de charges refacturables s'explique par le fait de la réindexation des baux en cours.

- Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 2 707 K€ contre 2 417 K€ l'an passé. (+ 290 K€)

Cette légère augmentation résulte essentiellement :

- de l'augmentation de certains postes « Autres achats et charges externes » (+ 271 K€) principalement en raison de l'augmentation des charges de location immobilières (+ 227 K€) et des charges locatives (+ 94 K€) et de la diminution des coûts des publications finan-
cières (-43 K€) ainsi que des frais de recrutement (-21 K€)
- de la diminution du poste « Impôts et Taxes » (-1 K€)
- de l'augmentation du poste « Salaires et traitements et charges sociales » (+16 K€)
- de la diminution du poste dotations aux amortissements et aux provisions (-44 K€)
- du versement de jetons de présence aux administrateurs (+ 50 K€).

- Le résultat financier

Cette année, le résultat financier atteint 15 128 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour 13 731 K€ ;
- Les produits d'intérêts d'avance en comptes courant pour 1 888 K€ ;
- Des produits de cession de VMP pour 13 K€ ;
- Des charges d'intérêts d'emprunt pour - 91 K€ ;
- Des charges d'intérêts d'avance en comptes courant pour - 220 K€ ;
- Des dotations aux provisions pour dépréciations des actions propres pour – 186 K€ ;
- Des produits et charges financières diverses pour le solde.

Au 31 décembre 2008, le résultat financier s'élevait à 7 135 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour 4 522 K€ ;
- Les produits d'intérêts d'avance en comptes courant pour 2 480 K€ ;
- Des reprises aux provisions pour dépréciations des actifs financiers pour 98 K€ ;
- Des produits de cession de VMP pour 420 K€ ;
- Des charges d'intérêts d'emprunt pour - 91 K€ ;
- Des charges d'intérêts d'avance en comptes courant pour - 270 K€ ;
- Des produits et charges financières diverses pour le solde.

- Le résultat exceptionnel

Cette année, le résultat exceptionnel représente -5 K€ contre 16 K€ en 2008, comprenant le résultat dégagé par les acquisitions et les
cessions de titres d'autocontrôle dans le cadre du contrat de liquidité (- 13 K€) ainsi que la plus-value sur la cession des Titres SNC PONT
BOISSIERE et SCI ROUSSEAU (+ 8 K€).

NOTE 5. ENGAGEMENTS FINANCIERS

Engagements financiers donnés :

- a) La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a accordé des cautions à hauteur de 66 648 K€ auprès des banques qui ont financé des
immeubles détenus par ses filiales.
- b) Une hypothèque de premier rang a été consentie au profit de la Bayerische Handelsbank AG à hauteur de 2 017 K€ sur
l'immeuble sis rue d'Athènes.
- c) Un nantissement des loyers commerciaux a été consentie au profit de la Bayerische Handelsbank AG à hauteur de 1 681 K€ sur
l'immeuble sis rue d'Athènes.

NOTE 6. LITIGES

Suite à deux contrôles fiscaux portant sur la période du 01/01/2001 au 31/12/2004, l'Administration a fait des propositions de rectification pour un montant total d'impôt en principal de 8 280 K€ (hors intérêts et majoration de retard).

Ces propositions de rectification ont notamment remis en cause le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, ce qui se traduit par une double imposition des mêmes bénéfices d'une société. Cette situation qui, dans l'espace de l'Union européenne, appelle nécessairement critiques et sera ainsi soumise, si l'Administration fiscale devait maintenir ses positions à la censure de la Cour de Justice des Communautés Européennes, apparaît également susceptible d'être remise en cause compte tenu de l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 septembre 2006 « Janfin » qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'Administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes et les affaires GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause sur le fondements de l'abus de droit des opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes dans des conditions très proche de celles remises en cause par l'administration dans les dossiers en cours). Ces propositions sont contestées par le Groupe qui, assisté du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a initié des procédures contentieuses et n'a enregistré aucune provision les concernant.

Par ailleurs, l'Administration remet également en cause la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature en décembre 2004. ACANTHE DÉVELOPPEMENT avait valorisé ces titres sur la base de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'Administration propose d'autres méthodes qui sont contestées par la société et son conseil le cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre dans leur réponse à la proposition de rectification. Le 7 juillet 2008, l'interlocuteur départemental de l'administration fiscale a accordé une entrevue au conseil de la société. Suite à celle-ci, l'Administration fiscale, dans un courrier adressé le 20 août 2008 à la société, a revu sa position sur les éléments de valorisation qu'elle avait développés dans sa proposition de rectification, retenant l'argumentaire développé par le conseil de la société. Cependant, l'Administration reste sur sa position initiale quant aux méthodes de valorisation qu'elle avait retenues. Ce nouvel élément réduit le montant du redressement qui s'élève désormais à 11,8 M€ en base, soit un redressement d'impôt en principal de 2,5 M€ (hors intérêts et majorations de retard). La société compte cependant poursuivre son action et de ce fait, n'a pas enregistré de provision à ce sujet.

NOTE 7. AUTRES INFORMATIONS

La société emploie deux salariés au 31 décembre 2009.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

L'Assemblée Générale du 17 juin 2009 a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 100 K€ (brut).

Les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs et ne font pas l'objet de provision.

Les déficits fiscaux et leurs variations se décomposent de la manière suivante :

Libellés	Au 31/12/08	Déficits de l'année	Imputation sur l'année - Carryback	Au 31/12/09
Déficits ordinaires	1 970	85		2 054
Moins values à LT	-	-	-	-
Totaux	1 970	85	-	2 054

SOMMAIRE

102

Bilans consolidés comparés

103

Comptes de résultats consolidés comparés

104

Tableau des variations des capitaux propres

105

Tableau de variation de la trésorerie

106

Annexes aux comptes consolidés

COMPTES CONSOLIDÉS 2009

Bilans consolidés comparés

(en milliers d'€)

	31/12/2009 IFRS	31/12/2008 IFRS
ACTIF		
Immeubles de placement	371 207	378 018
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	6 376	6 396
Actifs incorporels	8	13
Actifs financiers	6 737	1 986
Total actifs non courants	384 328	386 414
Stocks d'immeubles	5 303	8 055
Clients et comptes rattachés	7 277	6 692
Autres créances	10 472	10 543
Autres actifs courants	141	136
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 269	1 209
Immeubles destinés à la vente		
Total actifs courants	35 462	26 635
TOTAL ACTIF	419 790	413 049

(en milliers d'€)

	31/12/2009 IFRS	31/12/2008 IFRS
PASSIF		
Capital	38 247	35 313
Réserves	282 748	371 171
Résultat net consolidé	(19 610)	(97 331)
Total Capitaux Propres, part du groupe	301 385	309 153
Réserves Intérêts minoritaires	7 716	4 443
Résultat Intérêts minoritaires	129	(15)
Total Capitaux Propres	309 230	313 581
Passifs financiers non courants	93 516	83 536
Provisions pour risques et charges	1 115	1 107
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	94 630	84 642
Passifs financiers courants	4 794	5 049
Dépôts et Cautionnement	3 580	3 738
Fournisseurs	4 471	2 936
Dettes fiscales et sociales	2 032	2 146
Autres dettes	965	891
Autres passifs courants	87	67
Total des dettes courantes	15 930	14 826
Total dettes	110 560	99 468
TOTAL PASSIF	419 790	413 049

Comptes de résultat consolidés comparés

(en milliers d'€)

	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	14 106	15 050
Charges locatives refacturées	2 170	1 981
Charges locatives globales	(4 573)	(3 583)
Revenus nets de nos immeubles	11 703	13 448
Revenus de la promotion immobilière	2 119	11 742
Charges de la promotion immobilière	(779)	(2 864)
Variation de stocks d'immeubles	(2 422)	(10 662)
Revenus nets de la promotion immobilière	(1 082)	(1 784)
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(8 421)	(9 976)
Autres frais généraux	(1 943)	(2 052)
Autres produits et autres charges	38	(91)
Variation de valeur des immeubles de placement	(19 441)	(91 388)
Dotation aux amortissements des immeubles de placement		
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		
Dotations aux autres amortissements et provisions	(2 085)	(363)
Reprises aux autres amortissements et provisions	47	196
Résultat opérationnel avant cession	(21 184)	(92 011)
Résultat de cession d'immeubles de placement	3 154	(161)
Résultat opérationnel	(18 030)	(92 172)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	60	434
- Coût de l'endettement financier brut	(4 412)	(5 631)
Coût de l'endettement financier net	(4 351)	(5 197)
Autres produits et charges financiers	102	(3)
Résultat avant impôts	(22 280)	(97 372)
Ecart d'acquisition négatif	2 788	
Impôt sur les résultats	11	27
Résultat net	(19 481)	(97 346)
Intérêts minoritaires	129	(15)
Résultat net part du groupe	(19 610)	(97 331)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,200	-1,080
Résultat dilué par action (en €)	-0,191	-0,096
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0,198	-1,080
Résultat dilué par action (en €)	-0,189	-0,096
Autres éléments du résultat global		
Résultat net	(19 481)	(97 346)
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(2)	21
Réévaluations des immobilisations	103	17
Impôts		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	101	38
Résultat Global	(19 380)	(97 308)
(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)		
Résultat global - part groupe	(19 509)	(97 331)
Résultat global - part des minoritaires	129	(15)

COMPTES CONSOLIDÉS 2009

Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Part du groupe			Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
				Réserves et résultats consolidés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/07	32 906	14 368	-21 580	399 231	1 594	426 519	4 428	430 947
Opérations sur capital	2 407	10 708				13 115		13 115
Transactions fondées sur des actions		9 240				9 240		9 240
Opérations sur titres auto détenus			-7 845	24		-7 821		-7 821
Dividendes (paiements et réinvestissements)		-17 752		-15 298		-33 050	15	-33 035
Résultat net de l'exercice				-97 331		-97 331	-15	-97 346
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					-1 521	-1 521		-1 521
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-97 331	-1 521	-98 852	-15	-98 867
Variation de périmètre								
Capitaux propres au 31/12/08	35 313	16 564	-29 425	286 628	73	309 153	4 428	313 581
Capitaux propres au 31/12/08 corrigés	35 313	16 564	-29 425	286 628	73	309 153	4 428	313 581
Opérations sur capital	2 766	2 324				5 090		5 090
Transactions fondées sur des actions		7 607				7 607		7 607
Opérations sur titres auto détenus			9 946	-8 111		1 835		1 835
Dividendes (paiements et réinvestissements)	169	327		-3 287		-2 791	15	-2 776
Résultat net de l'exercice				-19 610		-19 610	129	-19 481
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					101	101		101
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-19 610	101	-19 509		-19 509
Variation de périmètre (1)						0	3 273	3 273
Capitaux propres au 31/12/09	38 247	26 822	-19 479	255 620	174	301 385	7 845	309 230

(1) La variation des intérêts minoritaires de 3 273 K€ est la résultante de :
- la dilution des intérêts minoritaires dans la société SOGEB pour -2 788 K€ ;
- la création d'intérêts minoritaires dans la société Venus pour 6 061 K€.
(Cf respectivement les § 1.2 et 1.3 de l'annexe aux comptes consolidés)

Tableau de variation de la trésorerie (K€)

	31/12/2009	31/12/2008
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net consolidé	(19 481)	(97 346)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie		
Amortissements et provisions	726	801
Variation de juste valeur sur les immeubles	19 441	91 388
Actions gratuites et stock options	7 608	9 240
Autres retraitements IFRS	1 308	395
Autres charges et produits non décaissés		(274)
Plus values/moins values de cession	(1 135)	(36)
Incidence des variations de périmètre		
Badwill	(2 788)	
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	5 679	4 168
Coût de l'endettement net	(4 646)	(5 631)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	11	27
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A 10 314	9 826
Impôts versés	B 11	
Variation du BFR lié à l'activité	D (4 832)	9 810
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D 5 493	19 636
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations	(593)	(2 647)
Cessions d'immobilisations	19 153	1 592
Acquisitions d'immobilisations financières	(2 610)	
Remboursement d'immobilisations financières	317	881
Incidence des variations de périmètre (2)		
Variation des prêts et des avances consenties		
Autres flux liés aux opérations d'investissement		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F 16 267	(176)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Augmentation de capital	5 090	50
Versées par les actionnaires de la société mère		
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		
Dividendes versés	(2 792)	(20 987)
Acquisition de titres d'autocontrôle	(7 322)	(6 807)
En caissements liés aux nouveaux emprunts	8 000	16 909
Remboursements d'emprunts	(8 973)	(17 832)
Intérêts nets versés	(4 646)	(5 631)
Incidence des variations de périmètre	(39)	
Autres flux liés aux opérations de financement		
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G (10 682)	(34 298)
Variation de trésorerie nette	E+F+G 11 078	(14 838)
Variation de trésorerie nette	11 078	(14 838)
Trésorerie d'ouverture		
Disponibilités à l'actif	514	441
Découverts bancaires	(377)	(232)
VMP	695	15 461
	832	15 670
Trésorerie de clôture		
Disponibilités à l'actif	2 647	514
Découverts bancaires	(359)	(377)
VMP	9 622	695
	11 910	832

AU COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2009

SOMMAIRE

109

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Distribution de dividendes

1.2. Augmentation du pourcentage de détention des titres de la société SOGEB

1.3. Apports à la société VENUS

1.3.1. Détail des apports

1.3.2. Rémunération des apports

1.4. Autres variations de périmètre

1.4.1. Acquisition de la Société CEDRIANE

1.4.2. Cession des sociétés LABUANA et XANTARES

1.5. Attribution de stock options

111

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

2.1.1. Liminaire

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

2.1.3. Changements de méthodes comptables et de présentation

2.1.4. Normes, amendements et interprétations entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2009

2.1.5. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et non anticipés par le Groupe

2.1.6. Rappel des options de première adoption des normes IFRS retenues par le Groupe

2.2. Recours à des estimations

2.3. Méthodes de consolidation

2.4. Regroupements d'entreprises

2.5. Immeubles de placement

2.6. Actifs corporels et incorporels

2.6.1. Immeubles n'entrant pas dans la catégorie « immeubles de placement »

2.6.2. Incorporels, et autres actifs corporels

2.7. Contrats de location

2.7.1. Contrats de location financement

2.7.2. Contrats de location simple

2.8. Stocks d'immeubles

2.9. Coûts d'emprunt

2.10. Dépréciation d'actifs

2.11. Actifs financiers

2.11.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

2.11.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

2.11.3. Les prêts et créances

2.11.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

2.11.5. Actions propres

2.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

2.11.7. Instruments financiers dérivés

2.12. Passifs financiers

2.13. Provisions

SOMMAIRE (SUITE)

2.14. Impôt sur les résultats

2.15. Avantages au personnel

2.16. Rémunérations en actions

2.17. Résultat par action

2.18. Revenus des immeubles

2.19. Résultat de cession des immeubles de placement

2.20. Information sectorielle

122

Note 3. Périmètre de consolidation

123

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements

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

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

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

4.2. Stocks d'immeubles

4.3. Actifs financiers

4.3.1. Actifs financiers non courants

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

4.3.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

4.3.4. Juste valeur des actifs financiers

4.4. Capitaux propres

4.4.1. Augmentations de capital de l'exercice

4.4.2. Distributions

4.4.3. Paiement fondé sur des actions

4.4.4. Intérêts minoritaires

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

4.5.2. Juste valeur des passifs financiers

4.6. Echéancier des dettes

135

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

5.2. Revenus nets de la promotion immobilière

5.3. Résultat opérationnel

5.4. Résultat net

5.5. Résultat de cession des immeubles de placement

5.6. Vérification de la charge d'impôt

138

Note 6. Secteurs opérationnels

AU COMPTES CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2009

SOMMAIRE (SUITE)

143

Note 7. Engagements hors bilan

144

Note 8. Exposition aux risques

8.1. Risque sur la gestion du capital

8.2. Risque de taux

8.3. Risque de liquidité

8.3.1. Risque lié aux investissements futurs

8.3.2. Risque de liquidité court terme

8.4. Risque de contrepartie

8.5. Risque fiscal lié au statut de SIIC

8.6. Risque d'assurance

8.7. Risque de change

8.8. Risque sur actions propres

8.9. Risque de marché

8.9.1. Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

8.9.2. Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur

151

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

9.2. Situation fiscale

9.3. Litiges

9.3.1. Litiges Fiscaux

9.3.2. Autres Litiges

9.4. Entités ad hoc

9.5. Parties liées

9.6. Effectifs

9.7. Rémunération en Actions

9.7.1. Méthodes d'évaluation des actions gratuites et des options de souscription ou d'achat d'actions

9.7.2. Valorisation des options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites

9.8. Provision retraite

9.9. Résultat par action

9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2009

9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2009

NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1. Distribution de dividendes

L'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2009 a décidé d'affecter le résultat 2008 qui s'élevait à 6 671 525 € en distribution de dividendes pour la somme de 3 738 334 € (soit 0,04 € par action pour chacune des 93 458 355 actions composant le capital social au 31/12/08) et en report à nouveau pour le solde L'Assemblée a donné la possibilité aux actionnaires de convertir les coupons détachés en actions nouvelles.

1.2. Augmentation du pourcentage de détention des titres de la société SOGEB

Au cours du premier semestre, la société SOGEB a procédé à une augmentation de capital d'un montant de 1 543 K€ afin de porter le capital à 2 315 K€ contre 772 K€ avant l'augmentation. Cette augmentation de capital a été réalisée au pair avec maintien du droit préférentiel de souscription. L'objet de cette augmentation de capital était de financer les travaux de rénovation de l'immeuble sis au 3 rue Clément Marot Paris 8ème. Seule la société mère de la SOGEB, la SAS BRUXYS, a souscrit à l'augmentation de capital. De ce fait, le pourcentage de détention des titres SOGEB est passé de 66,67 % au 31 décembre 2008 à 88,89 % au 31 décembre 2009, les intérêts minoritaires étant réduit symétriquement de 33,33 % à 11,11 %.

Un écart d'acquisition négatif a été enregistré pour un montant de 2 788 K€ constituant un produit sur l'exercice et présenté sur une ligne spécifique au compte de résultat.

L'écart d'acquisition négatif résulte de la différence entre, d'une part, le versement lié à la quote part d'intérêts complémentaires (égale au montant de l'augmentation de capital souscrite soit 1,5 M€ et du résultat de la période qui est non significatif) et, d'autre part, l'évaluation du pourcentage d'actif net correspondant (4,3 M€).

La juste valeur du bien immobilier retenue pour ce calcul est celle de l'expertise réalisée en date du 31 décembre 2008.

1.3. Apports à la société VENUS

(toutes deux sociétés du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT), ALLIANCE DÉVELOPPEMENT CAPITAL SIIC et VENUS aux termes duquel les 3 premières sociétés apportaient en nature des immeubles et des titres de participations au bénéfice de VENUS, société jusqu'alors filiale d'ADT SIIC.

