



Comptes consolidés 2009



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ACANTHE DEVELOPPEMENT - Comptes Consolidés
Comptes au 31/12/2009

BILAN CONSOLIDES COMPARES

(milliers d'euros)	31/12/2009 IFRS	31/12/2008 IFRS
Actif		
Immeubles de placement Immobilisations en cours	371 207	378 018
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 Immeubles destinés à la vente	12 269	1 209
Total actifs courants	35 462	26 635
TOTAL ACTIF	419 790	413 049

(milliers d'euros)	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 RESULTAT CONSOLIDES COMPARES

(milliers d'euros)	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)
Dotations 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 actif 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)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	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 fondés 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 fondés 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 TRESORERIE (K euros)

		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



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2009



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009	1
SOMMAIRE.....	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	4
1.1. Distribution de dividendes	4
1.2. Augmentation du pourcentage de détention des titres de la société SOGEB	4
1.3. Apports à la société VENUS	4
1.3.1. Détail des apports	4
1.3.2. Rémunération des apports.....	5
1.4. Autres variations de périmètre.....	5
1.4.1. Acquisition de la Société CEDRIANE	5
1.4.2. Cession des sociétés LABUANA et XANTARES	6
1.5. Attribution de stock options.....	6
Note 2. Principes et méthodes comptables	7
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	7
2.1.1. Liminaire.....	7
2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité.....	7
2.1.3. Changements de méthodes comptables et de présentation	7
2.1.4. Normes, amendements et interprétations entrés en vigueur au 1 ^{er} janvier 2009	8
2.1.5. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et non anticipés par le Groupe	8
2.1.6. Rappel des options de première adoption des normes IFRS retenues par le Groupe	9
2.2. Recours à des estimations	9
2.3. Méthodes de consolidation	9
2.4. Regroupements d'entreprises.....	10
2.5. Immeubles de placement	10
2.6. Actifs corporels et incorporels.....	11
2.6.1. Immeubles n'entrant pas dans la catégorie « immeubles de placement »	11
2.6.2. Incorporels, et autres actifs corporels	12
2.7. Contrats de location	12
2.7.1. Contrats de location financement	12
2.7.2. Contrats de location simple	12
2.8. Stocks d'immeubles.....	12
2.9. Coûts d'emprunt	12
2.10. Dépréciation d'actifs.....	12
2.11. Actifs financiers.....	13
2.11.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction	13
2.11.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	13
2.11.3. Les prêts et créances	13
2.11.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	14
2.11.5. Actions propres.....	14
2.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	14
2.11.7. Instruments financiers dérivés	14
2.12. Passifs financiers	14
2.13. Provisions	15
2.14. Impôt sur les résultats	15
2.15. Avantages au personnel	15
2.16. Rémunérations en actions	16

2.17. Résultat par action	16
2.18. Revenus des immeubles.....	16
2.19. Résultat de cession des immeubles de placement.....	16
2.20. Information sectorielle.....	17
Note 3. Périmètre de consolidation	18
Note 4. Notes annexes : bilan	19
4.1. Actifs non courants non financiers	19
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements.....	19
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement.....	20
4.1.3. Variation des amortissements et provisions sur les actifs corporels hors immeubles de placement.....	21
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	21
4.2. Stocks d'immeubles.....	21
4.3. Actifs financiers.....	22
4.3.1. Actifs financiers non courants	23
4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances	24
4.3.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie	25
4.3.4. Juste valeur des actifs financiers.....	25
4.4. Capitaux propres.....	25
4.4.1. Augmentations de capital de l'exercice	25
4.4.2. Distributions	26
4.4.3. Paiement fondé sur des actions.....	26
4.4.4. Intérêts minoritaires	27
4.5. Passifs financiers	27
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants.....	27
4.5.2. Juste valeur des passifs financiers	30
4.6. Echancier des dettes	30
Note 5. Notes annexes : compte de résultat.....	32
5.1. Revenus nets des immeubles	32
5.2. Revenus nets de la promotion immobilière	32
5.3. Résultat opérationnel	32
5.4. Résultat net	33
5.5. Résultat de cession des immeubles de placement.....	33
5.6. Vérification de la charge d'impôt	34
Note 6. Secteurs opérationnels	35
Note 7. Engagements hors bilan.....	41
Note 8. Exposition aux risques.....	43
8.1. Risque sur la gestion du capital	43
8.2. Risque de taux.....	43
8.3. Risque de liquidité	44
8.3.1. Risque lié aux investissements futurs	44
8.3.2. Risque de liquidité court terme.....	44
8.4. Risque de contrepartie	45
8.5. Risque fiscal lié au statut de SIIC.....	46
8.6. Risque d'assurance	47
8.7. Risque de change	47
8.8. Risque sur actions propres	47
8.9. Risque de marché.....	47
8.9.1. Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :.....	47

