



Comptes annuels 2013



ACANTHE DEVELOPPEMENT

BILAN ACTIF

	31/12/2013			31/12/2012
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaire	11 500	10 408	1 092	
Fonds commercial (1)	5 319 567	3 192 924	2 126 643	2 291 740
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes	1 095		1 095	
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 590 778		1 590 778	1 590 778
Constructions	4 440 453	1 246 284	3 194 169	2 709 893
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	52 069	43 685	8 384	7 094
Immobilisations corporelles en cours				547 197
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	228 140 810	650 063	227 490 748	227 516 021
Créances rattachées à des participations	39 542 049	947 769	38 594 280	22 732 608
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	191 345		191 345	181 194
	279 289 666	6 091 132	273 198 534	257 576 525
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	16 898		16 898	18 160
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 739 962		1 739 962	2 047 585
Autres créances	2 814 034		2 814 034	2 622 617
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	6 996 881		6 996 881	220 748
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	9 010		9 010	2 373 884
Charges constatées d'avance (3)	89 129		89 129	41 722
	11 665 912		11 665 912	7 324 716
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	290 955 578	6 091 132	284 864 446	264 901 241
(1) Dont droit au bail			4 957 871	4 957 871
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

	31/12/2013	31/12/2012
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 19 312 608)	19 312 608	17 206 397
Primes d'émission, de fusion, d'apport	54 580 118	50 796 061
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	1 500 000	1 500 000
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	45 137 751	45 137 751
Report à nouveau	31 645 568	41 099 902
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-6 478 143	-1 856 574
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	145 697 901	153 883 537
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques	59 118	138 706
Provisions pour charges	5 776 397	
	5 835 514	138 706
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	1 219 278	1 345 725
Emprunts et dettes financières (3)	130 349 322	107 882 091
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	15 108	6 749
Fournisseurs et comptes rattachés	900 858	1 192 977
Dettes fiscales et sociales	840 957	423 960
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 507	27 496
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	133 331 030	110 878 998
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	284 864 446	264 901 241
(1) Dont à plus d'un an (a)	131 424 088	106 884 416
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 891 834	3 987 833
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

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

COMpte DE RESULTAT

	31/12/2013		31/12/2012
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	4 288 127		2 191 440
Chiffre d'affaires net	4 288 127		2 191 440
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges			6 078
Autres produits			27 453
			4 294 208
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)			4 797 471
Impôts, taxes et versements assimilés			156 618
Salaires et traitements			464 061
Charges sociales			190 003
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			351 347
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			1 582
Autres charges			140 595
			6 101 679
RESULTAT D'EXPLOITATION			-1 807 471
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
De participations (3)			2 206 505
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			360 389
Reprises sur dépréciations, provisions et tranfert de charges			684 787
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			2 317
			3 253 999
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			214 039
Intérêts et charges assimilées (4)			1 296 081
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			618 333
			2 128 454
RESULTAT FINANCIER			1 125 545
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			- 681 927
			-1 855 998

COMpte DE RESULTAT (Suite)

	31/12/2013	31/12/2012
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		1
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
		1
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	19 820	577
Sur opérations en capital		1
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	5 776 397	
	5 796 217	578
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-5 796 217	- 577
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	7 548 207	6 058 064
Total des charges	14 026 350	7 914 639
BENEFICE OU PERTE	-6 478 143	-1 856 574
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	14 079	14 079
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	2 559 859	2 795 911
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	1 230 840	3 318 773