Ces restructurations consistent principalement à rationaliser les structures des groupes susvisés en regroupant les immeubles et titres de participation de sociétés détenant des immeubles en fonction de leur destination (résidentiel, bureaux, investissement à effet de levier) au sein d'une même entité et de réduire les coûts de gestion.

Ces opérations ont été évaluées :

- pour les immeubles : à leur juste valeur, établie par expertise externe au 30 juin 2009, déduction faite le cas échéant, du montant des emprunts dédiés ainsi que des frais d'apport ;
- pour les titres de participation : à la situation nette réévaluée de la juste valeur au 30 juin 2009 des immeubles figurant à l'actif de la société apportée.

Nous détaillons ci après les apports et leur rémunération :

1.3.1. Détail des apports

La société TAMPICO a apporté :

- Les 8 biens immobiliers suivants, pour une valeur brute de 78 600 K€ :
 - 7 rue d'Argenteuil à Paris (avec son emprunt dédié),
 - 15 rue de Marignan à Paris (avec son emprunt dédié),
 - 8 rue de Marignan à Paris,
 - 10 rue d'Uzès et 21-23 bd Poissonnière à Paris (avec leur emprunt dédié),
 - 5/7 passage Dubail à Paris,
 - Hôtel Le Totem – Les Prés de Flaine – Arrache la Frasse,
 - Hôtel Aujon – Les Prés de Flaine – Arrache la Frasse (avec son emprunt dédié),

L'ensemble des emprunts dédiés aux biens immobiliers se montent à 16 820 K€, soit une valeur d'apport des immeubles nette d'emprunts et de frais de 60 751 K€.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

- Les participations qu'elle détenait dans les 7 sociétés suivantes pour une valeur totale de 22 063 K€ : SCI BRIAULX, SCI LE ROUSSEAU, PONT BOISSIERE, SCI BRIHAM, SAUMAN FINANCE SA, FINANCE CONSULTING SA, SURBAK.

Soit un apport global de 82 814 K€.

La société FRANCE IMMOBILIER GROUP a apporté :

- L'immeuble sis 15 rue de la Banque à Paris pour une valeur nette de frais de 13 519 K€,
- Les participations qu'elle détenait dans les 10 sociétés suivantes pour une valeur de 125 237 K€ : SCI LES MEUNIERS, SC CHARRON, BASNO, FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{ER}, SCI FRANCOIS VII, SFIF, LORGA, SIF DÉVELOPPEMENT, SAMRIF et VOLPAR.

Soit un apport global de 138 756 K€.

La société ALLIANCE DÉVELOPPEMENT CAPITAL SIIC a apporté

L'immeuble sis 7 rue de Surène à Paris pour une valeur brute de 10 000 K€ auquel se rapporte un emprunt dédié de 7 153 K€. soit une valeur d'apport de l'immeuble nette d'emprunts et de frais de 2 429 K€.

La société VENUS était, pour sa part, antérieurement aux apports, propriétaire de lots de copropriété (des bureaux et un appartement) dans la Résidence La Forêt à Flaine (74) et détenait directement ou indirectement 4 sociétés :

- SCI LE VOLTAIRE : propriétaire d'un immeuble à Lognes (77),
- SCI LE BREVENT : propriétaire d'un immeuble à Fernay-Voltaire (01),
- SNC AXONNE : maison-mère de la SCI ADEL., elle-même propriétaire de lot de copropriété dans l'immeuble sis 8 rue de Chazelles à Paris.
(Pour le détail des surfaces, des revenus et des emprunts attachés aux différents biens immobiliers cf. note 4.1.1)

La société VENUS a été valorisée dans le cadre de cette opération à 3 632 K€ (soit une valeur de part sociale de 1 453 €).

1.3.2. Rémunération des apports

Sur la base de ces valorisations, la société VENUS a procédé, en date du 24 novembre 2009, à une augmentation du capital social d'un montant de 221 223 905 € pour le porter de 3 587 500 € à 224 811 405 € par création et émission de 154 163 parts sociales de 1 435 € chacune attribuées aux sociétés apporteurs en rémunération de leurs apports, soit :

- 56 955 parts nouvelles à TAMPICO, soit 36,38 % du capital social de la SNC VENUS après l'opération d'apport,
- 95 496 parts nouvelles à FIG, soit 60,96 % du capital social de la SNC VENUS après l'opération d'apport,
- 1 672 parts nouvelles à ADC SIIC, soit 1,07 % du capital social de la SNC VENUS après l'opération d'apport.

Au terme de cette opération, le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT détient 97,34 % du capital social de la société VENUS et en prend donc le contrôle.

L'entrée du sous-groupe VENUS s'est traduite par la constatation d'un écart d'acquisition d'un montant de 1 633 K€ constitué essentiellement de frais liés aux opérations de restructuration et d'apports et qui se retrouvent pris en charge par le groupe.

Cet écart ayant une nature de frais, il n'a pas vocation à procurer durablement des avantages économiques futurs aussi a-t-il été intégralement déprécié au 31 décembre 2009.

1.4. Autres variations de périmètre

1.4.1. Acquisition de la Société CEDRIANE

La société SURBAK a pris le contrôle de la SA CEDRIANE, propriétaire d'un bien immobilier d'exception de 549 m² sis à Paris VI^{ème}. Cette prise de contrôle à 100 % a été réalisée par capitalisation d'une créance détenue sur la société CEDRIANE pour un montant de 14 000 K€ et par le rachat des intérêts minoritaires existants pour un montant de 2 740 K€. Aucun écart d'acquisition n'a été enregistré lors de cette opération.

1.4.2. Cession des sociétés LABUANA et XANTARES

Les sociétés LABUANA et XANTARES, qui n'avaient plus ni activité ni actif, ont été cédés dégageant à cette occasion une moins value conso-lidée de cession de 10 K€.

1.5. Attribution de stock options

Le Conseil d'administration du 28 août 2009 :

- a constaté la renonciation expresse par M. DUMÉNIL, par courrier en date du 3 août 2009, à la totalité des options qui lui avaient été attribuées par le Conseil d'administration du 25 juillet 2007,
- a décidé d'attribuer, sur la base de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 21 mars 2007, 9 936 436 options de sous-cription ou d'achat d'actions, dont le prix d'exercice est fixé à 1,24 €,
- a décidé, conformément à l'article L.225-185 du Code de commerce, que M. DUMÉNIL devra conserver 1 % des actions issues de la levée des options jusqu'à la cessation de ses fonctions de Président directeur général, sous réserve que cette obligation n'ait pas pour conséquence la remise en cause, pour la société, du bénéfice du régime SIIC.

Le Conseil d'administration du 31 décembre 2009 (14 heures) a précisé que si au jour de (ou des) option(s), la société ne détient pas le volume d'actions nécessaire pour les servir, les options seront prioritairement des options d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la société et des options de souscription pour le solde des options n'ayant pu être levées faute pour la société de détenir le nombre d'actions suffisant pour les servir.

NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT sont établis en conformité avec les principes de présentation, de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2009, et applicables de façon obligatoire à cette date.

Les normes comptables internationales comprennent les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (IFRIC et SIC).

La société anonyme ACANTHE DÉVELOPPEMENT, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris est l'entité consolidante du groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT. Elle est cotée à Paris (EURONEXT) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

2.1.1. Liminaire

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

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et concernent la même période.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 29 avril 2010 par le Conseil d'administration.

Le Groupe effectuant des programmes de promotion immobilière depuis l'exercice 2007, il a été décidé de présenter au compte de résultat un sous total revenus nets de la promotion immobilière afin de faire ressortir les revenus générés par cette activité.

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT au 31 décembre 2009 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.acanthedeveloppement.com).

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

2.1.3. Changements de méthodes comptables et de présentation

Les comptes annuels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2008, à l'exception des normes et amendements de normes suivants qui sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2009.

Changement de présentation :

- IAS 1 révisée « Présentation des états financiers ». Le Groupe applique IAS 1 révisée (2007) « Présentation des états financiers » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009. En conséquence le Groupe présente toutes les variations des capitaux propres relatives aux actionnaires de la Société uniquement dans l'état des variations des capitaux propres tandis que les variations des capitaux propres qui ne concernent pas les propriétaires sont également présentées dans « l'état du résultat consolidé et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres ». Cette présentation a été retenue pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2009. Les informations comparatives ont été retraitées pour être mises en conformité avec la norme révisée.

Changements de méthodes comptables :

- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt ». Antérieurement au 1^{er} janvier 2009, le Groupe comptabilisait immédiatement en charges tous les coûts d'emprunts. A compter du 1^{er} janvier 2009 et en application de la norme IAS 23 révisée, le Groupe incorpore les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié dans le coût de cet actif, dès lors que la date de commencement pour l'incorporation au coût de cet actif des coûts d'emprunt est égale ou postérieure au 1^{er} janvier 2009. Ce changement de méthode comptable est sans impact sur les comptes consolidés.
- IFRS 8 « Secteurs opérationnels » qui remplace IAS 14 « Information sectorielle ». La nouvelle norme IFRS 8 sur l'information sectorielle définit un secteur opérationnel comme une composante d'une entité :
- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquérir des produits des activités ordinaires et d'encourir des charges,
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et à évaluer sa performance, et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

Au regard de ces critères, le Groupe confirme la segmentation antérieurement retenue selon IAS 14.

2.1.4. Normes, amendements et interprétations entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2009

Outre l'application des normes IAS 1 révisée, IAS 23 et IFRS 8 dont les modalités de mises en oeuvre pour le Groupe sont présentées en note 2.1.3., les autres amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2009 ne trouvent pas à s'appliquer pour le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2009. Il s'agit de :

- IAS 1 et IAS 32 amendées – Instruments financiers remboursables au gré du porteur ou en cas de liquidation,
- IFRS 2 amendée – Conditions d'acquisition des droits et annulations,
- IFRS 7 amendée – Amélioration des informations à fournir sur les instruments financiers,
- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intragroupe,
- IFRIC 13 – Programme de fidélisation clients,
- IFRIC 14 – Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, exigences de financement minimal et leur interaction,
- Les autres amendements de la procédure annuelle d'amélioration des normes IFRS, publiés en mai 2008 et avril 2009.

2.1.5. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et non anticipés par le Groupe

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2009, à savoir notamment :

- IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » révisée et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009,
- IAS 27 « États financiers consolidés et individuels » amendée et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juillet 2009,
- IAS 32 amendée relatif à la classification des droits de souscription applicable au 1^{er} février 2010,
- IAS 39 « Instruments financiers – Expositions éligibles à la comptabilité de couverture » amendée et applicable à compter du 1^{er} juillet 2009,
- IFRIC 12 « Concessions » applicable pour les exercices ouverts à compter du 29 mars 2009,
- IFRIC 15 « Accord pour la construction d'un bien immobilier », applicable au 1^{er} janvier 2010,
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger », applicable au 1^{er} juillet 2009,

- IFRIC 17 « Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires » applicable au 1^{er} juillet 2009,
- IFRIC 18 « Transfert d'actifs de clients » applicable au 1^{er} juillet 2009.

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation.

2.1.6. Rappel des options de première adoption des normes IFRS retenues par le Groupe

Dans le cadre de la première adoption en 2005, les normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et applicables au 31 décembre 2005 ont été appliquées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2004 conformément aux dispositions prévues par la norme IFRS 1, à l'exception de certaines exemptions prévues par la norme :

Regroupements d'entreprises : le Groupe a retenu l'exemption offerte par la norme IFRS 1 de ne pas retraiter rétrospectivement les regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2004 ;

Immobilisations corporelles : le Groupe a choisi de ne pas réévaluer à leur juste valeur les immobilisations corporelles dans le bilan établi au 1^{er} janvier 2004 ; ce choix a été fait au 1^{er} janvier 2006 ;

Conversion des opérations en monnaies étrangères : Le Groupe n'ayant pas de filiale située hors zone euro, l'option offerte par la norme IFRS 1 de réintégrer les réserves de conversion cumulées antérieurement au 1^{er} janvier 2004 dans les réserves est donc non applicable pour la Société ;

Avantages du personnel : le Groupe a comptabilisé pour la première fois les indemnités de départ à la retraite au bilan au 1^{er} janvier 2004. La possibilité offerte par la norme IFRS 1 de comptabiliser ou non l'ensemble des écarts actuariels cumulés à la date de transition en contrepartie des capitaux propres d'ouverture est donc non applicable au Groupe ;

Paiements sur la base d'actions : conformément au choix laissé par la norme IFRS 2, pour les plans réglés en actions, le Groupe a choisi de n'appliquer cette norme qu'aux plans émis après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1^{er} janvier 2005 ;

Instruments financiers et actions propres : bien que le régulateur ait offert la possibilité aux émetteurs de n'appliquer les normes IAS 32 et IAS 39 qu'à compter du 1^{er} janvier 2005, le Groupe a appliqué ces dernières à compter du 1^{er} janvier 2004.

2.2. Recours à des estimations

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

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

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.
- les instruments dérivés qui sont valorisés par les établissements bancaires émetteurs ;
- les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la méthode des Unités de Crédit Projetées tel que requis par la norme IAS 19 selon un modèle développé par le Groupe ;
- les paiements fondés sur la base d'actions qui sont évalués par des experts externes ;
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

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.

En raison de la crise économique et financière qui a touché l'économie mondiale à partir du 2nd semestre 2008, le groupe porte une attention particulière à l'estimation de la juste valeur des immeubles, celle-ci ayant un impact significatif sur les comptes (cf. note 10.1 sur l'ANR).

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

2.3. Méthodes de consolidation

Les filiales placées sous le contrôle exclusif du Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2009, 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.

Lorsque les méthodes comptables appliquées par des filiales ne sont pas conformes à celles retenues par le Groupe, les modifications nécessaires sont apportées aux comptes de ces entreprises afin de les rendre compatibles avec les principes comptables retenus par le Groupe tels que décrits en note 2.

Les comptes consolidés couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes à la date du 31 décembre.

2.4. Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorés des coûts directement imputables au rapprochement.

Ainsi, lors de la première consolidation d'une entreprise contrôlée exclusivement, les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur conformément aux prescriptions des normes IFRS.

Les écarts d'évaluation dégagés à cette occasion sont comptabilisés dans les actifs et passifs concernés, y compris pour la part des intérêts minoritaires, et non seulement pour la quote-part des titres acquis. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans les actifs nets évalués à leur juste valeur, est comptabilisé un écart d'acquisition.

Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart est comptabilisé directement au compte de résultat.

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 31 décembre 2009 entre dans la catégorie « immeubles de placement », à l'exception :

- d'un plateau situé au 2 de rue Bassano à Paris occupé par le Groupe, soit 389 m² (15,35 % de l'immeuble) classé en « Actifs corporels », et
- deux programmes de vente à la découpe (rue de Rome et rue Claude Terrasse à Paris) classés en « Stocks d'immeubles ».

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

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût selon les modalités prescrites par la norme IAS 16.

Lors du passage aux normes IFRS en 2005, le Groupe a opté pour le modèle du coût conformément aux normes IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles étaient enregistrés au coût, intégrant les droits et frais, et faisaient l'objet d'un amortissement selon la méthode par composants, étant noté que la part du terrain était maintenue à 10% de la valeur de l'ensemble. Un test de dépréciation était effectué en fin d'exercice, afin de provisionner les pertes de valeur éventuelles, conformément à IAS 36.

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

La juste valeur est le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. La juste valeur d'un immeuble de placement est habituellement sa valeur de marché. Elle est évaluée comme le prix le plus probable pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la date de clôture de l'exercice.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2009, le Groupe a confié à un expert externe reconnu (expert auprès de la Cour d'Appel de Paris) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

L'expert immobilier nommé est le cabinet EXPERTS & Associés – 58 rue de Ponthieu à Paris – représenté par M. Antoine VASSELIN. Ce dernier a été missionné depuis l'arrêté des comptes clos au 31 décembre 2006 et ce pour une période de 5 ans.

Les actualisations ont été effectuées, comme pour les expertises, selon une approche multicritère, la valeur retenue étant une moyenne des deux méthodes suivantes :

- la méthode par capitalisation des revenus nets figurant dans les états locatifs, les taux de rendement retenus dépendant de plusieurs paramètres :
- le coût des ressources à long terme, l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10,
- la situation géographique du bien,
- sa nature et son état d'entretien,
- sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité
- la qualité du locataire,
- les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible,
- les risques de vacance des locaux,

La valeur vénale des locaux libres de location a été appréciée par capitalisation de leur valeur locative, le taux de rendement étant alors majoré pour tenir compte du risque de vacance (absence de loyer et charges non récupérables).

- la méthode par comparaison : une analyse des transactions récentes sur des biens les plus similaires possibles est effectuée. Cette méthode est la plus pertinente pour la valorisation des biens à usage d'habitation, le marché de l'investissement locatif ayant quasiment disparu, à l'exception des logements sociaux, exempts du patrimoine du groupe.

L'estimation est faite à partir du prix d'appartements libres de location, en y appliquant des abattements pour tenir compte des locations existantes.

Ces critères d'évaluation sont ceux définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » et sont destinés à déterminer la valeur de marché hors frais et droits de mutation. La valeur de marché représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur et par un vendeur disposant du délai nécessaire.

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

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

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.

Conformément à la norme IFRS 5, les immeubles destinés à la vente sont évalués et présentés selon la norme IAS 40. Ils ne sont par conséquent plus isolés au bilan sur un poste « immeubles destinés à la vente », mais conservés dans la catégorie « Immeubles de placement » si la vente est réalisée sans aménagement du bien, ou en « Stock » si des travaux sont effectués préalablement à la vente de l'immeuble.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

2.6. Actifs corporels et incorporels**2.6.1. Immeubles n'entrant pas dans la catégorie « immeubles de placement »**

Dans ce poste figure la surface occupée par le Groupe à des fins administratives au sein des locaux sis 2 rue de Bassano à Paris, conformément à IAS 40.

Afin de ne pas créer de distorsion avec les immeubles de placement, il a été décidé de valoriser les locaux occupés par le Groupe selon la méthode de la réévaluation conformément à l'option offerte par la norme IAS 16.

Cette réévaluation intervient à la même fréquence que pour celle des immeubles de placement. La variation de juste valeur, quant à elle, est constatée en « Réserves de réévaluation » dans les capitaux propres en cas de réévaluation, ou en moins du résultat, après épuisement sur la réserve de réévaluation en cas de perte de valeur du bien.

2.6.2. Incorporels, et autres actifs corporels

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivantes :

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- logiciels : 3 ans.

2.7. Contrats de location**2.7.1. Contrats de location financement**

Les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères d'appréciation de ces contrats sont fondés notamment sur :

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,
- le total des paiements futurs rapporté à la juste valeur de l'actif financé,
- l'existence d'un transfert de propriété à l'issue du contrat de location,
- l'existence d'une option d'achat favorable,
- la nature spécifique de l'actif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou, lorsqu'elle est plus courte, sur la durée du contrat de location correspondant.