8.9.2. Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur.....	48
Note 9. Autres informations	49
9.1. Actif net réévalué.....	49
9.2. Situation fiscale	51
9.3. Litiges	51
9.3.1. Litiges Fiscaux.....	51
9.3.2. Autres Litiges.....	52
9.4. Entités ad hoc.....	54
9.5. Parties liées	54
9.6. Effectifs.....	55
9.7. Rémunération en Actions	56
9.7.1. Méthodes d'évaluation des actions gratuites et des options de souscription ou d'achat d'actions.....	57
9.7.2. Valorisation des options de souscription ou d'achat d'actions et actions gratuites.....	57
9.8. Provision retraite.....	58
9.9. Résultat par action	58
9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2009.....	61
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2009	61

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 euros en distribution de dividendes pour la somme de 3.738.334 euros (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 8^{ème}. 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

En date du 23 novembre 2009, un contrat d'apport a été signé entre les sociétés TAMPICO, FRANCE IMMOBILIER GROUP (toutes deux sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT), ALLIANCE DEVELOPPEMENT 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€

- 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 1ER, SCI FRANCOIS VII, SFIF, LORGA, SIF DEVELOPPEMENT, SAMRIF et VOLPAR.

Soit un apport global de 138.756 K€

La société ALLIANCE DEVELOPPEMENT 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 DEVELOPPEMENT 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 consolidée 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. DUMENIL, 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. DUMENIL 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 DEVELOPPEMENT 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 DEVELOPPEMENT, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris est l'entité consolidante du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. 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'euros, 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.

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 1er 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 1er janvier 2009, le Groupe comptabilisait immédiatement en charges tous les coûts d'emprunts. A compter du 1er 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 1er 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 œuvre 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).

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.

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.

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 DEVELOPPEMENT, ainsi que les BSA ACANTHE DEVELOPPEMENT 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 œuvre 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 DEVELOPPEMENT 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,
- 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 révision 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 1^{er} janvier 2005 sont évalués et comptabilisés 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 générale, 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 Opérationnel », 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.

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 DEVELOPPEMENT 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 1er	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 MEUNIER	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%	100,00%	IG	IG
SAS	SFIF	97,34%	100,00%	100,00%	100,00%	IG	IG
SA	SIF DEVELOPPEMENT	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
	<u>Entrées de périmètre</u>						
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	-
	<u>Sorties de périmètre</u>						
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 1^{er} 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 m ²	Revenu année entière en K€	Emprunt dédié
Sté ADEL	Rue de Chazelle à Paris	1 750	391	50	
Ste VOLTAIRE	Bat Le Voltaire à lognes	2 500	2 697	251	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 VIIIème	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 Marignan 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 Marignan 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€

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 31/12/2007	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2008
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	271
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	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/09
Immobilisations incorporelles	13	-	-	-5	-	8
Écarts 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..

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				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
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				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
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.

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 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.

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 DUMENIL, 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 DUMENIL 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 DUMENIL en sa qualité de Président directeur général de la Société de 8.667.520 Options. Prix d'exercice des options : 3,21 euros pour la souscription d'une action, et 3,22 euros 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. DUMENIL, 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. DUMENIL 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 633K€) 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 1.5M€ 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

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT 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 de 3.160 K€
- auprès du CREDIT FONCIER de FRANCE concernant le bien situé 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 31/12/2009
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 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	decembre-2014	1,954%	9	26	156		191
	EURIBOR 3 MOIS + 0,85 %	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€

Instruments dérivés au 31/12/2009

Instruments	échéance	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 décembre 2009 - 31 décembre 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 bilancielle 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

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 immeuble 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
<i>Charges d'intérêts sur emprunts (T.I.E.)</i>	-4 076		-5 027	
<i>Coût des échanges de taux</i>	-541		-356	
<i>Variation de valeur des dérivés</i>	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 1^{er} 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.

5.6. Vérification de la charge d'impôt

<i>en milliers d'Euros</i>	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-déc-09	31-déc-08
Bureaux	48 080 m ²	47 402 m ²
Résidences Hôtelières	30 472 m ²	30 472 m ²
Habitations	3 798 m ²	3 126 m ²
surfaces commerciales	15 024 m ²	16 775 m ²
Total (1)	97 374 m²	97 775 m²

Situation géographique		
	31-déc-09	31-déc-08
Paris	40%	39%
Région Parisienne (Hors Paris)	23%	20%
Province	34%	38%
Etranger	3%	3%
Total	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.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2009