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2013

SOMMAIRE

Note 1.	Evénements principaux de l'exercice	3
1.1.	Distribution de dividendes	3
1.2.	Création de la société ECHELLE RIVOLI.....	3
Note 2.	Principes, règles et méthodes comptables	3
2.1	Généralités	3
2.2	Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	4
2.3	Date de clôture	4
2.4	Régime S.I.I.C.	4
Note 3.	Méthodes d'évaluation	5
3.1	Immobilisations incorporelles.....	5
3.2	Immobilisations corporelles.....	5
3.3	Immobilisations financières	5
3.4	Créances.....	5
3.5	Valeurs mobilières de placement	5
3.6	Chiffres d'affaires	5
3.7	Provision pour Risques & Charges.....	6
3.8	Résultat par action	6
Note 4.	Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montant en milliers d'euros) 6	
4.1	Immobilisations	6
4.2	Etat des créances (brutes avant dépréciations).....	7
4.3	Valeurs mobilières de placement	8
4.4	Capitaux propres	8
4.5	Etat des dettes	9
4.6	Dettes à payer et Produits à recevoir.....	10
4.7	Provisions	10
4.8	Charges constatées d'avance.....	10
4.9	Entreprises liées	11
4.10	Notes sur le compte de résultat	11
Note 5.	Engagements Hors bilan	12
5.1	Engagements donnés.....	12
5.2	Engagements reçus	13
Note 6.	Litiges	13
6.1	Litiges fiscaux.....	13
6.2	Autres litiges : France Immobilier Group (FIG).....	16
Note 7.	Autres Informations	18
Note 8.	Evénements postérieurs à la clôture	19

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19.312.608 euros, dont le siège social est situé à Paris 16^{ème}, 2 rue de Bassano, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

Note 1. Evénements principaux de l'exercice

1.1. Distribution de dividendes

En date du 26 juin 2013, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de (1.856.574,05 €) au report à nouveau créditeur qui s'élevait au 31 décembre 2012 à 41.099.902,47 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 39.243.328,42 € qui a été affecté en :

- Dividende	7.597.852,62 €
- et, au poste «report à nouveau» pour le solde	31.645.475,80 €

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 126.630.877 actions composant le capital social au 31 décembre 2012 recevrait un dividende de 0,06 € par action. Cette distribution a permis à la société de s'acquitter de son obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC qui s'élevait à 6.343.852 €.

L'Assemblée Générale a permis à chaque actionnaire d'opter entre le paiement du dividende mis en distribution en numéraire ou en actions à créer de la Société.

Le Conseil d'Administration du 1^{er} août 2013 a arrêté conformément à la loi, le prix d'émission des actions nouvelles à 0,38 €.

Le Conseil d'administration du 27 septembre 2013 a constaté que 100.681.595 coupons sur les 126.630.877 coupons adressés aux porteurs des actions composant le capital social à la date du 31 décembre 2012 ont opté pour le réinvestissement du capital. Ce réinvestissement a généré une augmentation du capital social de 2.106.210,51 € par la création de 15.500.705 actions nouvelles, après un arrondi de 0,49 €, prélevé sur le poste « prime d'émission », le capital social ressort à 19.312.608 €, divisé en 142.131.582 actions.

Le paiement des dividendes en espèces s'est élevé à 1.708 K€.

1.2. Création de la société ECHELLE RIVOLI

La SCI ECHELLE RIVOLI a été créée au cours de la période, avec un capital social de 1.000 €. Ses associés sont la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (999 parts) et la société BALDAVINE (1 part).

Note 2. Principes, règles et méthodes comptables

2.1 Généralités

Les comptes annuels ont été établis conformément aux conventions générales prescrites par le Plan Comptable Général issu du règlement CRC 99-03.

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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

et sont conformes aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Les méthodes comptables appliquées en 2013 sont les mêmes que celles utilisées lors de l'exercice précédent.

2.2 Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placements. Concernant l'évaluation des immeubles, les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière.

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

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

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

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

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits. Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

Conformément au règlement CRC 02-10, un test de dépréciation a été effectué en fin d'exercice. Ce test a pour but de s'assurer que les valeurs issues des expertises décrites, ci-dessus, sont bien supérieures aux valeurs nettes comptables du bilan des actifs concernés. Sinon, une dépréciation du montant de la différence est comptabilisée.

Ces évaluations immobilières concourent à l'évaluation des titres de participations.

2.3 Date de clôture

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

2.4 Régime S.I.I.C.

Pour rappel, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT SA a opté en date du 28 avril 2005, avec effet au 1er mai 2005, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées.