2.7.2. Contrats de location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location-financement sont enregistrés comme des contrats de location opérationnelle, et seuls les loyers sont enregistrés en résultat (cf. note 2.18).

2.8. Stocks d'immeubles

Comme indiqué précédemment au paragraphe 2.5., les biens faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourds avant leur mise sur le marché, ou les immeubles construits dans l'optique d'une vente en l'état futur d'achèvement figurent au poste « stocks d'immeubles ».

A chaque clôture, un test de dépréciation est effectué, afin de s'assurer que la valeur nette de réalisation est bien supérieure à la valeur du stock. Cette valeur nette de réalisation est égale au prix de vente estimé des biens minorée de la commission de commercialisation et des travaux restant à effectuer.

2.9. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont comptabilisés dans le coût de cet actif, dès lors que la date de commencement pour leur incorporation est égale ou postérieure au 1^{er} janvier 2009.

Antérieurement au 1^{er} janvier 2009 les coûts d'emprunt étaient comptabilisés en charges financières de l'exercice au cours duquel ils étaient engagés.

2.10. Dépréciation d'actifs

Les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

Les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif (ou groupe d'actifs), une perte de valeur est enregistrée en résultat pour le différentiel.

2.11. Actifs financiers

Les actifs financiers, hors trésorerie et instruments dérivés actifs, sont classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- actifs détenus à des fins de transactions;
- actifs détenus jusqu'à l'échéance ;
- prêts et créances ;
- actifs disponibles à la vente.

Le Groupe détermine la classification des actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale, en fonction de l'intention suivant laquelle ils ont été acquis.

2.11.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Un actif financier est classé comme détenu à des fins de transaction s'il est :

- acquis principalement en vue d'être vendus ou rachetés à court terme (OPCVM, SICAV) ;
- une partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble et qui présente des indications d'un profil récent de prise de bénéfice à court terme ;
- un dérivé (à l'exception d'un dérivé qui est un instrument de couverture désigné et efficace).

Les dérivés négociés par le Groupe ne sont pas documentés dans le cadre de relation de couverture et entrent donc dans cette catégorie.

Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat. Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.11.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que l'entreprise a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux qui répondent à la définition de prêts et de créances.

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsqu'ils ont perdu de la valeur, et au travers du processus d'amortissement.

Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.11.3. Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif à l'exception de :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour d'autres raisons que la détérioration du crédit, qui doivent être classés comme disponibles à la vente.

Les prêts et créances accordés sont évalués selon la méthode du coût historique (coût amorti) ou du taux d'intérêt effectif.

Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font l'objet de tests de valeur recouvrable, effectués dès l'apparition d'indices indiquant que celle-ci serait inférieure à la valeur au bilan de ces actifs et au minimum à chaque arrêté comptable. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.11.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers non dérivés qui ne font pas partie des catégories précitées. Ces actifs sont inclus dans les actifs non courants sauf si le Groupe estime les vendre dans les 12 mois suivant la date de clôture.

Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, à l'exception des pertes de valeur qui sont enregistrées en résultat lors de leur détermination.

Les pertes et gains de change des actifs en devises sont enregistrés en résultat pour les actifs monétaires et en capitaux propres pour les actifs non monétaires.

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers. Ils sont classés en autres actifs, courants et non courants et en trésorerie.

2.11.5. Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

Les actions propres ACANTHE DÉVELOPPEMENT, ainsi que les BSA ACANTHE DÉVELOPPEMENT sont par conséquent éliminées en contrepartie des capitaux propres.

2.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie regroupent les liquidités en comptes bancaires, et les actifs financiers détenus à des fins de transaction. Cette dernière catégorie d'actifs financiers regroupe les dépôts à court terme (échéance initiale inférieure à trois mois), les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières qui ne présentent pas de risque significatif de pertes de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces instruments sont évalués à la juste valeur par résultat selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

2.11.7. Instruments financiers dérivés

Le Groupe négocie des instruments financiers dérivés afin de gérer et réduire son exposition aux risques de fluctuation des taux d'intérêts. Ces instruments sont négociés auprès d'établissements de premier plan. La mise en oeuvre d'une comptabilité de couverture requiert, selon la norme IAS 39, de démontrer et documenter l'efficacité de la relation de couverture lors de sa mise en place et tout au long de sa vie.

Le Groupe n'ayant pas documenté et démontré l'efficacité de la relation de couverture pour les instruments « en vie » aux 31 décembre 2008 et 2009, les variations de juste valeur desdits instruments sont comptabilisées en résultat financier.

La juste valeur est déterminée par l'établissement financier auprès duquel l'instrument financier a été contracté.

2.12. Passifs financiers

Les passifs financiers non dérivés ou non désignés comme étant à la juste valeur par le compte de résultat, ou non détenus à des fins de transaction sont évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Les frais de souscription d'emprunts viennent en déduction des montants empruntés lors de la comptabilisation du passif financier, ils contribuent ensuite une charge d'intérêt au fur et à mesure des remboursements.

2.13. Provisions

Selon la norme IAS 37, des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêtée des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

2.14. Impôt sur les résultats

La société ACANTHE DÉVELOPPEMENT et certaines de ses filiales ont opté en 2005 pour le régime fiscal des SIIC. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier est désormais exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis. La dette d'« exit tax » résultant des options au régime fiscal SIIC est actualisée en fonction de son échéancier.

Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. Cette actualisation est mise à jour à chaque arrêté de comptes et l'impact est comptabilisé en résultat (autres produits et charge financiers).

L'impôt sur les sociétés est égal à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

2.15. Avantages au personnel

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

En application de la norme IAS 19, tous les avantages au personnel, monétaires ou en nature, à court ou à long terme sont classés dans les deux catégories suivantes :

- les avantages à court terme tels que salaires et congés annuels, sont comptabilisés en charge par l'entreprise lorsque celle-ci a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis,
- les avantages à long terme tels que les indemnités de fin de carrière, ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

Ces avantages doivent faire l'objet de provisions.

Pour les régimes de base et autres régimes à cotisations définies, le Groupe comptabilise en charges les cotisations à payer lorsqu'elles sont exigibles, le Groupe n'étant pas engagé au-delà des cotisations versées.

Pour les régimes à prestations définies, les charges de retraite sont déterminées par un calcul actuariel, selon la méthode des unités de crédit projetées. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations, et chacune de ces unités est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale.

Cette obligation finale est ensuite actualisée. Ces calculs intègrent principalement les hypothèses suivantes :

- un taux d'actualisation,
- un taux d'inflation,
- une table de mortalité,

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

- un taux d'augmentation de salaires, et
- un taux de rotation du personnel.

Ces évaluations sont réalisées une fois par an, pour tous les régimes.
Des gains et pertes actuariels sont générés par des changements d'hypothèses ou des écarts d'expérience (écart entre le projeté et le réel) sur les engagements. Ces écarts sont reconnus directement en résultat.

2.16. Rémunérations en actions

Des options d'achat et de souscription d'actions (plans de stocks-options) et des actions gratuites sont accordées aux dirigeants du Groupe. Conformément à la norme IFRS 2 « Paiements fondés sur des actions », ces options sont évaluées à leur juste valeur à la date d'octroi. Cette valeur est enregistrée en charges de personnel, linéairement sur la période d'acquisition des droits (période entre la date d'octroi et la date de maturité du plan) avec une contrepartie directe en capitaux propres.
A chaque date de clôture, le Groupe réexamine le nombre d'options susceptibles de devenir exerçables. Le cas échéant, l'impact de la ré-
vision des estimations est comptabilisé au compte de résultat en contrepartie d'un ajustement correspondant dans les capitaux propres.

Seuls les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits n'étaient pas acquis au 1er janvier 2005 sont évalués et comptabi-
lisés selon les principes de la norme IFRS 2.

2.17. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.
Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas
échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions
ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.18. Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail.
Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de l'IAS 17. De manière géné-
rale, les baux comprennent une clause de reconduction de la période de location et des clauses de ré indexation des loyers ainsi que les
clauses généralement reprises dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.10.

2.19. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est obtenu par différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de provision,
et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cessions et des pénalités de remboursement anticipé des
emprunts adossés aux immeubles cédés.

2.20. Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de
gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opéra-
tionnel », le Comité de Direction de la Société.

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts
et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels existants au 31 décembre 2009 sont les suivants :

- Bureaux,
- Commerces,
- Hôtels,
- Habitations.

De plus, le marché n'étant pas identique selon l'emplacement géographique, une présentation par zone géographique est également
fournie, distinguant les 4 zones suivantes :

- Paris,
- Région Parisienne (hors Paris),
- Province,
- Etranger.

Un résultat sectoriel est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placements, les stocks d'immeubles ainsi que les passifs financiers
courants et non courants sont également présentés par secteur.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation évolue au cours de cet exercice par les entrées de la société VENUS et de ses 4 filiales, consécutivement à l'opération d'apport décrite au paragraphe 1.3, de l'acquisition de la SA CEDRIANE (voir note 1.4.1.) et la sortie des sociétés LABUANA et XANTARES (voir note 1.4.2.).

Par ailleurs, il est à noter l'augmentation du pourcentage de détention de participation dans la société SOGEB (voir note 1.2).

Le pourcentage de détention est désormais de 88,89%. Cette augmentation du pourcentage de détention est sans incidence sur la méthode de consolidation (intégration globale).

Le périmètre de consolidation comprend après ces évolutions, au présent arrêté, 39 sociétés intégrées globalement dont 11 SCI.

Nom des sociétés consolidées		Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode de consolidation	
		N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA ACANTHE DÉVELOPPEMENT	société mère						
SA BALDAVINE		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SC BASNO		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SCI BRIAULX		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SCI BRIHAM		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SAS BRUXYS		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SCI CANDIDE		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SC CHARRON		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SC CORDYLIERE		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SC DFLI		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SA FINANCE CONSULTING		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SA FINPLAT		97,34 %	99,92 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SC FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1 ^{er}		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SCI FONCIERE DU ROCHER		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SAS FONCIERE ROMAINE (ex CARLSON)		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SA FRANCE IMMOBILIER GROUP		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SC FRANCOIS VII		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SCI LA PLANCHE BRULEE		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SC LE ROUSSEAU		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SCI LES DAUPHINS		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SCI LES MEUNIERES		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
EURL LORGA		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SNC PONT BOISSIERE		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SNC SAMRIF		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SA SAUMAN FINANCE		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SAS SFIF		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SA SIF DÉVELOPPEMENT		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SAS SIN		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SCI SOGEB		88,89 %	66,67 %	88,89 %	66,67 %	IG	IG
SARL SURBAK		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SA TAMPICO		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SA TRENUBEL		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
SA VELO		100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
EURL VOLPAR		97,34 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	IG	IG
Entrées de périmètre							
SNC VENUS		97,34 %	-	97,34 %	-	IG	-
SCI LE VOLTAIRE		97,34 %	-	100,00 %	-	IG	-
SCI LE BREVENT		97,34 %	-	100,00 %	-	IG	-
SNC AXONNE		97,34 %	-	100,00 %	-	IG	-
SCI ADEL		97,34 %	-	100,00 %	-	IG	-
SA CEDRIANE		97,34 %	-	100,00 %	-	IG	-
Sorties de périmètre							
SCI LABUANA		cédée	100,00 %	cédée	100,00 %	-	IG
SCI XANTARES		cédée	100,00 %	cédée	100,00 %	-	IG

IG = Consolidation par Intégration Globale

NOTE 4. NOTES ANNEXES : BILAN

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements.

Au 31 décembre 2009 :

La valeur d'expertise hors droits au 31/12/2009 des immeubles de placement s'élève à 371 207 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2008	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Entrées (Regroupement d'entreprises) (2)	Transferts	Cessions (3)	Variation de juste valeur (4)	Autres variations	Valeur au 31/12/2009
Immeubles de placement (IAS 40)	378 018	-	587	27 638	-	-15 550	-19 441	-46	371 207

(1) Les dépenses immobilisées correspondent aux travaux réalisés sur les immeubles de placements, principalement au 7 rue d'Argenteuil pour 226 K€, au 23, bd Poissonnière à Paris pour 138 K€ et au 17 rue François 1er à Paris pour 184 K€.

(2) Ces entrées proviennent des biens détenus par les entités ayant fait l'objet d'un regroupement d'entreprise au cours de l'exercice :

Bien détenu par la société CEDRIANE :

- Bien d'exception de 549 m² sis Paris VI^{ème} (emprunt dédié : 1 883 K€) 11 270 K€

Biens détenus par le sous groupe VENUS :

Société	Localisation	Valeur d'apport en K€	Surface en m²	Revenu année entière en K€	Emprunt dédié
Sté ADEL	Rue de Chazelle à Paris	1 750	391	50	
Sté VOLTAIRE	Bat Le Voltaire à Lognes	2 500	2 697	151	1 255
Sté Le BREVENT	Bat Le Brévent à Ferney Voltaire	1 100	1 110	37	199
Sté VENUS	Résidence la Forêt à Flaine (74)	1 015	750	64	504
Sté VENUS (apport ADC SIIC)	Rue de Surène à Paris VIII ^{ème}	10 000	1 377	645	7 153

(3) les cessions concernent l'immeuble de la rue Clément Marot et le lot de la rue de la Grande Armée à Paris, soit au total 1 419 m² de bureaux.

(4) La variation de juste valeur des actifs « immeubles de placement » a un impact sur le résultat pour -19 441 K€.

Au 31 décembre 2008 :

La valeur d'expertise hors droits au 31/12/2008 des immeubles de placement s'élève à 378 018 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2007	Entrées (Nouvelles acquisitions) (1)	Entrées (dépenses immobilisées) (2)	Entrées (Regroupement d'entreprises)	Transferts	Cessions (3)	Variation de juste valeur (4)	Autres variations	Valeur au 31/12/2008
Immeubles de placement (IAS 40)	468 452	1 890	617	-	-	-1 555	-91 388	-	378 018

(1) Les nouvelles acquisitions sont liées principalement à l'achat d'un lot à usage professionnel sis 8 rue Marnigan à Paris pour 1 600 K€ et aux régularisations des publicités foncières sur les biens acquis par fusion ou transmission universelle de patrimoine (218 K€).

(2) Les dépenses immobilisées correspondent aux travaux réalisés sur les immeubles de placements, principalement au 7 rue d'Argenteuil à Paris pour 243 K€, au 2-4 rue de Lisbonne à Paris pour 225 K€ et au 17 rue François 1^{er} à Paris pour 92 K€.

(3) Les cessions concernent les appartements du 15, rue de Marnigan à Paris (94m²), le parking rue de la Ferme à Neuilly sur Seine, les derniers lots d'appartements (186 m²) et de terrains qui restaient à vendre en Guadeloupe.

(4) La variation de valeur des actifs « immeubles de placement » a un impact sur le résultat pour -91 388 K€.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

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

Au 31 décembre 2009 :

En K€	Val. brute 31/12/2008	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2009
Terrains	660	-	-	-	10	-	670
Constructions & Agencements	5 944	-	-	-	86	-	6 030
Actifs corporels	281	5	-16	8	-	-	279
TOTAL	6 885	5	-16	8	96	-	6 979

Conformément à la norme IAS 40§57a, qui exige le traitement des locaux administratifs utilisés par la société selon la méthode d'IAS 16, le plateau du 3^{ème} étage sis 2 rue de Bassano PARIS 16^{ème} est présenté au sein des actifs corporels. Toutefois, comme la norme IAS 16§36-37 en laisse la possibilité, les postes « Terrains » et « Constructions » sont évalués selon la méthode de la réévaluation, une expertise étant disponible à chaque arrêté de compte. La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur brute à 104 K€ pour 2009, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

Au 31 décembre 2008 :

En K€	Val. brute 31/12/2008	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2009
Terrains	818	-	-	-	-158	-	660
Constructions & Agencements	7 363	-	-	-	-1 419	-	5 944
Actifs corporels	255	47	-19	-2	-	-	281
TOTAL	8 436	47	-19	2	-1 577	-	6 885

Conformément à la norme IAS 40§57a, qui exige le traitement des locaux administratifs utilisés par la société selon la méthode d'IAS 16, le plateau du 3^{ème} étage sis 2 rue de Bassano PARIS 16^{ème} est présenté au sein des actifs corporels. Toutefois, comme la norme IAS 16§36-37 en laisse la possibilité, les postes « Terrains » et « Constructions » sont évalués selon la méthode de la réévaluation, une expertise étant disponible à chaque arrêté de compte. La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur brute à - 1 577 K€ pour 2008, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

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

Au 31 décembre 2009 :

En K€	31/12/2008	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	31/12/2009
Constructions & Agencements	271	103	-	-	-7	366
Actifs corporels	218	29	4	-15	-	236
TOTAL	489	132	4	-15	-7	602

Au 31 décembre 2008 :

En K€	31/12/2007	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	31/12/2008
Constructions & Agencements	224	103	-	-	-56	371
Actifs corporels	199	38	-1	-18	-	218
TOTAL	423	141	-1	-18	-56	489

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

En K€	Valeur nette 31/12/08	Acquisition	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/09
Immobilisations incorporelles	13	-	-	-5	-	8
Ecart d'acquisition	-	-	1 633	-1 633	-	-
TOTAL	13	-	1 633	-1 638	-	8

Les écarts d'acquisition comptabilisés à l'actif cet exercice se rapportent tous à l'entrée dans le périmètre du sous groupe VENUS (cf note 1.3.2).

De par leur nature, ces écarts ne sont pas susceptibles de générer des avantages économiques futurs probables et ont donc un caractère de charges, aussi, le test de valeur effectué à la clôture de l'exercice a conduit à la dépréciation de l'intégralité de l'écart d'acquisition en 2009, soit une charge de 1 633 K€.

4.2. Stocks d'immeubles

Au 31 décembre 2009 :

Conformément à la norme IAS 40, les immeubles faisant l'objet d'aménagements en vue de leur vente sont classés en « Stock d'immeubles » au démarrage des travaux. Il s'agit des immeubles sis 27, rue de Rome à Paris, et sis rue Claude Terrasse à Paris.

en K€	31/12/2008	Transfert	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	31/12/2009
Stock d'immeubles	8 055	-	-2 422	-	-329	5 304
TOTAL	8 055	-	-2 422	-	-329	5 304

La variation de stocks correspond à la sortie des lots vendus au 27 rue de Rome à Paris (- 3 201 K€), mais également aux travaux réalisés sur l'exercice 2009 sur l'immeuble sis rue Claude Terrasse (+779 K€).