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtel	Habitation	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						
Passif financiers non courants	87 044	1 775	3 111	-	1 586	93 516
Passifs financier 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						
Passif financiers non courants	51 731	23 120	4 574	2 290	1 820	83 535
Passifs financier 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	Hôtel	Habitation	non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	1 945	178	72	312	-	2 507

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						
Passif financiers non courants	77 893	789	3 034	-	1 820	83 536
Passifs financier 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

(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 DONNEES PAR ACANTHE DEVELOPPEMENT consentie auprès des établissements financiers qui ont financé les immeubles détenus par les filiales	66 648	62 905
MONTANT DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES 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 nantissemments 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 et < 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	-
Nantissemments de dépôts à terme au profit des banques	577	-	503	73

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 DEVELOPPEMENT	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 MEUNIERES	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 DEVELOPPEMENT 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 millier 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 DEVELOPPEMENT 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 %.

Couvertures de risque de taux au 31/12/2009

Instruments	échéance	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€	31/12/2009		31/12/2008	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 267	-	+/- 388	-

8.3. Risque de liquidité

8.3.1. Risque lié aux investissements futurs

La stratégie d'ACANTHE DEVELOPPEMENT 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€ d'euros 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 échus 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

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 échus 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.

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		
		< 1an (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 DEVELOPPEMENT à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par ACANTHE DEVELOPPEMENT avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation d'ACANTHE DEVELOPPEMENT 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.

8.5. Risque fiscal lié au statut de SIIC

ACANTHE DEVELOPPEMENT 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 I 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 DEVELOPPEMENT 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 bénéficiaires 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.

8.6. Risque d'assurance

ACANTHE DEVELOPPEMENT 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 triennale.
- 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.

- 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 :**

- o 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€	31/12/2009		31/12/2008	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 272	-	+/- 293	-

- o 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€	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	-

- **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
	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 2nde 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.

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 DEVELOPPEMENT, 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:

	<u>En K€</u>
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	<u>7.860</u>
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	<u>13.546</u>
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 DEVELOPPEMENT 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.

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 DEVELOPPEMENT 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 DEVELOPPEMENT 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 DEVELOPPEMENT. 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, DOFIRAD, FIG et ALLIANCE DESIGNERS à lui en payer le prix (soit 2,5 M€ + intérêts au taux légal) et à payer 50.000 euros à l'ancien dirigeant de FLG (renommée FIG) à titre de dommages et intérêts et 50.000 euros 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 DEVELOPPEMENT.

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'actionariat 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.

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 euros.

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 DEVELOPPEMENT (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 DEVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec ARDOR CAPITAL, société contrôlée par M. Alain DUMENIL et détenant directement le contrôle du capital d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec le, groupe côté ADC SIIC dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui a des dirigeants et des administrateurs communs.

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT 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 DUMENIL).

Enfin, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT 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 DEVELOPPEMENT.

Au 31 décembre 2009, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT 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 DEVELOPPEMENT dispose d'un prêt d'ADT SIIC pour 4.376 K€.

Au 31 décembre 2009, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a une dette envers la société ADT SIIC pour 60 K€.

Au 31 décembre 2009, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT 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, 3 K€ 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 DEVELOPPEMENT 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),
 - 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 DEVELOPPEMENT.

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 DUMENIL 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 DUMENIL 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 2ème 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 DUMENIL 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 1ère résolution de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 21 mars 2007) : attribution au profit de Monsieur Alain DUMENIL en sa qualité de Président directeur général de la Société de 8.667.520 Options. Prix d'exercice des options : 3,21 euros pour la souscription d'une action, et 3,22 euros 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. DUMENIL, 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. DUMENIL 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 précédant 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%.

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 attribuées	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 sociaux 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	<u>98 433 715</u>
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	
	-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 :	<u>102 763 715</u>
Résultat par action après émission des Actions Gratuites 2011 (en euros)	
	-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)	<u>-9 412 667</u>
Nombre d'actions dilutives	399 501
Nombre total d'actions à prendre en compte :	<u>103 163 216</u>
Résultat par action après exercice des stock options (en euros)	
	-0.189
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	
	-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 été présenté dans le calcul dilutif.

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 euros)	
	-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)	<u>-11 730 465</u>
Nombre d'actions dilutives sur les BSA octobre 2011 :	2 140 516
Nombre total d'actions à prendre en compte :	<u>92 478 703</u>
Résultat par action dilué après conversion des BSA 2011 (en euros)	
	-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'action à émettre en juillet 2009	4 330 000
Nombre total d'actions à prendre en compte :	<u>96 808 703</u>
Résultat par action après émission des Actions Gratuites 2009 (en euros)	
	-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 total d'actions à prendre en compte :	<u>101 138 703</u>
Résultat par action après émission des Actions Gratuites 2011 (en euros)	
	-0.962
Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)	
	-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.