Le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) entraîne l'exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeuble (ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1^{er} Mai 2005), des plus-values réalisées sur certaines cessions d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières et de la distribution de dividendes par certaines filiales ; cette exonération est subordonnée à la distribution de :

- 95% des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 60% des plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leurs réalisations ;
- 100% des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

Note 3. Méthodes d'évaluation

3.1 Immobilisations incorporelles

Le droit au bail correspond au droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apporté par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion. Une dépréciation serait constatée si la valeur de marché de l'ensemble immobilier porté par la société devenait inférieure à la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier inscrit à l'actif du bilan, incluant notamment le mali technique de fusion, ci-dessous décrit.

La fusion opérée avec FINANCE CONSULTING ayant été comptabilisée sur la base des valeurs comptables, le mali technique de fusion enregistre la différence entre la juste valeur des biens apportés et leur valeur nette comptable dans les livres de la société apporteuse ; La valorisation du mali technique de fusion suit la valeur de son bien sous-jacent. Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur cumulée de l'actif sous-jacent et de la quote-part du mali affecté à ce sous-jacent est supérieure à la valeur de ce sous-jacent.

3.2 Immobilisations corporelles

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

Gros œuvre	100 ans
Constructions	30 ans
Façades Etanchéités	15 ans
Installations Générales Techniques	20 ans
Agencement Intérieur Déco	10 ans
Logiciel	3 ans
Mobilier de bureau	3 ans
Matériels de bureaux et informatiques	3 ans

3.3 Immobilisations financières

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

3.4 Créances

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

3.5 Valeurs mobilières de placement

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition sauf pour les titres ACANTHE DEVELOPPEMENT auto-détenus, en raison de l'actif net réévalué (ANR) calculé qui est supérieur à la valeur nette comptable.

3.6 Chiffres d'affaires

Le Chiffre d'affaires « Services » provient des loyers perçus auprès des locataires des biens immobiliers loués par la société ainsi que des refacturations de prestations aux filiales (frais de siège et salaires, travaux, missions diverses...).

3.7 Provision pour Risques & Charges

Des provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle donnera lieu à une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

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

3.8 Résultat par action

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

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 130.665.307. Le résultat par action est donc de - 0,0496 €

Le résultat dilué par action est identique au résultat par action (- 0,0496 €). Les stock-options restantes ne sont pas prises en compte car leur prix d'exercice est supérieur à celui de la cotation boursière.

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

4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net 31/12/2013
	Valeur brute	Augm.	Diminut.	Valeur brute	Amort. au	Augm.	Diminut.	Amort.au	
	01/01/2013	Apport	apte à cpte	31/12/2013	01/01/2013	Apport		31/12/2013	
Immobilisations incorporelles									
Logiciel	10	3		13	10	0		10	2
Droit au bail (1)	4 958			4 958	3 028	165		3 193	1 765
Mali de fusion (1)	362			362	-			-	362
Immobilisations corporelles									
Terrains	1 591			1 591	-			-	1 591
Constructions	2 798			2 798	446	28		474	2 324
AAI construction	977	665		1 642	619	153		772	870
Mat de transport	-			-	-			-	-
Mat bureau infor	53	6	7	52	46	5	7	44	8
Immo en cours	547	118	665	-	-			-	-
Immobilisations financières									
Titres de participation	228 139	1		228 140	624	26		650	227 490
Créances rattachées Part.	23 493	16 049		39 542	760	188		948	38 594
Autres immo.fin., Prêts	181	10		191	-			-	191
TOTAL	263 109	16 853	672	279 289	5 533	565	7	6 091	273 199

(1) liés à l'apport du terrain et du droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion.

- **Immobilisations corporelles**

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent :

- un immeuble à usage mixte de bureaux et de commerces situé dans le 9^{ème} Arrondissement d'une surface de 963 m². L'augmentation de valeur de l'immeuble est liée à des travaux concernant la climatisation et l'aménagement intérieur des bureaux qui se sont achevés en février 2013. Le coût des travaux est de 665 K€.

- un terrain et le droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion.

• Immobilisations financières

Au 31 décembre 2013, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

Au cours de l'exercice, la société ECHELLE RIVOLI a été créée avec pour actionnaire principal la société ACANTHE DEVELOPPEMENT à hauteur de 99,9%.