La dépréciation de stock d'immeubles enregistre d'une part, la reprise de dépréciation des lots cédés au 27 rue de Rome pour 624 K€ et d'autre part, la dotation pour dépréciation du stock de la rue Claude Terrasse d'un montant de 953 K€, destinée à couvrir le différentiel entre les prix de ventes estimés des lots restant à commercialiser et leur coût de revient, compte tenu notamment des coûts supplémentaires engendrés par l'arrêt du chantier et de sa reprise ainsi que la réfection des malfaçons.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Au 31 décembre 2008 :

Conformément à la norme IAS 40, les immeubles faisant l'objet d'aménagements en vue de leur vente sont classés en « Stock d'immeubles» au démarrage des travaux. Il s'agit de l'immeuble sis 27, rue de Rome à Paris, et du terrain destiné à la reconstruction sis rue Claude Terrasse à Paris.

en K€	31/12/2007	Transfert	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	31/12/2008
Stock d'immeubles	19 378	-	-10 662	-	-661	8 055
TOTAL	19 378	-	-10 662	-	661	8 055

La variation de stocks correspond à la sortie des lots vendus au 27 rue de Rome à Paris (-12 526 K€), mais également aux travaux réalisés sur l'exercice 2008 (+1 864 K€).

La dépréciation de stock d'immeubles concerne les lots restant à vendre au 27 rue de Rome à Paris.

4.3. Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par IFRS 7 :

Actifs financiers en K€	31/12/2009				Total bilan
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Actifs financiers non courants	103	-	4 984	1 650	6 737
Clients et comptes rattachés	-	-	7 277	-	7 277
Autres créances	-	-	10 472	-	10 472
Autres actifs courants	-	-	141	-	141
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 269	-	-	-	12 269

Actifs financiers en K€	31/12/2008				Total bilan
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	
Actifs financiers non courants	-	-	106	1 880	1 986
Clients et comptes rattachés	-	-	6 692	-	6 692
Autres créances	-	-	10 543	-	10 543
Autres actifs courants	-	-	136	-	136
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 209	-	-	-	1 209

4.3.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2009 :

Actifs financiers en K€	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	31/12/2009	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	74	503	-	577	-	503	74
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	1 880	83	313	1 650	1 650	-	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	26		5	21	21	-	-
Prêt (4)		4 376		4 376		4 376	
Actif financier de transaction (5)		132	29	103		103	
Autres	7	2		9	7	2	-
TOTAUX	1 987	5 096	347	6 736	1 678	4 984	74

(1) Les dépôts à terme sont nantis en faveur d'établissements bancaires nous ayant octroyé des prêts dont au cours de l'exercice la LANDESBANK SAAR pour 503 K€ (voir note 4.5.1).
(2) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués de sicav monétaires soit nanties en garantie d'une caution bancaire (1 577 K€), soit libre dans le cadre d'un placement financier 73 K€.
(3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.
(4) Prêt consenti à la société ADT pour 4 376 K€ et garanti par le nantissement des parts Vénus détenus par ADT SIIC ;
(5) Contrat de garantie de taux souscrit en couverture du risque de taux de l'emprunt contracté auprès de la LANDESBANK SAARL ressortant à 103 K€ au 31/12/2009 (voir note 4.5.1).

En K€	31/12/2009	
	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	-2	-

Au 31 décembre 2008 :

Actifs financiers en K€	31/12/2007	Augmentations	Diminutions	31/12/2008	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	-	74	-	74	-	-	74
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	2 708	172	1 000	1 880	1 777	103	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	24	2	-	26	26	-	-
Autres	3	4	-	7	3	4	-
TOTAUX	2 735	252	1 000	1 987	1 806	107	74

(1) Le dépôt à terme est nanti en faveur d'un établissement bancaire nous ayant octroyé un prêt (garantie de loyers).
(2) Les actifs financiers disponibles à la vente, constitués de sicav monétaires, sont nantis en garantie d'une caution bancaire (1 567 K€) ou dotés d'un engagement de conservation en garantie d'un litige avec un ancien locataire (313 K€).
(3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Les profits et pertes enregistrés en capitaux propres et en résultat sur les actifs disponibles à la vente se présentent comme suit :

En K€	31/12/2008	
	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	59	-

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2009 :

en K€	31/12/2009					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	7 885	608	7 277	7 277	-	-
Autres créances	10 472	-	10 472	9 627	578	267
TOTAUX	18 357	608	17 749	16 904	578	267

Les autres créances au 31/12/2009, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 684 K€,
- Frais d'actes versés non facturés pour 258 K€ qui trouvent leur contrepartie en fournisseurs factures non parvenues,
- Gestionnaires d'immeuble pour 409 K€,
- Produits à recevoir : acompte d'Impôt Société restituable (versé par anticipation) pour 4 657 K€,
- Avances fournisseurs pour 71 K€,
- Etalement des loyers selon IAS 17 pour 1 071 K€ : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux 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,
- Créance hypothécaire à encaisser dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire par la société CEDRIANE pour 902 K€,
- Refacturation de frais liés à l'ancienne activité dans le secteur du luxe de la société FIG pour 515 K€,
- Créances diverses pour 191 K€.

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

En K€	31/12/2009	
	Charge nette enregistrée en résultat	
Créances	-360	

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

Au 31 décembre 2008 :

en K€	31/12/2008					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	7 040	348	6 692	6 692	-	-
Autres créances	10 543	-	10 543	9 698	578	267
TOTAUX	17 583	348	17 235	16 390	578	267

Les autres créances au 31/12/2008, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 461 K€,
- Frais d'actes versés non facturés pour 225 K€ qui trouvent leur contrepartie en fournisseurs factures non parvenues,
- Gestionnaires d'immeuble 311 K€,
- Produits à recevoir : acompte d'Impôt Société restituable (versé par anticipation) pour 6 349 K€,
- Avances fournisseurs pour 49 K€,
- Etalement des loyers selon IAS 17 pour 898 K€.

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

En K€	31/12/2008	
	Charge nette enregistrée en résultat	
Créances	-143	

4.3.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2009	Valeur nette au 31/12/2008
SICAV monétaires	9 622	695
Disponibilités	2 647	514
Total des Actifs financiers de transaction	12 269	1 209

4.3.4. Juste valeur des actifs financiers

La valeur au bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants représente une bonne approximation de leur juste valeur. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une provision est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

4.4. Capitaux propres

Au 31 décembre 2009, le capital social est composé de 101 199 299 actions pour un montant global de 38 247 014 €. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur. A cette date, l'autocontrôle (par le biais d'un contrat de liquidité ainsi que par des sous-filiales) représente 8 149 849 actions.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

4.4.1. Augmentations de capital de l'exercice

Au cours de l'exercice 2009, le capital a été porté de 35 312 643 € représenté par 93 458 355 actions au 31 décembre 2008 à 38 247 014 € représenté par 101 199 299 actions au 31 décembre 2009.

Cette augmentation est due :

- A l'exercice de 95 438 175 BSA code ISIN FR 0000346975, donnant lieu à la création de 2 964 946 actions nouvelles ;
 - A l'option de réinvestissement en actions de dividendes, donnant lieu à la création de 445 998 actions.
 - A la création de 4 330 000 actions par prélèvement sur la prime d'émission : il s'agit de l'attribution d'actions gratuites à Monsieur Alain DUMÉNIL, autorisée par l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 21 mars 2007 et décidée par le Conseil d'administration du 25 juillet 2007 (actions à 2 ans)
- Il résulte de ces différentes opérations, une augmentation du capital social en nominal de 2 934 K€ et la prime d'émission de 2 651 K€.

4.4.2. Distributions

Le 17 juin 2009, l'Assemblée générale a décidé une distribution de 0,04 € par action avec option de paiement en action. Cette distribution a entraîné une baisse de 3 239 K€ (distribution – 3 734 K€ et réinvestissement des coupons en actions + 495 K€) sur les capitaux propres.

4.4.3. Paiement fondé sur des actions

4.4.3.1. Décisions des Conseils d'administration

Le Conseil d'administration du 25 juillet 2007 a décidé d'attribuer des actions gratuites et des options de souscription ou d'achat d'actions selon les modalités suivantes :

- Décision d'attribution gratuite d'actions à émettre (en vertu de l'autorisation, votée à plus de 99 % des actionnaires présents, donnée par la 2^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 mars 2007) : attribution de 8 660 000 actions gratuites (représentant 9, 99132 % du capital social émis de la Société à ce jour) au profit de Monsieur Alain DUMÉNIL en sa qualité de Président directeur général de la Société réparties comme suit : 4,99566 % soit 4 330 000 actions soumises à une période d'acquisition de deux ans et une période de conservation de 2 ans et, 4,99566 % soit 4 330 000 actions soumises à une période d'acquisition de 4 ans, sans période de conservation.
- Décision d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions (en vertu de l'autorisation, votée à plus de 99 % des actionnaires présents, donnée par la 1^{ère} résolution de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 21 mars 2007) : attribution au profit de Monsieur Alain DUMÉNIL en sa qualité de Président directeur général de la Société de 8 667 520 Options. Prix d'exercice des options : 3,21 € pour la souscription d'une action, et 3,22 € pour l'achat d'une action. Les options seront exerçables après une période d'acquisition d'un an (soit à partir du 26 juillet 2008), et elles auront une validité jusqu'au 25 juillet 2017.

Le Conseil d'administration du 18 juillet 2008, conformément au préambule du règlement de plan d'options adopté lors de la séance du conseil d'administration du 25 juillet 2007, a décidé tout d'abord, que les options attribuées sont des options de souscription d'actions. En second lieu, le Conseil d'administration a ajusté le nombre et le prix des options des souscriptions d'actions à la suite de la distribution de primes. En effet, la Société devait procéder à un tel ajustement afin que le total du prix de souscription reste constant et assure ainsi la protection des intérêts des bénéficiaires d'options. Il résulte de cet ajustement un droit d'exercice de 9 528 520 options de souscription d'actions à un prix d'exercice de 2,92 € (au lieu de 8 667 520 options au prix d'exercice de 3,21 € avant cet ajustement).

Le Conseil d'administration du 28 août 2009 :

- a constaté la renonciation expresse par M. DUMÉNIL, par courrier en date du 3 août 2009, à la totalité des options qui lui avaient été attribuées par le Conseil d'administration du 25 juillet 2007,
- a décidé d'attribuer, sur la base de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 21 mars 2007, 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions, dont le prix d'exercice est fixé à 1,24 €,
- a décidé, conformément à l'article L.225-185 du Code de commerce, que M. DUMÉNIL devra conserver 1 % des actions issues de la levée des options jusqu'à la cessation de ses fonctions de Président directeur général, sous réserve que cette obligation n'ait pas pour conséquence la remise en cause, pour la société, du bénéfice du régime SIIC.

Le Conseil d'administration du 31 décembre 2009 (14 heures) a précisé que si au jour de (ou des) option(s), la société ne détient pas le volume d'actions nécessaire pour les servir, les options seront prioritairement des options d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la société et des options de souscription pour le solde des options n'ayant pu être levées faute pour la société de détenir le nombre d'actions suffisant pour les servir.

4.4.3.2. Valorisation du coût du paiement fondé sur des actions

La charge sur l'exercice 2009 au titre des attributions d'actions gratuites de 2007 et du nouveau plan d'options de souscription d'actions a été comptabilisée en frais de personnel pour un montant total de 7,6 M€. Cette somme, composée de 3,2 M€ au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition est de deux ans, de 2,3 M€ au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition est de quatre ans, et de 2,1 M€ au titre des options, a pour contrepartie la prime d'émission et est donc sans impact sur les capitaux propres du Groupe (voir note 10.7).

La charge comptabilisée durant les exercices d'acquisition des droits par les salariés est fondée sur la juste valeur des options et actions à la date d'attribution du plan. Celle-ci est figée quelque soit l'évolution ultérieure des cours, à la hausse ou à la baisse. Il est à noter que le cours qui a servi à la valorisation des actions gratuites était de 3,29 € (= cours de clôture de la veille de l'attribution). Celui qui a servi à la valorisation des options attribuées en 2009 après la renonciation par le bénéficiaire aux précédentes est de 1,31 €.

4.4.4. Intérêts minoritaires

Ils comprennent la participation de la société ADT SIIC (soit 1,60 % pour 3 633 K€) et de la société ADC SIIC (soit 1,07 % pour 2 429 K€) dans le capital de la société Venus suite à l'apport réalisé le 23/11/2009. Par ailleurs, les intérêts minoritaires dans l'actionnariat de la société SOGEB ont vu, au cours de l'exercice, leur quote-part d'intérêt réduite de 33,33 % à 11,11 %, consécutivement à l'augmentation de capital de la SOGEB pour 1,5 M€, à laquelle les actionnaires minoritaires n'ont pas participé (voir note 1.2).

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2009, le montant total des passifs financiers courants et non courants auprès des établissements bancaires s'élève à 98 310 K€ contre 88 584 K€ au 31 décembre 2008. L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts envers les établissements bancaires et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 86 041 K€ au 31 décembre 2009 contre 87 376 K€ au 31 décembre 2008.

Dettes en milliers d'€	31/12/2009	31/12/2008
Passifs financiers non courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	91 930	81 716
Dérivés passifs	1 586	1 820
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	93 516	83 536
Passifs financiers courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	3 841	3 909
Découverts bancaires	359	377
Intérêts courus	594	762
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	4 794	5 048
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	98 310	88 584

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a procédé au remboursement par anticipation de deux emprunts contractés :
- auprès de la HYPO REAL ESTATE BANK INTERNATIONAL AG concernant le bien sis rue de la Banque pour un capital restant du de 3 160 K€,
- auprès du CREDIT FONCIER de FRANCE concernant le bien situe Passage Dubail dont le capital restant du était de 1 514 K€.

Un emprunt de 8 000 K€ a été souscrit auprès de la LANDESBANK SAAR par la SNC PONT BOISSIERE afin de se refinancer.

Parallèlement, en garantie il a été mis en place d'une part, un contrat de garantie de taux a été souscrit pour 132 K€ (cf. 4.3.1 Actifs financiers non courants) garantissant un taux annuel maximum de 3,50 % + marge sur la base d'un notionnel de 8 000 K€ ; d'autre part, un compte de dépôt d'un montant de 500 K€ a été nanti jusqu'en juillet 2011, date de renouvellement du bail d'un locataire significatif.

Enfin, au bilan des entités entrées dans le périmètre au cours de l'exercice, figuraient cinq emprunts, à taux variable (Euribor 3 mois + marge) pour un montant global de 10 994 K€.

Hors intérêts courus, les emprunts et dettes auprès d'établissements bancaires s'élèvent à 97 716 K€ au 31 décembre 2009 (comprenant les dérivés passifs et découverts bancaires).

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 95 771 K€ au 31 décembre 2009. Ce montant est composé :
- d'emprunts à taux fixe pour 18 025 K€,
- d'emprunts à taux fixe assorti d'une échéance de refixation de taux d'intérêt à 5 et 10 ans pour 29 713 K€,
- d'emprunts à taux variable pour 48 032 K€ (capé à hauteur de 20 000 K€).

Le tableau ci-dessous présente les échéances, les périodes de refixation de taux et les dates d'extinction de la dette d'emprunt pour tous les contrats souscrits au 31 décembre 2009.

Emprunt	Nature du taux	Date changement de taux	Date fin d'emprunt	Taux	Parts				Capital restant dû au 31/12/09
					<3mois	>3mois et <1 an	>1 an et <5 ans	A +5 ans	
AAREAL	TAUX FIXE	NA	mai 2012	6,834%	4	12	1 806		1 822
ING Lease	TAUX FIXE	NA	novembre 2023	6,550%	49	161	1 261	14 732	16 203
Sous total Taux Fixe					53	173	3 067	14 732	18 025
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1,30 %	Trim	novembre 2016	2,256 %	38	117	705	412	1 271
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1,30 %	Trim	novembre 2013	2,345 %	44	137	604		785
SADE	EURIBOR 3 MOIS + 1,20 %	Trim	décembre 2014	1,970 %	21	66	396		483
Hypo Real Estate	EURIBOR 3 MOIS + 0,85 %	Trim	juillet 2015	2,176 %	177	533	3 896	7 566	12 173
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1,00 %	Trim	novembre 2017	2,363 %	40	118	631	8 509	9 297
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1,00 %	Trim	novembre 2017	2,363 %	17	50	270	3 651	3 988
SADE	EURIBOR 3 MOIS+ 1,20 %	Trim	décembre 2014	2,719 %	5	15	93		114
SAARLB	EURIBOR 3 MOIS+ 2,20 %	Trim	mai 2019	3,315 %	22	75	584	7 137	7 818
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1,30 %	Trim	septembre 2013	3,642 %	67	208	871		1 147
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1 %	Trim	juin 2022	1,776 %	30	97	691	6 305	7 123
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1,30 %	Trim	janvier 2020	2,071 %	8	18	153	325	504
Crédit Foncier	EURIBOR 3 MOIS + 1,30 %	Trim	juillet 2021	2,030 %	20	63	372	800	1 255
SADE	EURIBOR 3 MOIS + 1,20 %	Trim	décembre 2014	1,954 %	9	26	156		191
	EURIBOR 3 MOIS + 0.9	Trim	octobre 2019	1,620 %		188	753	941	1 883
Sous total EURIBOR					498	1 712	10 175	35 647	48 032
Hypo Real Estate	PEX 5 ANS + 0,85 %	01/01/2011	juillet 2021	4,910 %	()	114	489	1 077	1 679
Hypo Real Estate	PEX 5 ANS + 1,05 %	30/10/2008	octobre 2018	5,333 %	152	455	3 689	13 365	17 661
Hypo Real Estate	PEX 5 ANS + 0,85 %	31/07/2012	juillet 2021	5,822 %	(2)	193	826	1 849	2 866
Hypo Real Estate	PEX 5 ANS + 0,85 %	31/07/2011	juillet 2021	4,925 %	()	95	407	893	1 395
Sous total PEX 5 ans					149	856	5 411	17 185	23 601
Hypo Real Estate	PEX 10 ANS + 0,85 %	30/10/2011	avril 2016	6,370 %	37	118	791	818	1 765
Hypo Real Estate	PEX 10 ANS + 0,85 %	30/10/2011	avril 2016	6,290 %	57	186	1 249	2 855	4 347
Sous total PEX 10 ans					94	305	2 040	3 673	6 112
TOTAL GENERAL					794	3 047	20 693	71 237	95 771

Les passifs financiers non courants détaillés dans le tableau ci-dessus ont été évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). En cas d'évaluation en « full fair value », le montant bilanciel des passifs financiers non courants aurait été différent pour les taux fixes ainsi que les PEX 5 et 10 ans.

Au 31 décembre 2009, le sous-jacent de la convention de SWAP type CAP sur pente (taux évolutif encadré) pour un montant de 20 000 K€ représentait un passif de 1 586 K€.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Instruments dérivés au 31/12/2009

Instruments	Echéance	Notionnel au 31/12/2009 en K€	Valorisation au 31/12/2009 en K€ Passif	Valorisation au 31/12/2008 en K€ Passif	Variation de valorisation 31/12/2009 31/12/2008 en K€
Swap CAP sur pente 0% - 6,94%	juin 2012	20 000	1 586	1 820	-234

Ces dérivés sont comptabilisés individuellement et évalués à la juste valeur par résultat sans recours à la comptabilité de couverture. Les calculs de la juste valeur sont effectués à chaque arrêté de comptes par l'établissement financier avec lequel la convention a été conclue.

4.5.2. Juste valeur des passifs financiers

S'agissant des découverts, des dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et des dettes fiscales et sociales qui sont pour l'essentiel des dettes courantes, les valeurs bilancieller sont exprimées au coût, qui est quasi identique à leur juste valeur. Les dérivés passifs, quant à eux, sont déjà présentés à la juste valeur au bilan.

4.6. Echancier des dettes

Au 31 décembre 2009 :

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	98 310	6 380	20 693	71 237
Dépôts et cautionnements	3 580	3 580	-	-
Dettes fournisseurs	4 471	4 471	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 032	2 032	-	-
Autres dettes	965	965	-	-
Autres passifs courants	87	87	-	-
TOTAUX	109 445	17 515	20 693	71 237

(1) dont découvert bancaire (359 K€) et intérêts courus (594 K€) au 31 décembre 2009.

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

- Charges de personnel pour 217 K€,
- TVA à payer sur encaissement : 1 261 K€,
- Dettes sur redressements de droits d'enregistrement pour 498 K€,
- Taxes diverses pour 41 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 616 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et, les dépôts de garantie et avances de charges locatives dues aux clients à la fin de leur bail)
- Avoirs à établir pour 170 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires
- Charges à payer sur litige commercial 149 K€ : charge refacturée dont la contrepartie est en autres créances.

Au 31 décembre 2008 :

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	88 584	5 048	20 137	63 398
Dépôts et cautionnements	3 738	3 738	-	-
Dettes fournisseurs	2 936	2 936	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 146	2 146	-	-
Autres dettes	891	891	-	-
Autres passifs courants	67	67	-	-
TOTAUX	98 362	14 826	20 137	63 398

(1) dont découvert bancaire (377 K€) et intérêts courus (762 K€) au 31 décembre 2008.

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

- Charges de personnel pour 200 K€,
- TVA à payer sur encaissement pour 1 008 K€ ;
- Dettes sur redressements de droits d'enregistrement pour 571 K€,
- Taxes diverses pour 38 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 684 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients, les dépôts de garantie et les avances de charges locatives dues aux clients à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 82 K€,
- Autres pour 125 K€.

NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. Revenus nets des immeubles

en milliers d'€	31/12/2009	31/12/2008
Loyers	14 106	15 050
Charges locatives refacturées	2 170	1 981
Charges locatives globales	-4 573	-3 583
Revenus nets des immeubles	11 703	13 448

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

5.2. Revenus nets de la promotion immobilière

en milliers d'€	31/12/2009	31/12/2008
Revenus de la promotion immobilière	2 119	11 742
Charges de la promotion immobilière	-779	-2 864
Variation de stocks d'immeubles	-2 422	-10 662
Revenus nets de la promotion immobilière	-1 082	-1 784

Les revenus nets de la promotion immobilière se composent de :

- pour l'immeuble sis rue de Rome à Paris, de la vente d'appartements pour 2 448 K€, majorés de la reprise des dépréciations antérieurement constituées sur les lots vendus pour 624 K€ soit des produits pour 3 072 K€ auxquels fait face la diminution de stock d'immeuble de ces mêmes lots cédés pour 3 200 K€, d'où une perte de 129 K€ ;
- pour l'immeuble sis rue Claude Terrasse, d'une dépréciation de 953 K€, couvrant la perte entre le coût à terminaison de l'immeuble et ses perspectives de ventes hors taxe, basées à la fois sur les promesses en cours au 31 décembre 2009 et les prix de ventes inclus dans les mandats de commercialisation. (Cf. note 4.2 concernant les coûts supplémentaires de cet immeuble dont nous demandons le remboursement en justice)

5.3. Résultat opérationnel

en milliers d'€	31/12/2009	31/12/2008
Frais de personnel	-8 421	-9 976
Autres frais généraux	-1 943	-2 052
Autres produits et autres charges	38	-91
Variation de valeur des immeubles de placement	-19 441	-91 388
Dotations aux autres amortissements et provisions	-2 085	-363
Reprises aux autres amortissements et provisions	47	196
Charges d'Exploitation	-31 805	-103 674
Résultat opérationnel avant cession	-21 184	-92 011
Résultat de cession d'immeubles de placement	3 154	-161
Résultat Opérationnel	-18 030	-92 172

A fin décembre 2009, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement s'élève à -21 184 K€ contre -92 011 K€ pour 2008.

La principale composante de cette évolution réside dans la variation de la juste valeur des immeubles de placement qui enregistre une diminution de 19 441 K€ en 2009 contre une diminution de 91 388 K€ en 2008.

Les frais de personnel enregistrent notamment la comptabilisation, conformément à IFRS 2, des effets de l'attribution d'options d'achats actions, d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites accordés lors de l'exercice 2007 et de cet exercice. La charge comptabilisée en 2009, dont la contrepartie est inscrite au poste de réserves ce qui n'a donc aucun impact sur les capitaux propres, (cf note 9.7) comprend :

- au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition est de deux ans octroyées en 2007, une charge de 3,2 M€,
- au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition est de quatre ans octroyées en 2007, une charge de 2,3 M€,
- au titre des options d'achat/de souscription d'actions octroyées en 2007 et en 2009, une charge de 2,1 M€.

Les dotations aux autres amortissements et provisions enregistrent spécifiquement cet exercice la dépréciation de l'écart d'acquisition relatif à l'entrée dans le groupe consolidé du sous groupe VENUS pour 1 633 K€.(cf note 1.3.2). Le résultat de cession des immeubles de placement s'élève à 3 154 K€. Le détail du résultat des cessions est indiqué dans la note 5.5. ci-dessous.

A fin décembre 2008, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement s'élève à -92 011 K€. Ce résultat déficitaire est essentiellement imputable à la diminution de juste valeur des immeubles de placement pour 91 388 K€.

Les frais de personnel enregistrent la comptabilisation, conformément à IFRS 2, des effets de l'attribution d'options d'achats actions, d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites accordés lors de l'exercice 2007. La charge comptabilisée en 2008 comprend :

- au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition est de deux ans octroyées en 2007, une charge de 5,5 M€,
- au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition est de quatre ans octroyées en 2007, une charge de 2,3 M€,
- au titre des options d'achat/de souscription d'actions octroyées en 2007, une charge de 1,4 M€.

Le résultat de cession des immeubles de placement s'élève à -161 K€. Le détail du résultat des cessions est indiqué dans la note 5.5. ci-dessous.

5.4. Résultat net

en milliers d'€	Détail 31/12/2009	31/12/2009	Détail 31/12/2008	31/12/2008
Le résultat opérationnel		-18 030		-92 172
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		60		434
Coût de l'endettement financier brut		-4 412		-5 631
Charges d'intérêts sur emprunts (T.I.E.)	-4 076		-5 027	
Coût des échanges de taux	-541		-356	
Variation de valeur des dérivés	205		-248	
Coût de l'endettement financier net		-4 351		-5 197
Autres produits et charges financiers		102		-3
Résultat avant impôts		-22 280		-97 372
Ecart d'acquisition négatif		2 788		
Impôt sur les sociétés		11	27	
Résultat net		-19 481		-97 346
part du groupe		-19 610		-97 331
part des minoritaires		129		-15

Le résultat net part du Groupe s'élève à – 19 610 K€ au 31 décembre 2009 contre -97 331 K€ au 31 décembre 2008.

5.5. Résultat de cession des immeubles de placement

Exercice 2009 :

Les cessions des immeubles sis rue Clément Marot et avenue de la Grande Armée ont respectivement dégagé comme résultat de cession, une plus value de 3 304 K€ et une moins value de – 150 K€.

Ces résultats prennent en compte l'ensemble des charges et produits liés aux cessions, notamment les honoraires de vente, les frais d'actes, et les indemnités de remboursement anticipé des emprunts adossés aux immeubles cédés.

Exercice 2008 :

La valeur consolidée des immeubles cédés s'élève à 1 666 K€ (juste valeur au 1er janvier 2008, plus travaux 2008, plus frais de cession). Le prix de vente de l'ensemble cédé s'est établi à 1 505 K€, faisant apparaître une moins-value nette de -161 K€.

Cette moins value prend en compte de l'ensemble des charges et produits liés aux cessions, notamment les honoraires de vente, les frais d'actes, et les indemnités de remboursement anticipé des emprunts adossés aux immeubles cédés.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

5.6. Vérification de la charge d'impôt

en milliers d'€	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé	-19 481	-97 346
Impôts sur les sociétés	11	27
Résultat avant impôts	-19 492	-97 373
Taux d'imposition français	33,33%	33,33%
Produit d'impôt théorique	6 497	32 454
Retraitement des sociétés étrangères	-170	56
Autres retraitements et décalages	15 277	935
Résultats non imposés (régime SIIC)	-23 312	-33 112
Imputation : création de déficits reportables	1 719	-306
Produit d'impôt dans le résultat	11	27

L'impôt sur les sociétés est quasi nul de par l'option pour le régime SIIC souscrite courant 2005, qui permet une exonération totale des plus values et des revenus liés à l'activité immobilière pour l'intégralité des sociétés françaises consolidées transparentes ou ayant opté. Les résultats imposables sont ceux sortant du cadre de cette activité.

NOTE 6. SECTEURS OPÉRATIONNELS

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier.

Le patrimoine immobilier du Groupe représente au 31 décembre 2009 une surface totale de 97 374 m² (97 775 m² au 31 décembre 2008) répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine	31/12/2009	31/12/2008
Bureaux	48 080 m²	47 402 m²
Résidences Hôtelières	30 472 m²	30 472 m²
Habitations	3 798 m²	3 126 m²
Surfaces commerciales	15 024 m²	16 775 m²
Total (1)	97 374 m²	97 775 m²

Situation géographique	31/12/2009	31/12/2008
Paris	40%	39%
Région Parisienne (Hors Paris)	23%	20%
Province	34%	38%
Etranger	3%	3%
Total (1)	100 %	100 %

(1) dont 941 m² d'immeubles en stock

La surface des terrains non bâtis au 31 décembre 2009 s'élève à 1 126 ares et 76 centiares.

Au 31 décembre 2009 :

Compte de résultat par secteur d'activité

en K€	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	9 275	1 984	2 336	511	-	14 106
Charges locatives refacturées	1 583	297	214	76	-	2 170
Charges locatives globales	-3 399	-583	-426	-165	-	-4 573
Revenus nets des immeubles	7 459	1 698	2 124	422	-	11 703
Revenus nets de la promotion immobilière	-	-	-	-1 082	-	-1 082
Frais de personnel (1)	-406	-127	-257	-24	-7 607	-8 421
Autres frais généraux (1) (2)	-968	-303	-614	-58	-	-1 943
Autres produits et charges	131	-94	9	197	-205	38
Variation de valeur des immeubles de placement (3)	-13 805	-2 940	-2 193	-143	-360	-19 441
Dotation aux autres amortissements et provisions	-196	-112	-	-	-1 777	-2 085
Reprise aux autres amortissements et provisions	-1	41	-	7	-	47
Résultat de cessions d'immeubles de placements	-151	-	-	3 305	-	3 154
Résultat opérationnel sectoriel	-7 937	-1 837	-931	2 624	-9 949	-18 030

(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 variations de valeurs des immeubles de placement non affectables concernent les terrains

Informations bilantielles par secteur d'activité

en K€	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Actif						
Immeubles de placements	224 809	83 958	37 660	21 577	3 204	371 208
Actifs corporels : Bassano QP bureaux administratifs	6 333					6 333
Stocks d'immeubles	-	-	-	5 304	-	5 304
Passif						
Passif financiers non courants	59 318	24 185	3 070	5 357	1 586	93 516
Passifs financier courants	2 217	632	637	354	953	4 794

Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de terrains.
Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés, et la juste valeur du dérivé.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2009

en K€	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	12 074	2 706	0	11 552	-	26 332

Les acquisitions sont détaillées dans la note 4.1.1.

Compte de résultat par zone géographique

en K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	11 270	946	1 628	262	-	14 106
Charges locatives refacturées	1 647	209	261	53	-	2 170
Charges locatives globales	-2 885	-741	-455	-492	-	-4 573
Revenus nets des immeubles	10 032	414	1 434	-177	-	11 703
Revenus nets de la promotion immobilière	-1 082	-	-	-	-	- 1 082
Frais de personnel	-322	-192	-275	-26	-7 607	-8 422
Autres frais généraux	-768	-458	-656	-61	-	-1 943
Autres produits et charges	314	-74	3	-	-205	38
Variation de valeur des immeubles de placement	-12 244	-3 095	-4 089	-13	-	-19 441
Dotations aux autres amortissements et provisions	-183	-82	-43	-	-1 777	-2 085
Reprises aux autres amortissements et provisions	7	41	-1	-	-	47
Résultat de cessions d'immeubles de placement	3 154	-	-	-	-	3 154
Résultat opérationnel par secteur	-1 092	-3 446	-3 627	-277	-9 589	-18 032

Informations bilantielles par zones géographiques

en K€	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL Bilan
Actif						
Immeubles de placement	311 122	19 454	33 632	7 000	-	371 208
Actifs Corporels : Bassano QP bureaux administratifs	6 333	-	-	-	-	6 333
Stocks d'immeubles	5 304	-	-	-	-	5 304
Passif						
Passifs financiers non courants	87 044	1 775	3 111	-	1 586	93 516
Passifs financiers courants	2 978	264	599	-	953	4 794

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés, et la juste valeur du dérivé.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2009

en K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	TOTAL
Immeubles de placement	22 700	1 700	1 932	-	26 332

Les acquisitions sont détaillées dans la note 4.1.1.

Au 31 décembre 2008

Compte de résultat par secteur d'activité

en K€	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	10 326	2 049	2 280	395	-	15 050
Charges locatives refacturées	1 516	198	221	46	-	1 981
Charges locatives globales	-2 634	-863	-310	224	-	-3 583
Revenus nets des immeubles	9 208	1 384	2 191	665	-	- 13 448
Revenus nets de la promotion immobilière	-	-	-	-1 784	-	-1 784
Frais de personnel	-	-	-	-	-9 976	-9 976
Autres frais généraux (1)	-	-	-	-	-2 052	-2 052
Autres produits et charges	-307	-21	119	184	-66	-91
Variation de valeur des immeubles de placement	-53 308	-18 807	-17 300	-1 974	-	-91 389
Dotation aux autres amortissements et provisions	-121	-85	-	-	-157	-363
Reprise aux autres amortissements et provisions	60	136	-	-	-	196
Résultat de cessions d'immeubles de placements	-	-	-123	-38	-	-161
Résultat opérationnel sectoriel	-44 468	-17 393	-15 113	-2 947	-12 251	-92 172

(1) les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du groupe.

Informations bilantielles par secteur d'activité

en K€	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Actif						
Immeubles de placements	242 311	85 247	39 850	10 530	80	378 018
Stocks d'immeubles	-	-	-	8 055	-	8 055
Passif						
Passifs financiers non courants	51 731	23 120	4 574	2 290	1 820	83 535
Passifs financiers courants	2 508	773	771	157	839	5 049

Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de terrains.

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés, et la juste valeur du dérivé.

Acquisitions d'actifs sectoriels

en K€	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	1 945	178	72	312	-	2 507

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Compte de résultat par zone géographique

en K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	11 469	1 384	1 689	508	-	15 050
Charges locatives refacturées	1 380	251	222	128	-	1 981
Charges locatives globales	-2 321	-760	-338	-164	-	-3 583
Revenus nets des immeubles	10 528	875	1 573	472	-	13 448
Revenus nets de la promotion immobilière	-1 784	-	-	-	-	- 1 784
Frais de personnel	-	-	-	-	-9 976	-9 976
Autres frais généraux	-	-	-	-	-2 052	-2 052
Autres produits et charges	-76	-36	86	-	-65	-91
Variation de valeur des immeubles de placement	-68 223	-9 690	-12 550	-925	-	-91 388
Dotations aux autres amortissements et provisions	-84	-107	-15	-	-157	-363
Reprises aux autres amortissements et provisions	52	138	6	-	-	196
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-39	-	-122	-	-	-161
Résultat opérationnel par secteur	-59 626	-8 820	-11 022	-453	-12 250	-92 171

Informations bilantielles par zones géographiques

en K€	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL Bilan
Actif						
Immeubles de placement	315 368	20 040	35 610	7 000	-	378 018
Stocks d'immeubles	8 055	-	-	-	-	8 055
Passif						
Passifs financiers non courants	77 893	789	3 034	-	1 820	83 536
Passifs financiers courants	3 502	181	526	-	839	5 048

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés, et la juste valeur du dérivé.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2009

en K€	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	TOTAL
Immeubles de placement	2 424	11	72	-	2 507

NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Description des engagements hors bilan donnés :

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

En K€	31/12/2009	31/12/2008
Cautions données par ACANTHE DÉVELOPPEMENT consentie auprès des établissements financiers qui ont financé les immeubles détenus par les filiales	66 648	62 905
Montant des inscriptions hypothécaires inscrites sur les immeubles achetés montant de l'emprunt restant du X 1.20	130 670	103 263
Nantissement des loyers commerciaux	96 992	86 053

Il est à noter que le montant total des passifs financiers encourus au titre des exercices 2009 et 2008 s'élève respectivement à 93 310 K€ et 88 584 K€.

Autres engagements donnés en K€ Nature	31/12/2009	31/12/2008
Nantissement de SICAV DE TRESORERIE ou comptes d'instrument financiers au profit des banques (1)	1 578	1 567
Engagement vis-à-vis des cédants de SOGEB de conservation de l'équivalent en SICAV du Dépôt de Garantie jusqu'à résolution du litige locataire	-	313
Nantissement de dépôts à terme au profit des banques prêteuses	577	74

(1) Les nantissements au profit des banques sont consentis en contrepartie de cautions bancaires.

L'augmentation des « Nantissement de dépôts à terme et comptes rémunérés au profit des banques » provient du dépôt rémunéré auprès de la LANDESBANK SAAR dans le cadre de l'opération de prêt effectuée par la SNC PONT BOISSIERE décrite dans le paragraphe 4.5.1.