Tableau des Filiales et Participations (en milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
A : filiales 50 % au moins										
SA VELO	1	900	100.00%	624	-	948	-	-	107	-
SA BALDAVINE	131	14	100.00%	4 625	4 625	22 015	-	1 487	362	1 894
SNC VENUS	224 811	9 509	97.34%	217 719	217 719	-	-	2 253	7 073	-
FINPLAT	31	1 410	100.00%	0	0	152	-	-	14	-
SAS BASSANO DVT	33 301	185	15.10%	5 172	5 146	-	-	1 295	1 116	313
TRENUBEL	31	1 367	99.92%	0	0	2 363	-	-	34	-
ECHELLE RIVOLI	1	-	99.90%	1	1	11 526	-	513	171	-
B : filiales moins de 10%										
SA FONCIERE ROMAINE	38	548	0.04%	-	-	-	-	-	204	-
			TOTAUX	228 141	227 491	37 003	-	5 547	6 132	2 207

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a également un compte courant avec une sous filiale de 2.539 K€

La filiale Bassano Développement, détenue à 15,10%, détient les murs de l'Hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Fbg St Honoré (Paris 8^{ème})

4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations)

Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/13	Au 31/12/12	Variation
Créances immobilisées			
Créances Rattachées à des Participations	39 542	23 493	16 049
Autres immobilisations financières	191	181	10
Actif circulant			
Clients	1 740	2 048	- 308
Etat et collectivités	1 054	819	235
Groupe & Associés	-	-	-
Débiteurs divers	1 760	1 804	- 44
Charges Constatées d'avances	89	42	47
TOTAUX	44 377	28 386	15 991

La variation du poste « créances rattachées à des Participations » s'explique par l'augmentation des avances faites aux filiales.

La variation du poste « clients » s'expliquent par la baisse des factures à établir liées aux refacturations.

Le poste « Etat et collectivités » est composé de créances de TVA (1.008 K€), d'un dépôt d'une demande de carry-back (44 K€) et d'un produit à recevoir sur le Trésor de 2 K€.

Le poste « Débiteurs divers » est composé d'un séquestre (1.700 K€ suite au litige opposant la Société aux anciens actionnaires d'une filiale), du solde de gestion trimestriel de l'immeuble perçu en janvier 2014 (36 K€) et de diverses créances (24 K€).

Echéancier des créances
(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances immobilisées				
Créances Rattachées à des Participations	39 542	38 594		38 594
Prêts	-	-	-	-
Autres	191	191	-	191
Actif circulant				
Clients	1 740	1 740	1 740	-
Etat et collectivités	1 054	1 054	1 054	-
Groupe & Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	1 760	1 760	1 760	-
Charges constatées d'avance	89	89	89	-
TOTAUX	44 377	43 429	4 643	38 785

4.3 Valeurs mobilières de placement

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

(En milliers €uros)

VALEURS	Nombres	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable
Actions propres	1 532	0	0
Sicavs CAAM	1 680	6 997	6 997
	3 212	6 997	6 997

4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/12	17 206	50 796	1 500	45 138	41 099	-1 857	153 883
Affectation résultat					-1 857	1 857	0
Dividendes					-7 598		-7 598
Augmentation Capital par réinvestissement de dividendes	2 106	3 784					5 890
Résultat 2013						-6 478	-6 478
	19 313	54 580	1 500	45 138	31 645	-6 478	145 698

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

- ° des distributions prélevées sur le report à nouveau (RAN) pour un montant de 7.598 K€,
- ° et un réinvestissement du dividende générant une augmentation de capitaux propres de 5.890 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 6.478 K€.

Composition du capital social

Au 31 décembre 2013, le capital social est composé de 142.131.582 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

Au cours de l'exercice, 15.500.705 actions nouvelles ont été créées à la suite du réinvestissement du dividende.