Durée des engagements hors bilan au 31 décembre 2009 :

Garanties	En K€	< 1 an	> 1 an < 5 ans	> 5 ans
Cautions	66 648	3 237	15 998	47 412
Hypothèques	130 670	4 830	25 575	100 264
Nantissement des loyers commerciaux	96 992	4 025	21 282	71 682
Nantissement de SICAV DE TRESORERIE au profit des banques (contreparties de cautions)	1 578	1 474	104	-
Nantissements de dépôts à terme au profit des banques	577	-	503	73

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Nantissements, garanties et sûretés donnés au 31 décembre 2009 :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
BASNO	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	13/08/2003	13/08/2019	100	100 %
BASNO pour FONCIERE DU ROCHER	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	29/09/2003	29/09/2019	1 000	100 %
SCI BRIHAM	VENUS	Crédit Foncier	16/11/2001	20/11/2013	1 000	100 %
SCI CANDIDE	BALDAVINE SA	SADE	19/12/2002	19/12/2014	100	100 %
DFLI	SIF	AAREAL	30/05/2002	30/05/2012	60	100 %
	DÉVELOPPEMENT					
SCI LES DAUPHINS	BALDAVINE SA	SADE	19/12/2002	19/12/2014	100	100 %
SCI LES MEUNIER	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	15/02/2001	20/01/2016	1 695	100 %
LORGA	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	03/08/2001	31/07/2021	290 500	100 %
	ACANTHE					
PONT BOISSIERE	DÉVELOPPEMENT ET VENUS	LANDESBANK SAAR	14/05/2009	15/05/2019	10 000	100 %
SFIF	VENUS	DEUTSCHEPFANDRIEFBANK	15/02/2001	20/01/2016	2 500	100 %

La levée de tous les nantissements indiqués ci-dessus est conditionnée au remboursement de l'emprunt dont le nantissement est la garantie.

Description des engagements hors bilan reçus

- Garantie de passif accordée : lors de l'acquisition de la participation majoritaire, sur 2/3 du capital, dans la société SOGEB, une garantie de passif a été accordée par les cédants à hauteur du prix d'acquisition, soit 8 M€, pour une durée de trois ans qui s'achèvera le 22 juin 2010.
- Des cautions bancaires ont été consenties par la Société Générale, en contrepartie du nantissement de SICAV, au profit du Trésor Public pour 1,4 M€ et pour 0,1 M€ au profit d'un cédant de commercialité.
- Garantie du prêt accordé à la société ADT SIIC : nantissement des parts sociales de la société VENUS détenues par ADT SIIC.

NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES

8.1. Risque sur la gestion du capital

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ». Les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.5.minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période.

en milliers d'€	31/12/2009	31/12/2008
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	98 310	88 585
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(12 269)	(1 209)
Dettes financières nettes	86 041	87 376
Capitaux propres part du Groupe	301 385	309 153
Ratio Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	29 %	28 %

Le ratio dettes financières nettes / capitaux propres part du Groupe ne tient pas compte des titres d'Autocontrôle (26,5 M€ valorisés à l'ANR), qui pourraient être mobilisés afin de dégager de la trésorerie, ni de l'excédent dégagé sur le réalisable courant défini par la différence entre les actifs courants (hors trésorerie et équivalents de trésorerie) et les dettes courantes (hors passifs financiers courants). Après une période où l'objectif principal de la Direction était le désendettement, ce ratio pourrait toutefois être amené à évoluer. En effet, le Groupe pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal, soit le marché des immeubles de bureaux au sein du quartier central des affaires. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

8.2. Risque de taux

Le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe. Cependant le Groupe pratiquant une politique prudente et adaptée au profil de ses activités a eu recours à des instruments financiers permettant de couvrir le risque lié à la hausse des taux d'intérêts. Les emprunts à taux variable sont ainsi partiellement capés (à hauteur de 20 M€), du fait de la mise en place d'un échange de taux (swap), plafonné à 6,94 %.

Couverture de risque de taux au 31/12/2009

Instruments	Echéance	Notionnel au 31/12/2009 en K€
swap CAP sur pente 0% - 6,94%	juin 2012	20 000
		20 000

Afin d'apprécier le risque pesant sur la dette, le tableau suivant (voir note 8.3.) récapitule les valeurs, ainsi que les périodes des remboursements pour les emprunts à taux variables, et pour ceux à taux fixe avec une re-fixation de taux par période quinquennale ou décennale.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette et des instruments financiers dérivés de taux (le Groupe n'étant pas exposé au risque de change) à la date de clôture. Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice. Le dérivé étant un échange de taux variable contre un taux variable capé, il est estimé que les taux échangés augmentent de manière symétrique, sans atteindre le seuil du CAP, et n'ont pas par conséquent, d'incidence sur le résultat.

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse, de taux d'intérêt de 0,6 % sur le résultat et les capitaux propres au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2008 :

En K€	Impact résultat	31/12/2009 Impact Capitaux propres	Impact résultat	31/12/2008 Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 267	-	+/- 388	-

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

8.3. Risque de liquidité

8.3.1. Risque lié aux investissements futurs

La stratégie d’ACANTHE DÉVELOPPEMENT dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d’emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible, en cas par exemple d’évènements affectant le marché de l’immobilier ou de crise internationale affectant les marchés financiers, que la société ne dispose pas à un moment de l’accès souhaité aux ressources financières dont elle aurait besoin pour financer l’acquisition de nouveaux immeubles et ait ainsi des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires ou/et à les obtenir à des conditions intéressantes.

8.3.2. Risque de liquidité court terme

La politique du Groupe consiste cependant à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. Au 31 décembre 2009, les excédents de trésorerie du Groupe représentaient un montant net de 12,3 M€ contre 1,2 M€ au 31 décembre 2008. Ils sont gérés par le Groupe et sont principalement investis en OPCVM monétaires. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody’s). Les instruments dérivés hors bilan sont négociés avec des contreparties bancaires de premier plan. Aucun risque de liquidité à court terme ne pèse sur le Groupe. Le montant des dettes courantes (15,9 M€ au 31 décembre 2009 contre 14,8 M€ au 31 décembre 2008) est compensé par le montant des actifs courants (38,8 M€ au 31 décembre 2009 contre 26,6 M€ au 31 décembre 2008).

Créances échues mais non dépréciées :

En K€	31/12/2009				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	Actifs échus à la date de clôture						
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	708	549	1 330	2 587	208	4 482	7 277
Autres créances	64	-	4 891	4 955	-	5 517	10 472
TOTAUX	772	549	6 221	7 542	208	9 999	17 749

Le poste « Autres créances » intègre une créance sur l’état de 4 626 K€ échue à fin 2009. Il s’agit du versement d’un complément d’ « Exit tax » versé suite à un redressement d’impôt (contesté), qui sera restitué au Groupe en cas d’issue favorable du litige avec l’administration fiscale.

Les baux font l’objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d’irrecouvrabilité des créances de loyers.

En K€	31/12/2008				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	Actifs échus à la date de clôture						
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	-	-	19	19	487	6 186	6 692
Autres créances	2 115	6 349	845	9 309	-	1 234	10 543
TOTAUX	2 115	6 349	864	9 328	487	7 420	17 235

Le poste « Autres créances » intègre une créance sur l’état de 6 349 K€ échue à fin 2008. Il s’agit du versement d’un complément d’ « Exit tax » versé suite à un redressement d’impôt (contesté), qui sera restitué au Groupe en cas d’issue favorable du litige avec l’administration fiscale.

Les baux font l’objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d’irrecouvrabilité des créances de loyers.

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d’emprunts, afin de compléter l’information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux	Valeur au 31/12/2008 en K€	Parts		
		< 1 an en K€	> 1 an et < 5 ans en K€	à + 5 ans en K€
Taux fixes	18 025	226	3 067	14 732
Taux Variables				
Euribor	48 032	2 210	10 175	35 647
Taux fixes avec refixation quinquennale ou décennale				
PEX 5 ANS	23 601	1 005	5 411	17 185
PEX 10 ANS	6 112	399	2 040	3 673
	95 770	3 840	20 693	71 237

8.4. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales et sur produits dérivés. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Concernant les transactions sur les produits dérivés, celles-ci ne sont engagées qu’avec des établissements financiers d’envergure.

La capacité d’ACANTHE DÉVELOPPEMENT à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par ACANTHE DÉVELOPPEMENT avant la signature de tous ses baux. Le résultat d’exploitation d’ACANTHE DÉVELOPPEMENT pourrait toutefois être relativement affecté de défauts de paiements ponctuels de la part de locataires.

L’ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas de non paiement des loyers, le locataire se retrouverait en état de cessation des paiements. L’Administrateur judiciaire doit alors décider de la poursuite du bail et, dans ce cas, est responsable des paiements sur ses propres deniers, L’Administrateur pourrait dans un délai en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie) renoncer à la poursuite du bail et donc nous rendre les clefs des locaux.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Le seul risque pour le groupe étant alors lié à la période de vacance afin de retrouver un nouveau locataire avec un loyer 46 négocié qui pourrait être à la hausse ou à la baisse en fonction du marché.

Au 31 décembre 2009, aucun client ne représente plus de 7,33 % de l'encours hors entreprises liées (contre 4,84 % au 31 décembre 2008). Il s'agit du locataire qui occupe l'hôtel Le Totem à Flaine pour un montant de 401 K€, sachant que celui-ci a donné congé au 31 mai 2010 et que nous détenons un dépôt de garantie de 251 K€.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

8.5. Risque fiscal lié au statut de SIIC

ACANTHE DÉVELOPPEMENT est assujettie au régime fiscal des SIIC qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution (condition immédiatement applicable) et de détention directe ou indirecte inférieure ou égale à 60 % du capital social par un ou plusieurs actionnaires agissant seuls ou de concert. Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition de dispersion du capital devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le 1^{er} de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 a reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

En cas de non-respect de ces obligations, ACANTHE DÉVELOPPEMENT et ses filiales encouraient la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes de l'exercice concerné).

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté.

Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la société et de ses filiales ne peuvent donc bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice. En revanche, elles continuent à en bénéficier pour les résultats afférents aux exercices antérieurs à la sortie, même s'il subsiste des obligations de distribution sur l'exercice de sortie ou les exercices ultérieurs. La SIIC et ses filiales devront bien entendu satisfaire à ces obligations pour être définitivement exonérées.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values constatées lors de l'entrée dans le régime SIIC de la société et de ses filiales qui ont opté et imposées au taux de 16,5 %, font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit si les plus-values latentes sur les titres de personnes fiscalement transparentes pouvaient bénéficier du taux réduit lors de la cessation, de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation. Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

Que la sortie ait lieu avant ou après ce délai de 10 ans, les plus-values de cession sur les immeubles et parts de personnes fiscalement transparentes postérieures à la sortie du régime sont calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de la cessation.

Lorsque les dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés sont distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice et qu'ils ne sont pas soumis à l'IS (ou un impôt équivalent) chez cet actionnaire, la SIIC distributrice est tenue d'acquitter un prélèvement de 20 % du montant de ces sommes. Toutefois, ce prélèvement n'est pas dû lorsque la distribution est faite à une société qui doit distribuer l'intégralité des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement, au moins 10 % des droits à dividendes sont soumis à l'IS (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions (loi 2006-1771 du 30-12-2006 art. 138 applicable aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007).

Ce régime s'applique sous réserve des conventions internationales qui pourraient l'amender.

Il est à noter que la loi de finance pour 2009 a prévu une suspension du régime en cas de non respect temporaire du plafond de détention.

En effet, l'article 24 de la loi de finance pour 2009 aménage et complète les règles applicables aux SIIC en cas de non respect du plafond de détention, en créant désormais une période de suspension du régime pendant un exercice, applicable une seule fois au cours des dix années suivant l'option et des dix années suivantes.

Le fait d'atteindre le plafond, ne serait-ce qu'un seul jour au cours d'un exercice, implique donc, sauf exceptions, le nonrespect de la condition.

La SIIC est alors imposée à l'IS dans les conditions de droit commun au titre de cet exercice.

Toutefois, le plafond de détention peut être dépassé à la suite de certaines opérations à condition que la situation soit régularisée rapidement. Sont concernées les opérations suivantes :

- offres publiques d'achat ou d'échange (OPA et OPE) au sens de l'article L 433-1 du Code monétaire et financier ;
- opérations de restructuration visées à l'article 210-0 A du CGI. Il s'agit des fusions, scissions et confusions de patrimoine (« TUP ») prévues à l'article 1844-5 du Code civil ;
- opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions.

Dans ces différentes hypothèses, la condition de détention est réputée avoir été respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice. Pour les exercices coïncidant avec l'année civile, il est donc laissé un délai minimal de quatre mois, c'est-à-dire jusqu'au 30 avril N + 1, pour que l'actionnaire détenant 60 % ou plus du capital cède une partie de ses actions.

Au 31 décembre 2009, aucun actionnaire n'atteint le seuil de 60% de détention directe ou indirecte.

8.6. Risque d'assurance

ACANTHE DÉVELOPPEMENT bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Nos immeubles sont assurés auprès de compagnies notoirement solvables, soit essentiellement auprès d'AXA et du GAN.

8.7. Risque de change

L'activité du Groupe étant exercée uniquement en zone Euro, aucun risque de change ne pèse sur le Groupe.

8.8. Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2009, le stock d'actions propres et de BSA détenu par le Groupe est de 8 149 849 actions et de 86 730 047 BSA dont le coût total d'acquisition (19 480 K€) est inscrit en diminution des capitaux propres.

8.9. Risque de marché

8.9.1. Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

- Le taux d'indexation des loyers :

- Pour les bureaux et les commerces : le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux est réalisée, principalement, tous les ans. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennal.
- Pour les logements : le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux fait, principalement, l'objet d'une révision annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles seront corrélés à l'évolution de ces indicateurs. Le montant du loyer de référence et son évolution étant fixés dans le bail, il s'impose aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

- Le taux d’occupation des immeubles :

Le taux d’occupation financier est de 72 % au 31 décembre 2009. Le taux d’occupation physique à la même date est de 74%. Ces taux passent respectivement à 88 % et 89 % en faisant abstraction des immeubles en cours de vente et ceux qui font l’objet de travaux importants et qui ne peuvent donc être occupés (François 1^{er}, Tour Atlantique, et l’immeuble situé à Bruxelles qui va faire l’objet d’une transformation en hôtel).

Le taux d’occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l’immeuble était intégralement loué.

- L’évolution du marché immobilier :

L’évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué.

- L’impact de l’évolution des indices de référence :

- Evolution de l’indice du coût de la construction :

Le tableau ci-après présente l’incidence d’une variation à la hausse ou à la baisse de l’indice du coût de la construction de 30 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d’arrêtée des comptes est celui du 3^{ème} trimestre 2009. L’indice s’élève à 1 502.

En K€	Impact résultat	31/12/2009 Impact Capitaux propres	Impact résultat	31/12/2008 Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 272	-	+/- 293	-

- Evolution de l’indice de référence des loyers

Le tableau ci-après présente l’incidence d’une variation à la hausse ou à la baisse de l’indice du coût de la construction de 2 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d’arrêtée des comptes est celui du 4^{ème} trimestre 2009. L’indice s’élève à 117,47.

En K€	Impact résultat	31/12/2009 Impact Capitaux propres	Impact résultat	31/12/2008 Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 9	-	+/- 7	-

- La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2009 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Maturité	15 522	2 303	6 672	6 547

8.9.2. Les impacts sur les résultats de l’application de la méthode de la juste valeur

Les impacts sont centralisés dans le compte de résultat à la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement ».

NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. Actif net réévalué

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

Le portefeuille du Groupe a fait l’objet d’actualisations d’expertises réalisées par un cabinet d’experts indépendants (le cabinet Experts & Associés, experts près la Cour d’Appel de Paris) et valorisées à la date du 31 décembre 2009. Ces actualisations 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.

Depuis fin 2008, en raison de la crise économique et financière qui a touché l’économie mondiale à compter du 2nd semestre 2008, le groupe a porté une attention particulière à l’estimation de cette juste valeur des immeubles, celle-ci ayant, de par l’activité même du groupe, un impact significatif sur les comptes.

Bien que ce ne soit pas une crise purement immobilière comme on a pu le connaître dans les années 1990, le contexte économique étant resté défavorable en 2009, la conséquence logique de cette situation en est tout de même un ralentissement du marché de l’immobilier.

Le marché immobilier a été peu actif en 2009 tant sur les secteurs de la location et de l’investissement en immobilier commercial, que sur le secteur résidentiel.

- Le Marché locatif en 2009 :

La demande placée sur l’année 2009 a été de 1 800 000 m² en Ile de France, inférieure de 24% à celle de 2008, mais une inversion de tendance s’est produite au 4^{ème} trimestre 2009, un signal positif pour aborder 2010.

Les taux de vacance sont orientés à la hausse, mais restent très acceptables par comparaison aux autres métropoles européennes.

L’offre de locaux disponibles est en forte progression à Paris mais notamment dans les arrondissements du nord et du sud de la capitale. Dans le Quartier Central des Affaires, c’est principalement l’offre de 2^{nde} main qui a progressé.

En ce qui concerne le marché locatif de boutiques, le commerce de détail a subi les effets de la crise économique en 2009, avec pour conséquence directe une diminution des marges. Les taux d’efforts, c’est à dire le pourcentage du chiffre d’affaires consacré au loyer, ont mécaniquement augmenté, mettant en difficulté de nombreux commerces indépendants.

Il est à craindre dans ce domaine, et pour les emplacements de second ordre, que le nombre de demandes de révision à la baisse soit croissant sur l’année 2010.

En revanche, pour les emplacements les plus prisés de la capitale qui sont à la fois des centres de profit mais aussi des vecteurs de communication, les valeurs locatives de marché ont très bien résisté.

- Le Marché de l’investissement en 2009 :

Le marché de l’investissement en bureau est resté faible en volume au cours des trois premiers trimestres 2009, mais demeure le segment de marché le plus attractif.

Le niveau historiquement très bas de l’EURIBOR 3 mois qui se situe actuellement aux alentours de 0,75 crée également un contexte propice pour un retour à l’investissement immobilier tertiaire C’est ainsi que sur le seul mois de janvier 2010, les engagements sur ce secteur atteignent le niveau de l’ensemble de l’année 2009.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Les difficultés d'obtention de financement bancaire se sont partiellement levées au quatrième trimestre 2009, avec toutefois une part de fonds propres exigée, de l'ordre de 40%, qui reste élevée.

Après avoir continué à progresser, à un rythme toutefois ralenti, au cours du 1^{er} semestre, les taux de rendement se réorientent à la baisse pour des immeubles de bureaux de bonne qualité et situés dans le « Quartier Central des Affaires ».

Paris est ainsi le seul secteur géographique sur lequel une progression des engagements en 2009 ait été observée. Ceci confirme l'appétit des acquéreurs pour des actifs sécurisés.

Par contre, le reste de l'Ile-de-France a beaucoup plus souffert témoignant ainsi de l'aversion au risque des investisseurs.

- Le Patrimoine du Groupe :

Les conclusions des expertises effectuées par le cabinet EXPERT & Associés – 58 rue de Ponthieu à Paris – représenté par M. Antoine VASSELIN sont les suivantes :

« Le patrimoine du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT, essentiellement composé d'immeubles de bureaux de très bonne facture, en bon état d'entretien et situés dans Paris, Quartier Central des Affaires (Q.C.A.) a bien résisté aux turbulences du marché actuel. Le rendement locatif progresse légèrement et les demandes de révision des loyers à la baisse sur la base de l'article L. 145-39 du code de commerce, très limitées. Les taux de vacance sont faibles sauf pour certains biens pour lesquels des projets de restructuration sont en cours.

Pour les locaux à usage d'habitation, il s'agit d'appartements luxueux et d'emplacements prestigieux qui constituent une « niche » peu touchée par les évolutions du marché. Ce segment a connu un volume de transactions faible en 2009, sans baisse significative des prix.