	BSA	Coupons réinvestis	Nombre d'actions
Début d'exercice			126 630 877
Conversion de 15.500.705 coupons		15 500 705	15 500 705
TOTAUX	-	15 500 705	142 131 582

4.5 Etat des dettes

Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/13	Au 31/12/12	variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	1 219	1 346	- 126
Emprunts et dettes financières divers	156	2 347	- 2 192
Dettes fournisseurs	901	1 193	- 292
Dettes fiscales et sociales	841	424	417
Comptes courants (dont SNC Venus 126 M€)	130 193	105 535	24 659
Autres dettes	6	27	- 22
TOTAUX	133 316	110 872	22 444

La variation du poste « Emprunts et dettes financières divers » s'explique par le remboursement du prêt de 2.100 K€ en principal. L'emprunt a été remboursé le 27 mars 2013.

La variation du poste « Fournisseurs » est liée à la baisse des factures non parvenues (FNP) pour 209 K€ notamment dû à la fin des travaux sur l'immeuble Rue d'Athènes et la baisse des honoraires d'avocats.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 697 K€ et de dettes sociales pour le solde.

La variation du poste « comptes courants » s'explique par des avances de trésorerie complémentaires pratiquées par des filiales présentant des excédents de trésorerie (excédents liés à des diverses cessions d'immeubles ou de titres).

Le poste « Autres dettes » est composé d'un avoir à établir aux locataires sur les charges d'un immeuble (6k€).

Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'1an et 5ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	1 219	145	583	492
Emprunts et dettes financières divers	156	-	156	-
Dettes fournisseurs	901	901	-	-
Dettes fiscales et sociales	841	841	-	-
Comptes courants	130 193	-	130 193	-
Autres dettes	6	6	-	-
TOTAUX	133 316	1 892	130 932	492

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

- Un emprunt souscrit auprès de la H.V.B. (devenue DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK) d'une durée de 20 ans (1.212 K€ en principal et 7,23 K€ d'intérêts courus) à taux fixe jusqu'au 31 juillet 2016, puis à taux variable jusqu'au remboursement total de l'emprunt au 31 juillet 2021.

4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables	31/12/13	31/12/12	Var.	Dettes			
				31/12/13	31/12/12	Var.	
Financières				Financières			
intérêts courus/créances c/ct	353	266	87	intérêts courus/dettes c/cts	1 231	3 247	- 2 016
intérêts courus/dépôts à terme			-	intérêts courus/emprunt	7	8	- 1
				intérêts courus/autre emprunt	-	109	- 109
d'exploitation				d'exploitation			
Clients	1 710	1 975	- 264	fournisseurs	544	753	- 209
Int divers	-	-	-	Dettes fiscales et sociales	61	37	24
autres créances	2	185	- 183	RRR à accorder	6	7	- 2
RRR à recevoir	-	34	- 34	Divers charges à payer	-	20	- 20
Divers Pdts à recevoir	-	21	- 21				
TOTAL	2 066	2 481	- 415	TOTAL	1 849	4 182	- 2 333

4.7 Provisions

(En milliers d'euros)

	Montant au 31/12/12	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/13
			utilisées	non utilisées	
Sur Litiges		2			2
Sur Redressement Fiscal		5 776			5 776
Sur Risques et charges	139			81	58
Sur Comptes courants	760	188			948
Sur Titres de Participation	624	26			650
Sur actions	604		604		-
TOTAL	2 127	5 992	604	81	7 433

- Une provision pour risque (2 K€) a été constatée suite à un litige avec un fournisseur.
- Une provision pour risques de redressements fiscaux (5.776 K€) a été constatée dont 1.298 K€ de modifications. Cette dernière somme a été comptabilisée à la demande des commissaires aux comptes et bien que les conseils de la société (cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre) pensent que ce ne sera pas dû.
- Une reprise de provision pour risque (81 K€) a été constatée au cours de l'exercice sur la filiale VELO.
- Une provision sur Comptes courants (188 K€) a été constatée sur la filiale SA VELO.
- Une provision sur titres de participation (26 K€) a été constatée sur la filiale SAS BASSANO DEVELOPPEMENT.
- Suite à la cession des actions FIPP une reprise de provision de 604 K€ a été constatée au cours de l'exercice. La cession des actions FIPP a dégagé une moins-value de 618 K€.

4.8 Charges constatées d'avance

Il s'agit principalement de charges d'abonnements et d'assurances (89 K€ contre 42 K€ en 2012).

4.9 Entreprises liées
(En milliers d'euros)

BILAN	31/12/13	31/12/12	Var.	COMPTE DE RESULTAT	31/12/13	31/12/12	Var.
Participations	228 141	228 140	1				
Prov sur Titres de Part	-650	-624	-26				
Autres Emprunts	0	-2 100	2 100				
Int cours s/Autres emprunts	0	-109	109	Honoraires	-358	-388	30
Mali de fusion	362	362	0	Intérêts sur autres Prêts	-19	-109	90
Créances rattachées à des Part.	39 189	23 226	15 962	Charges d'intérêts s/cpte courant	-1 231	-3 319	2 088
int.s/créances Rattac, à des Part.	353	266	87	Val.compta.titres cédés		0	0
Prov s/ Comptes courant	-948	-760	-188	locations immobilières	-710	-682	-28
Provision pour Risques	-58	-139	81	Charges refacturables	-291	-251	-40
Compte courant créditeur	-128 963	-102 288	-26 675	Quote- part perte compta filiales	0	0	0
Intérêts sur compte courant	-1 231	-3 247	2 016	Quote- part bénéfice compta filiales	0	0	0
Factures à établir	1 710	1 975	-264	Prov pour risques	0	-139	139
Avoir à établir		0	0	Refacturation de travaux	2 123	0	2 123
Dépôts reçus	-44	-27	-17	Revenus des comptes courants	353	415	-62
Dépôts versés	179	176	3	Produits de participation	2 207	1 177	1 030
Factures non parvenues	-82	-213	131	Profit sur comptes courants	0	1 204	-1 204
Avoir à recevoir	0	0	0	Frais de siège refacturés	1 429	1 649	-221
Actions	0	824	-824	Loyers taxables	174	106	68
Prov s/actions	0	-604	604	Charges refacturables	73	36	37
Débiteurs divers	-	-	-	Provision s/comptes courants	-188	-487	299
				Provision s/titres de partic	-26	0	-26
				Provision s/ actions	0	0	0
				Reprise de prov s/actions	604	15	589
				Charges nettes s/ cessions action	-618	0	-618
				Reprise de prov R&C	81	0	81
TOTAL	137 959	144 858	-6 899	TOTAL	3 602	-772	4 375

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R.123-198 11° du Code de Commerce.

4.10 Notes sur le compte de résultat

- Evolution du chiffre d'affaires

(en milliers d'€uros)

Produits	Au 31/12/13	Au 31/12/12	variation
Produits de locations	595	450	145
Produits liés aux charges refacturables	137	87	50
Produits des activités annexes	3 556	1 655	1 901
Chiffres d'affaires	4 288	2 191	2 097

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a une activité mixte holding et immobilière. Son chiffre d'affaires constate les produits de location des immeubles ainsi que les produits liés aux charges refacturables mais également des frais de siège refacturés aux filiales.

La variation des produits de location s'explique par la fin de la franchise accordée aux locataires de la rue d'Athènes (78 K€) ainsi que par la signature d'un nouveau bail à compter du 1^{er} mars 2013 d'une partie des bureaux situés à Bruxelles (54 K€).

La variation des produits des activités annexes s'explique notamment par la refacturation de travaux à une filiale pour 2.123 K€, les refacturations de frais de siège diminuant pour leur part de 223 K€.

- Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 6.102 K€ contre 3.809 K€ l'an passé.

Cette hausse (2.293 K€) résulte essentiellement :

- Pour 2.123 K€ de charges engagées pour compte et qui ont fait l'objet symétriquement d'une refacturation totale ; cette opération alourdit de son montant le total des charges et des produits (cf. note sur le Chiffres d'affaires),
- de la baisse de certains postes « Autres achats et charges externes » (- 168 K€),
- de l'augmentation du poste « Impôts et Taxes » (37 K€) dû essentiellement aux taxes sur une année pleine de l'immeuble sis à Bruxelles,
- de l'augmentation du poste « Salaires et traitements et charges sociales » (258 K€) essentiellement liée à la direction de la société,
- de l'augmentation du poste dotations aux amortissements et aux provisions (+ 91 K€) du fait des amortissements de l'immeuble reçu en apport en 2012 sur une année complète.
- de la baisse des autres charges pour - 48 K€.