Les expertises réalisées sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont ainsi dégagé, pour l'année 2009, à périmètre constant, une baisse de 4,77 % avec des variantes selon la situation géographique (QCA, Banlieue, Montagne) et les types d'immeubles.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 301 385 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions et BSA) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation ainsi que la plus-value latente sur ces actions. L'Actif Net Réévalué hors droits et avant fiscalité latente sur les plus-values éventuelles dégagées lors de la cession de BSA en autocontrôle, non transformés en actions, se détermine ainsi au 31 décembre 2009 :

En K€	
Capitaux propres consolidés	301 385
Titres d'autocontrôle :	
- 86 730 047 BSA	867
- 8 149 849 actions	18 613
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	7 860
Actif Net Réévalué	328 725

Nombre d'actions (au 31/12/2009)	101 199 299
- ANR :	3,248 € par action
- ANR dilué suite à exercice seul de BSA :	3,099 € par action
- ANR dilué suite à exercice des BSA et émission d'actions gratuites à 4 ans restant à émettre :	2,984 € par action
- ANR dilué suite à exercice des BSA, émission d'actions gratuites à 4 ans restant à émettre et exercice des stock options :	2,850 € par action

L'ANR dilué final est l'ANR par action qui résulterait de l'exercice de l'intégralité des 351.052.650 BSA en circulation (rappel : 75 BSA + 4 € donnent droit à 2,33 actions nouvelles), de l'émission de l'intégralité des 4 330 000 actions gratuites à 4 ans qui ont été attribuées mais non encore émises et de l'exercice de l'intégralité des stocks options attribués.

A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 31 044 K€ et seront donc de 359 769 K€ ; il y aura eu par ailleurs création de 25 048 203 actions nouvelles et le nombre total d'actions sera de 126 247 502.

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2008 était le suivant :

En K€	
Capitaux propres consolidés	309 153
Titres d'autocontrôle :	
- 3 092 122 BSA	124
- 11 376 428 actions	29 302
Plus-value latente sur actions d'autocontrôle	13 546
Actif Net Réévalué	352 125

Nombre d'actions (au 31/12/2008)	93 458 355
- ANR :	3,768 € par action
- ANR dilué suite à exercice seul de BSA :	3,503 € par action
- ANR dilué suite à exercice des BSA et émission d'actions gratuites à 2 ans :	3,367 € par action
- ANR dilué suite à exercice des BSA et émission d'actions gratuites à 2 ans et 4 ans :	3,241 € par action

L'ANR dilué final est l'ANR par action qui résulterait de l'exercice de l'intégralité des 446 490 825 BSA en circulation (rappel : 75 BSA + 4 € donnent droit à 2,33 actions nouvelles) et de l'émission de l'intégralité des 8 660 000 actions gratuites qui ont été attribuées. Le calcul ne tient pas compte de l'exercice des stock options qui sont considérés par hypothèse comme non exerçables compte tenu que le prix d'exercice (après ajustement) est de 2,92 € alors que le cours moyen pondéré au 31 décembre 2008 est de 1,26 € (cours de clôture : 1,24 €).

9.2. Situation fiscale

Le Groupe n'est pas intégré fiscalement.
Les déficits fiscaux du Groupe, pour la partie incombant au régime taxable (hors SIIC), se décomposent de la manière suivante :

	31/12/2009 en K€	31/12/2008 en K€
Déficits reportables	35 800	35 215
Moins values long terme	-	-
Total	35 800	35 215

Les déficits fiscaux indiqués ci-dessus ne tiennent pas compte des propositions de rectifications fiscales reçues par diverses sociétés du Groupe, comme expliqué au paragraphe suivant. De plus aucun impôt différé actif n'est constaté par mesure de prudence.

9.3. Litiges

9.3.1. Litiges Fiscaux

Suite à plusieurs contrôles fiscaux portant, pour l'essentiel, sur les exercices 2002 à 2004, l'Administration Fiscale a adressé à différentes sociétés du Groupe et à la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT des propositions de rectifications pour un montant total d'impôt en principal de 25,3 M€ (hors intérêts et majorations de retard) et 0,6 M€ de TVA. Ces propositions de rectification ont notamment remis en cause pour un montant de 22,2 M€ le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, et donc le droit de faire bénéficier les dividendes perçus du régime des sociétés mères.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Cette position se traduit par une double imposition des mêmes bénéfices d'une société. Cette situation appelle tout d'abord critiques, dans l'espace de l'Union européenne, et sera ainsi soumise, si l'administration fiscale devait maintenir ses positions, à la censure de la Cour de Justice de l'Union européenne.

Mais la position de l'administration fiscale apparaît également susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française la plus récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause sur le fondement de l'abus de droit des opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes dans des conditions très proches de celles remises en cause par l'administration dans les dossiers du Groupe).

Ces rectifications sont contestées par le Groupe qui, assisté du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a initié des procédures contentieuses et n'a enregistré aucune provision les concernant.

Par ailleurs, la société ACANTHE DÉVELOPPEMENT a reçu en date du 21 décembre 2007, une proposition de rectification qui remet en cause, la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature pour un montant de 15,6 M€ en base dont une partie est taxée au titre des plus-values à long terme ce qui donne un redressement d'impôt en principal de 3,4 M€ (hors intérêts et majorations de retard). ACANTHE DÉVELOPPEMENT avait valorisé ces titres sur la base de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'Administration propose d'autres méthodes qui sont contestées par la société et son conseil, le Cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, dans leur réponse à la proposition de rectification.

Le 7 juillet 2008, l'interlocuteur départemental de l'administration fiscale a accordé une entrevue au conseil de la société, le Cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre. Suite à celle-ci, l'administration fiscale, dans un courrier adressé le 20 août 2008 à la société, a revu sa position sur les éléments de valorisation qu'elle avait développés dans sa proposition de rectification, retenant l'argumentaire développé par le conseil de la société. Cependant, l'administration reste sur sa position initiale quant aux méthodes de valorisation qu'elle avait retenues. Ce nouvel élément réduit le montant du redressement qui s'élève désormais à 11,8 M€ en base, soit un redressement d'impôt en principal de 2,5 M€ (hors intérêts et majorations de retard). La société compte cependant poursuivre son action et, de ce fait, n'a pas enregistré de provision à ce sujet.

9.3.2. Autres Litiges

Les autres litiges en cours au 31 décembre 2009 concernent essentiellement la sous filiale FIG et sont nés sur la période antérieure à l'entrée de France Immobilier Group – FIG – dans le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT. Il est à noter que cet état a trouvé une évolution de par les événements postérieurs au 31 décembre qui sont décrits à la fin des présents annexes en note 9.11.

Un autre litige concerne la société SOGEB.

9.3.2.1 Demande d'un ancien dirigeant de FLG (renommée FIG) sur l'exécution forcée d'une promesse d'achat d'actions d'ALLIANCE DESIGNERS détenues par lui.

Un jugement de septembre 2006 confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de novembre 2008 a annulé une augmentation de capital réalisée en août 2003 dans la société ALLIANCE DESIGNERS ainsi que les actes s'y rapportant. A la suite de cela, un ancien dirigeant de FLG (renommée FIG), qui avait perdu sa qualité d'actionnaire d'ALLIANCE DESIGNERS (faute pour lui d'avoir souscrit à ladite augmentation), a retrouvé sa qualité d'actionnaire. Cette qualité d'actionnaire n'a pas encore été actée, l'assemblée des associés de cette société – seule compétente pour le faire – n'ayant toujours pas été convoquée par l'administrateur judiciaire nommé en date du 10 juillet 2007 et ayant reçu mission de le faire.

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 19 mai 2009, confirmant un jugement du 5 juin 2007, a ordonné l'exécution forcée de la promesse d'achat des actions ALLIANCE DESIGNERS détenues par cet ancien dirigeant, a condamné solidairement Monsieur Duménil, DO-FIRAD, FIG et ALLIANCE DESIGNERS à lui en payer le prix (soit 2,5 M€ + intérêts au taux légal) et à payer 50 000 € à l'ancien dirigeant de FLG (renommée FIG) à titre de dommages et intérêts et 50 000 € au titre de l'article 700 NCPC. On peut cependant relever que la condamnation solidaire d'ALLIANCE DESIGNERS à payer le prix de ses propres actions constitue une violation aux dispositions de l'article

L225-206 du code de commerce qui n'autorise l'achat par une société de ses propres actions que dans certains cas limitativement énumérés dans lesquels ne rentre pas cet arrêt et à celles de l'article L225-216 du code de commerce relatif au paiement du prix de ses titres par une société.

Ces violations rendent cet arrêt inexécutable sur ce point.

Toutefois, conformément à ce qui a été indiqué précédemment, une exécution forcée ne peut avoir lieu avant que l'Assemblée générale d'ALLIANCE DESIGNERS n'acte à nouveau la qualité d'actionnaires de tous les anciens minoritaires de la société.

Si la situation juridique d'ALLIANCE DESIGNERS se débloquait et que la société FIG était appelée, avant les autres parties condamnées solidairement, à exécuter cet arrêt, il est évident qu'elle appellerait de son côté, pour le paiement, les parties directement concernées par l'affaire. De ce fait, la société n'a pas enregistré de provision à ce sujet.

A noter que la promesse d'achat des actions ALLIANCE DESIGNERS prévoyait notamment l'absence de faute lourde ou grave de la part de cet ancien dirigeant. Or, une plainte pénale avec constitution de partie civile a été déposée contre cet ancien dirigeant en février 2007 et fait l'objet d'une instruction (voir note 9.3.2.3.).

9.3.2.2 Demande d'un ancien dirigeant de FLG/FIG (révoqué par le Conseil d'administration) devant le Conseil des Prud'hommes

Cet ancien dirigeant sollicite également la résiliation judiciaire du soi-disant contrat de travail dont il prétend être titulaire et le versement de la somme de 958 K€ au titre de rappels de salaires, indemnités et dommages et intérêts. Cette affaire, initiée il y a plusieurs années, a fait l'objet d'un renvoi au 23 juin 2010, l'ancien dirigeant n'ayant toujours pas déposé ses écritures. La société FIG considère qu'il n'existe pas de contrat de travail cette personne étant un dirigeant mandataire social. De ce fait, elle n'a rien provisionné dans ses comptes.

9.3.2.3 Plainte au pénal

Le 23 février 2007, une plainte pénale avec constitution de partie civile a été déposée notamment par la société FIG à l'encontre d'un ancien dirigeant pour abus de biens sociaux près le Tribunal de Grande Instance de Paris. La plainte est toujours en cours d'instruction.

9.3.2.4 Demandes de trois anciens actionnaires de FLG (renommée FIG) concernant l'annulation des résolutions de l'assemblée générale de la société du 24 février 2004

Par jugements en date du 28 septembre 2009, le Tribunal de Commerce de Paris statuant en première instance a annulé les résolutions de l'Assemblée générale de la Société FLG (renommée FIG) en date du 24 février 2004 et « tous les actes s'y rapportant ainsi que tous les actes subséquents ». Ces jugements sont assortis de l'exécution provisoire.

Ces jugements ont pour objet de revenir au « statu quo ante » à la date du 24 février 2004 et donc de replacer, dans tous ses aspects, la Société et ses actionnaires dans la situation qui était la leur au 24 février 2004, c'est-à-dire antérieurement à l'entrée de la société dans le groupe coté ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

Entre la date de l'Assemblée annulée (février 2004) et les jugements d'annulation (septembre 2009), la société FIG a toutefois fonctionné normalement, accompli de nombreux actes de gestion dont notamment une fusion. De plus entre ces deux dates, la société FIG est passée d'une activité Luxe à une activité immobilière.

Nous avons fait appel de ces jugements de septembre 2009.

Ces décisions étant exécutoires bien que frappées d'appel, la société Tampico, associé unique de FIG, a décidé, conformément au jugement, la scission des activités de la société FIG (afin de revenir dans sa situation patrimoniale de février 2004).

Pour ce faire, la société FIG a fait apport à une société de toute son activité immobilière, puis a distribué l'intégralité des parts obtenues en contrepartie de cet apport : la scission est à ce moment là effectuée, la possibilité du retour au statu quo ante est réalisable. La société n'étant plus dans le groupe à ce jour, la fin du retour au statu quo ante sera effectuée par le nouvel actionnaire.

L'actionnaire principal de la société FIG en février 2004, après avoir pris connaissance des jugements, nous a d'ores et déjà informé qu'il envisage de rétablir l'actionnariat existant à cette date et qu'il recapitalisera l'intégralité des créances qu'il sera susceptible de retrouver sur la société afin de ramener les capitaux propres à l'équilibre.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

9.3.2.5 Réduction de capital

Par des décisions en date des 10 et 31 décembre 2009, l'Associé Unique de la société FIG a décidé de réduire le capital social en le portant à 1 439,50 €.

D'anciens actionnaires – se fondant sur les trois jugements du 28 septembre 2009 précités – ont demandé au Tribunal de Commerce de Paris que soit constatée la nullité de ces décisions.

La prochaine audience aura lieu le 3 mai 2010 pour plaidoiries devant le juge-rapporteur.

L'Associé Unique n'étant pas partie à l'instance qui a abouti aux jugements du 28 septembre 2009, ces décisions lui sont en conséquence inopposables de droit et ne peuvent produire d'effet à son encontre.

9.3.2.6 Action du minoritaire de SOGEB

L'associé minoritaire de SOGEB a assigné BRUXYS et ses gérants le 10 août 2009 en vue de réclamer :

- La nullité des convocations et des résolutions aux différentes AG ayant décidé d'une augmentation de capital et modifié les statuts,
- La liquidation de la société SOGEB.

Il est à noter que l'associé minoritaire avait, en janvier 2009, fait une assignation en référé pour sensiblement les mêmes motifs et que l'ordonnance en référé a rejeté ses demandes et l'a condamné aux dépens.

Le groupe et ses conseils considèrent que cette nouvelle action, dont ils contestent vigoureusement l'ensemble des moyens, ne peut prospérer et n'a comptabilisé aucune provision à ce titre.

A l'audience du 20 janvier 2010, l'affaire a été renvoyée au 24 mars 2010 pour une simple audience de procédure.

9.4. Entités ad hoc

Le Groupe ne réalise aucune opération au travers d'entités ad hoc.

9.5. Parties liées

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT (dont 8 958 K€ d'intérêts de comptes courants, 1 268 K€ de frais de siège, 572 K€ de salaires et 956 K€ de loyers et charges locatives) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

En ce qui concerne les parties liées, il est à noter que leur définition relève de la norme IAS 24 dont le sens large dépasse la terminologie d'entreprises liées en usage dans les comptes sociaux ainsi que la définition fiscale de cette même expression.

Ainsi, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec ARDOR CAPITAL, société contrôlée par M. Alain DUMÉNIL et détenant directement le contrôle du capital d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec le, groupe côté ADC SIIC dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMÉNIL et qui a des dirigeants et des administrateurs communs.

Le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec d'autres sociétés (SMALTO, SEK HOLDING, POIRAY, FERAUD, RUE DES MARQUES, ALLIANCE DESIGNERS...) qui répondent également à la définition de parties liées en raison d'un même actionnaire de référence (Monsieur Alain DUMÉNIL).

Enfin, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec le, groupe côté ADT SIIC qui relève de la définition de partie liée au sens de la norme IAS 24 de par la seule présence de dirigeants ou d'administrateurs communs. Ce groupe n'a effectivement aucun actionnaire de référence commun avec le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

Au 31 décembre 2009, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT est titulaire de créances sur les sociétés suivantes :

ARDOR CAPITAL pour 66 K€, ADC SIIC pour 143 K€, ADT SIIC pour 203 K€, SMALTO pour 1 126 K€, FSI pour 1 K€, ALLIANCE DESIGNERS France pour 1 463 K€ (dont 898 K€ détenue par la société FIG, HAREL pour 10 K€, SEK Holding pour 1 269 K€, JACQUES FATH pour 51 K€, EK Boutiques pour 4 K€, RUE DES MARQUES pour 32 K€, POIRAY pour 178 K€ et FERAUD pour 475 K€. De plus, ACANTHE DÉVELOPPEMENT dispose d'un prêt d'ADT SIIC pour 4 376 K€.

Au 31 décembre 2009, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT a une dette envers la société ADT SIIC pour 60 K€.

Au 31 décembre 2009, le Groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT dispose de dépôts de garantie dans le cadre de baux :

ADC SIIC pour 25 K€, ADT SIIC pour 31 K€, SMALTO pour 133 K€, SEK Holding pour 6 K€, JACQUES FATH pour 6 K€, RUE DES MARQUES pour 3 K€ POIRAY pour 48 K€, et FERAUD pour 34 K€.

Il a été facturé au cours de l'exercice 2009 :

- au titre de la mise à disposition de personnel (Administration, Asset Management, Juridique, Standard) : 33 K€ à ARDOR CAPITAL, 120 K€ à ADC SIIC, 167 K€ à ADT SIIC, 33 K€ à SMALTO, 27 K€ à FSI, 3K€ à SEK Holding, 3 K€ à EK Boutiques, 6 K€ à RUE DES MARQUES, 23 K€ à POIRAY et 14,5 K€ à FERAUD. Ces facturations sont effectuées au coût de revient.
- au titre de la refacturation de ticket restaurant : 0,7 K€ à PAMIER, sous-filiale d'ADT SIIC
- au titre de la refacturation de frais liée à l'ancienne activité « luxe » de FIG : 756 K€ à ALLIANCE DESIGNERS France
- au titre des loyers (contractés aux prix et conditions du marché) et charges refacturables :
 - 127 K€ à ADC SIIC (150 m² pour son siège social – 2 rue de Bassano à Paris),
 - 156 K€ à ADT SIIC (185 m² pour son siège social – 2 rue de Bassano à Paris),
 - 679 K€ à Smalto (pour 275 m² au 21, bld Poissonnière à Paris et pour 800 m² au 2, rue de Bassano à Paris),
 - 4 K€ à ALLIANCE DESIGNERS France (pour 16 m² au 77, rue Boissière à Paris sur 3 trimestres),
 - 30 K€ à SEK HOLDING (pour 37m² au 2, rue de Bassano à Paris),
 - 30 K€ à JACQUES FATH (pour 37m² au 2, rue de Bassano à Paris)
 - 15 K€ à RUE DES MARQUES (pour 18 m² au 2 rue de Bassano à Paris),
 - 248 K€ à POIRAY (pour 336 m² au 2 rue de Bassano à Paris),
 - 183 K€ à FERAUD (pour 270 m² - 2 rue de Bassano à Paris),
- au titre de domiciliation :
 - 1 K€ à CFC, sous-filiale d'ADC SIIC.

Il a été constaté au cours de l'exercice 2009 des facturations au titre de la mise à disposition de personnel par ADT SIIC pour 50 K€ et par EK Boutiques pour 0,5 K€, des refacturations d'honoraires par le groupe ADT SIIC pour 1,6 K€ ainsi que des honoraires de management facturés par ARDOR CAPITAL pour 200 K€.

Par ailleurs, le Groupe a versé des honoraires pour un montant de 190 K€ HT à la société MEP dont le Gérant est M. MAMEZ, Directeur Général Délégué d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT et avait une dette au 31/12/09 de 18 K€ TTC envers cette société.

Il avait été facturé au cours de l'exercice 2008 :

- au titre de la mise à disposition de personnel (Administration, Asset Management, Juridique) : 155 K€ à ADT SIIC, 96 K€ à ADC SIIC, 32 K€ à ARDOR CAPITAL et 53 K€ à FSI. Ces facturations étaient effectuées au coût de revient.
- au titre des loyers (contractés aux prix et conditions du marché) et charges refacturables :
 - 95 K€ à ADT SIIC (76 m² pour son siège social - 2 rue de Bassano à Paris),
 - 101 K€ à ADC SIIC (110 m² pour son siège social – 2 rue de Bassano à Paris),
 - 635 K€ à ALLIANCE DESIGNERS Belgique (pour 3 043 m² - 9 avenue de l'astronomie à Bruxelles en Belgique),
 - 305 K€ à FERAUD (pour 290 m² - 2 rue de Bassano à Paris et pour 199 m² - 21, bld Poissonnière à Paris),
 - 1 849 K€ à ALLIANCE DESIGNERS France (pour 2 451 m² pour son propre usage et celui des ses filiales – sur 3 trimestres - au 2 rue de Bassano à Paris et pour 16 m² au 77, rue Boissière à Paris sur une année complète), - 63 K€ à POIRAY (pour 336 m² –sur un trimestre- au 2 rue de Bassano à Paris),
 - 3 K€ à RUE DES MARQUES (pour 18 m² – sur un trimestre - au 2 rue de Bassano à Paris),
 - 212 K€ à SEK HOLDING (pour 276 m² au 21, bd Poissonnière à Paris et 300 m² au 10, rue d'Uzès à Paris sur une année complète et pour 37m² au 2, rue de Bassano à Paris sur un trimestre),
 - 8 K€ à ELANTIS (pour 37m² au 2, rue de Bassano à Paris sur un trimestre),

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

- 248 K€ à DS Holding (pour 275 m² au 21, bd Poissonnière à Paris sur une année complète et pour 800 m² au 2, rue de Bassano à Paris sur un trimestre).

Il avait été constaté au cours de l'exercice 2008 des facturations au titre de la mise à disposition de personnel par ADT SIIC pour 65 K€ et par ADC SIIC pour 15 K€, ainsi que des honoraires de management facturés par ARDOR CAPITAL pour 200 K€.

Le Groupe avait versé des honoraires pour un montant de 174 K€ à la société MEP dont le Gérant est M. MAMEZ, Directeur Général Délégué d'ACANTHE DÉVELOPPEMENT.

9.6. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 18 personnes (hors dirigeants) se répartissant au 31 décembre 2009 (19 au 31 décembre 2008) en :

- cadres : 9
- non cadres : 9

Certains salariés sont aussi dirigeants de filiales. Ils bénéficient d'un contrat de travail au titre de leurs activités salariées. Ils sont repris dans les deux postes précédents.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

Les actions gratuites, allouées à M. Alain DUMÉNIL au cours de l'exercice 2007 (Cf. note 9.7) se traduisent, conformément à la norme IFRS 2, par une charge de personnel sur l'exercice 2009 de 5,5 M€, et se décomposent en :

- 3,2 M€ au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition était de deux ans (fin de cette période d'acquisition en juillet 2009),
- 2,3 M€ au titre des actions gratuites dont la période d'acquisition est de quatre ans.

Les options, allouées à M. Alain DUMÉNIL au cours de l'exercice 2009 (Cf. note 9.7) après qu'il ait renoncé expressément à celles qui lui avaient été allouées en 2007, se traduisent, conformément à la norme IFRS 2, par une charge de personnel sur l'exercice 2009 de 2,1 M€.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 100 K€ (brut).

Les rémunérations nettes versées aux autres dirigeants s'élèvent à 10 K€ au titre des fonctions de direction de filiales.

9.7. Rémunération en Actions

Le Conseil d'administration du 25 juillet 2007 a décidé d'attribuer des actions gratuites et des options de souscription ou d'achat d'actions selon les modalités suivantes :

- Décision d'attribution gratuite d'actions à émettre (en vertu de l'autorisation, votée à plus de 99% des actionnaires présents, donnée par la 2^{ème} résolution de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 21 mars 2007) : attribution de 8 660 000 actions gratuites (représentant 9, 99132 % du capital social émis de la Société à ce jour) au profit de Monsieur Alain DUMÉNIL en sa qualité de Président directeur général de la Société réparties comme suit : 4,99566 % soit 4 330 000 actions soumises à une période d'acquisition de deux ans et une période de conservation de 2 ans et, 4,99566 % soit 4 330 000 actions soumises à une période d'acquisition de 4 ans, sans période de conservation.

- Décision d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions (en vertu de l'autorisation, votée à plus de 99% des actionnaires présents, donnée par la 1^{ère} résolution de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 21 mars 2007) : attribution au profit de Monsieur Alain DUMÉNIL en sa qualité de Président directeur général de la Société de 8 667 520 Options. Prix d'exercice des options : 3,21 € pour la souscription d'une action, et 3,22 € pour l'achat d'une action. Les options seront exerçables après une période d'acquisition d'un an (soit à partir du 26 juillet 2008), et elles auront une validité jusqu'au 25 juillet 2017.

Le Conseil d'administration du 18 juillet 2008, conformément au préambule du règlement de plan d'options adopté lors de la séance du conseil d'administration du 25 juillet 2007, a décidé tout d'abord, que les options attribuées sont des options de souscription d'actions. En second lieu, le Conseil d'administration a ajusté le nombre et le prix des options des souscriptions d'actions à la suite de la distribution de primes. En effet, la Société devait procéder à un tel ajustement afin que le total du prix de souscription reste constant et assure ainsi

la protection des intérêts des bénéficiaires d'options. Il résulte de cet ajustement un droit d'exercice de 9 528 520 options de souscription d'actions à un prix d'exercice de 2,92 € (au lieu de 8 667 520 options au prix d'exercice de 3,21 € avant cet ajustement).

Le Conseil d'administration du 28 août 009 :

- a constaté la renonciation expresse par M. DUMÉNIL, par courrier en date du 3 août 2009, à la totalité des options qui lui avaient été attribuées par le Conseil d'Administration du 25 juillet 2007,
- a décidé d'attribuer, sur la base de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007, 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions, dont le prix d'exercice est fixé à 1,24 €,
- a décidé, conformément à l'article L.225-185 du Code de Commerce, que M. DUMÉNIL devra conserver 1 % des actions issues de la levée des options jusqu'à la cessation de ses fonctions de Président Directeur Général, sous réserve que cette obligation n'ait pas pour conséquence la remise en cause, pour la société, du bénéfice du régime SIIC.

Le Conseil d'administration du 31 décembre 2009 (14 heures) a précisé que si au jour de (ou des) option(s), la société ne détient pas le volume d'actions nécessaire pour les servir, les options seront prioritairement des options d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la société et des options de souscription pour le solde des options n'ayant pu être levées faute pour la société de détenir le nombre d'actions suffisant pour les servir.

9.7.1. Méthodes d'évaluation des actions gratuites et des options de souscription ou d'achat d'actions.

Les évaluations des actions gratuites ainsi que des options de souscription ou d'achat d'actions ont été effectuées conformément à la norme IFRS 2.

Pour les plans d'actions gratuites, les caractéristiques suivantes ont été retenues :

- Valeur du sous-jacent : 3,29 € (il s'agit du cours de clôture du titre ACANTHE DEVELOPPEMENT le 24 juillet 2007, veille de l'attribution) ;
- taux annuel de dividende : 8 % ;
- marge de prêt-emprunt (écart entre le taux qui serait reçu en cas de placement de la valeur des actions et celui à payer pour un emprunt de même montant – ou marge REPO) : 2 % ;
- nombres de titres en circulation au moment de l'attribution : 86 675 203 actions.

Les attributions d'actions gratuites ont toutes les deux été évaluées selon le modèle de Black-Scholes avec les paramètres suivants : Caractéristiques propres aux actions gratuites avec période d'acquisition 2 ans :

- Volatilité : 24,10 % ;
- taux sans risque : 4,52 % ;
- taux d'emprunt pendant la période d'incessibilité (2ans) : 6 %.

Caractéristiques propres aux actions gratuites avec période d'acquisition 4 ans :

- Volatilité : 25 % ;
- taux sans risque : 4,54 %.

Pour le nouveau plan d'options, les caractéristiques suivantes ont été retenues :

- prix d'exercice : 1,24 € (correspondant à 95% du cours moyen des 20 séances de bourse précédent la date d'émission des options soit 1,31 €) ;
- taux annuel de dividende : 10 % en 2010, 8% en 2011 et 2012, 4% pour les autres années ;
- marge de prêt-emprunt (écart entre le taux qui serait reçu en cas de placement de la valeur des actions et celui à payer pour un emprunt de même montant – ou marge REPO) : 2 % ;
- nombres de titres en circulation au moment de l'attribution : 99 985 905 actions ;
- Autres instruments dilutifs pris en compte : actions gratuites et BSA.

Les Stocks options ont été évaluées selon le modèle de Cox, Ross & Rubinstein à base d'arbres binomiaux selon les paramètres suivants :

- Prix d'exercice : 1,24 € ;
- volatilité : 35 % ;
- taux sans risque : 2,76 %.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

9.7.2. Valorisation des options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites.

Les valorisations ont été effectuées à la date d'attribution à partir des rapports d'experts indépendants (société d'actuariat Valoria Conseil et une entreprise financière (2)).

Libellé	Date d'attribution	Date de jouissance	Fin de période d'exercice	Nbre de titres ou d'options attribués	Coût retenu dans les comptes pour les titres ou l'option
Actions Gratuites					
Période d'acquisition 2 ans	25/07/2007	26/07/2009		4 330 000	2,59 € (1)
Période d'acquisition 4 ans	25/07/2007	26/07/2011		4 330 000	2,16 € (1)
Bons de souscription ou d'achat d'actions	28/08/2009	31/12/2009	28/08/2019	9 936 436	0,21 € (2)

Les données relatives au coût sont la résultante de l'application de la norme IFRS 2 obligatoire pour les sociétés soumises aux IAS-IFRS, calculées par les modèles Black-Scholes et Cox, Ross & Rubinstein et ne servent qu'à cet effet. Il est à noter que ces coûts ne constituent pas une indication de cours donnée par l'entreprise.

La charge comptabilisée en frais de personnel avec, pour contrepartie, le poste prime d'émission est étalée de la façon suivante :

Année	Montants comptabilisés et à comptabiliser en M€	Options	Actions gratuites à 2 ans	Actions gratuites à 4 ans
2007	4,3	0,7	2,5	1
2008	9,2	1,4	5,5	2,3
2009	7,6	2,1	3,2	2,3
2010	2,3			2,3
2011	1,4			1,3

La charge comptabilisée durant les exercices d'acquisition des droits par les salariés est fondée sur la juste valeur des options et actions à la date d'attribution du plan. Celle-ci est figée quelque soit l'évolution ultérieure des cours, à la hausse ou à la baisse. Il est à noter que le cours qui a servi à la valorisation des actions gratuites était de 3,29 € (= cours de clôture de la veille de l'attribution). Celui qui a servi à la valorisation des options attribuées en 2009 après la renonciation par le bénéficiaire aux précédentes est de 1,31 €.

9.8. Provision retraite

Afin d'obtenir une valorisation de la provision retraite, les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux de progression des salaires : 2% par an ;

Taux d'actualisation : 4,72 % (TMO 1^{er} semestre 2009 + 0,25 %) ;

Le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1^{er} janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années retraitée des aberrations statistiques. D'autre part, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et deux catégories sociales professionnelles (non cadres, et cadres); L'espérance de vie a été calculée à partir de la table de mortalité des années 2003-2005 fournie par l'INSEE.

Le montant de la provision au 31 décembre 2009 s'élève à 34 K€ contre 26 K€ au 31 décembre 2008.

9.9. Résultat par action

Le résultat non dilué par action s'élève à – 0,20 € au 31 décembre 2009 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 98 433 715).

Le résultat dilué (tenant compte des BSA 2011, actions gratuites à émettre, et des stocks options) par action s'établit quant à lui à - 0,191 € au 31 décembre 2009.

Résultat par Action au 31 décembre 2009

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2009 (en K€)	(19 481)
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	98 433 715
Résultat net part du groupe par action non dilué (en €)	
-0,198	

Effet des actions dilutives

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2009 (en K€)	(19 481)
Dilution après émission des Actions Gratuites 2011	
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif des actions gratuites 2009	98 433 715
Nombre d'action à émettre en juillet 2011	4 330 000
Nombre total d'actions à prendre en compte :	
102 763 715	
Résultat par action après émission des Actions Gratuites 2011 (en €)	
-0,190	

Dilution après émission des Actions Gratuites 2011	
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif des stock options	102 763 715
Nombre d'actions à créer par l'exercice des options de souscription d'actions	9 812 168
Nombre d'actions acquises au prix du marché par l'emploi du produit d'exercice (1)	-9 412 667
Nombre d'actions dilutives	399 501
Nombre total d'actions à prendre en compte :	
103 163 216	
Résultat par action après exercice des stock options (en €)	
-0,189	
Résultat net part du groupe par action dilué (en €)	
-0,189	

(1) effectué selon la méthode du rachat d'actions imposé par la norme IAS 33. Cela ne présage en rien le fait que la société rachètera ses propres actions sur le marché avec la somme obtenue par l'exercice des Bons de Souscription d'Actions.

La conversion des BSA 2011 n'est pas présentée dans le calcul du résultat net dilué par action au 31 décembre 2009, en effet, cette conversion a un caractère relatif et n'a donc pas être présenté dans le calcul dilutif.

ANNEXE AU COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Résultat par Action au 31 décembre 2008

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2008 (en K€)	(97 331)
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	90 338 187
Résultat net part du groupe par action non dilué (en €)	-1,077

Effet des actions dilutives

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2008 (en K€)	(97 331)
Dilution après conversion des BSA 2011	
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	90 338 187
Conversion des BSA octobre 2011 code FR 0000346975 vivants au 31/12	13 870 981
Nombre d'actions pouvant être acquises au prix du marché (avec le prix d'exercice) (1)	-11 730 465
Nombre d'actions dilutives sur les BSA octobre 2011 :	2 140 516
Nombre total d'actions à prendre en compte :	92 478 703
Résultat par action dilué après conversion des BSA 2011 (en €)	-1,052

Dilution après émission des Actions Gratuites 2011

Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif des actions gratuites 2009	92 478 703
Nombre d'actions à émettre en juillet 2009	4 330 000
Nombre total d'actions à prendre en compte :	96 808 703
Résultat par action après émission des Actions Gratuites 2009 (en €)	-1,005

Dilution après émission des Actions Gratuites 2011

Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif des actions gratuites 2011	96 808 703
Nombre d'action à émettre en juillet 2009	4 330 000
Nombre totat d'actions à prendre en compte :	101 138 703
Résultat par action après émission des Actions Gratuites 2011 (en €)	-0,962
Résultat net part du groupe par action dilué (en €)	-0,962

9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2009

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés, non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés ci-dessous :

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	66 885	15 522	44 829	6 534
	66 885	15 522	44 829	6 534

Le Groupe n’a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2009.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.18.

9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2009

Le groupe a procédé à une restructuration de ses structures juridiques en les simplifiant tout d’abord dans un souci d’économiser des charges et aussi, comme indiqué en note 9.3.2.4, pour obtempérer à un jugement hautement contestable mais exécutoire.

La scission de la société FIG ayant été effectuée par une distribution des parts de sa filiale bénéficiant des apports, il est tout à fait évident que cela entraîne la redistribution obligatoire conforme au régime SIIC de 100 % de la totalité des parts de la filiale bénéficiaire des apports.

Les sociétés FIG et Tampico ne font plus partie du Groupe.

RAPPORT

DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

DELOITTE & ASSOCIES
185, avenue Charles-de-Gaulle
B.P 136
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

AUDIT ET CONSEIL UNION
17 Bis, Rue Joseph de Maistre

75876 Paris Cedex 18

Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

ACANTHE DEVELOPPEMENT

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de l'exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 6 de l'annexe relative à des contentieux fiscaux en cours et qui précise les motifs ayant conduit à ne pas constituer de provisions à ce titre.

II. Justification des appréciations

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers annuels au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de l'appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons notamment vérifié que l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard des procédures de contrôle fiscal en cours et des opérations avec les parties liées,
- Votre société détient des titres de participation dans diverses sociétés immobilières et des créances rattachées à ces participations, ainsi que cela est décrit dans la note 4.1 de l'annexe. Nos diligences ont consisté à nous assurer de la correcte évaluation de ces titres de participations et des créances rattachées au regard de la valeur des immeubles détenus par ces sociétés, sur la base de rapports d'expertise, et de leurs situations financières, conformément aux principes comptables en vigueur.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception de l'incidence des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.


DELOITTE & ASSOCIES
Albert AIDAN

Neuilly-sur-Seine et Paris, le 29 avril 2010


AUDIT ET CONSEIL UNION
Jean-Marc FLEURY

RAPPORT

DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

Audit et Conseil Union
17, bis rue Joseph-de-Maistre

75876 Paris Cedex 18

Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
B.P. 136
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

ACANTHE DEVELOPPEMENT

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Acanthe Développement, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés en note 9.3 aux états financiers consolidés relatifs d'une part à des contentieux fiscaux en cours et d'autre part aux divers litiges dont les sociétés FIG et SOGEB, filiales de votre société sont parties, et qui précise les motifs ayant conduit la société à ne pas constituer de provision à ce titre.

I. Justification des appréciations

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 2.2, 2.5 et 4.1 aux états financiers consolidés précisent que le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert indépendant pour estimer, au 31 décembre 2009, la juste valeur des immeubles de placement. Nos travaux ont consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert, à nous assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement est effectuée sur la base de ces expertises externes et que l'information donnée en annexe est pertinente.
- Dans le cadre de l'appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Groupe, nous avons notamment vérifié que l'annexe donne en notes 9.3 et 9.5 une information appropriée sur la situation de votre groupe en ce qui concerne les contrôles fiscaux en cours, les litiges auxquels vos filiales FIG et SOGEB sont parties et les opérations avec les parties liées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2010
Les Commissaires aux comptes

Audit et Conseil Union



Jean-Marc FLEURY

Deloitte & Associés



Albert AIDAN



ACANTHE DEVELOPPEMENT

Acanthe Développement
2, rue Bassano - 75116 Paris
Tél. : 01 56 52 45 00
Fax : 01 53 23 10 11
www.acanthedeveloppement.fr