• **Le résultat financier**

Cette année, le résultat financier est un bénéfice de 1.126 K€ et se décompose de la manière suivante:

- Des dividendes reçus pour 2.207 K€ des sociétés BAIDAVINE (1.894 K€) et BASSANO DEVELOPPEMENT (313 K€),
- Des produits d'intérêts sur comptes courant d'un montant de 353 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courant d'un montant de - 1.231 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 188 K€,
- De la provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour - 26 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net +11 K€.

Au 31 décembre 2012, le résultat financier s'élevait à -272 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour 1.177 K€ des sociétés BAIDAVINE (1.005 K€) et BASSANO DEVELOPPEMENT (171 K€),
- Des produits d'intérêts sur comptes courant d'un montant de 415 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courant d'un montant de - 3.319 K€,
- D'un profit sur le compte courant de la filiale BRUXYS d'un montant de 1.204 K€,
- Des intérêts moratoires reçus suite aux remboursements de la créance d'impôt pour 1.021 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 487 K€,
- De la provision pour dépréciation pour risques concernant une filiale (VELO) pour - 139 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net - 144 K€.

• **Le résultat exceptionnel**

Cette année, le résultat exceptionnel représente une perte de 5.796 K€ contre une perte de 1 K€ en 2012. Cette perte est essentiellement due aux dotations aux provisions pour risques de redressement fiscal de 5.776 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 6.478 K€.

Note 5. Engagements Hors bilan

5.1 Engagements donnés

a) La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a accordé des cautions à hauteur de 63.742 K€ auprès des banques qui ont financé des immeubles détenus par ses filiales.

b) Une hypothèque de premier rang a été consentie au profit de la BAYERISCHE HANDELSBANK AG (devenue DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK) sur l'immeuble sis rue d'Athènes. Le capital restant dû au 31 décembre 2013 sur l'emprunt est de 1.211 K€.

c) Un nantissement des loyers commerciaux de l'immeuble sis rue d'Athènes a été consenti au profit de la BAYERISCHE HANDELSBANK (devenue DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK) pour ce même emprunt.

d) Une inscription du privilège du Trésor, prise pour 8.255 K€ et une hypothèque légale du Trésor sur l'immeuble sis rue d'Athènes pour un montant de 9.080 K€ ont été inscrites en garantie des impositions contestées pour un montant de 9.080 K€ (cf. note 6).

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les titres sont nantis	Propriétaires des titres	Bénéficiaire du nantissement	Date d'effet	Date d'échéance	Nombre de titres nantis	% du capital nanti
BALDAVINE	ACANTHE DEVELOPPEMENT	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	20/05/2011	19/05/2021	4 675	99,98%
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	18/11/2013	17/11/2020	999	99,9%

5.2 Engagements reçus

Néant

Note 6. Litiges

6.1 Litiges fiscaux

Litiges ayant fait l'objet d'une provision

Suite à plusieurs contrôles fiscaux portant sur les exercices 2002 à 2005, l'Administration Fiscale a adressé à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT des propositions de rectifications conduisant à des rappels d'impositions pour un montant total en principal de 6,99 M€ (hors intérêts de 0,85 M€ et majorations de 3,68 M€).

Les propositions de rectification notifiées par l'administration fiscale ont principalement remis en cause à concurrence de 4,83 M€ (hors intérêts de 0,51 M€ et majorations de 2,86 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.

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

Pour mémoire, les impositions et pénalités afférentes à l'exercice 2004 et le solde des impositions et pénalités relatives à l'exercice 2005 font l'objet d'une instance distincte toujours pendante devant le Tribunal Administratif de Paris.

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

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

Pour information, par ailleurs, la position défendue par l'administration fiscale en ce qu'elle pouvait par ailleurs entraîner une double imposition des mêmes bénéficiaires d'une société, une fois au stade de leur réalisation, une seconde fois au stade de leur répartition aux associés ou actionnaires, a fait l'objet de fortes critiques, s'agissant de sociétés établies

dans l'espace de l'Union Européenne. Il en découle que si cette imposition devait être maintenue, elle serait soumise de ce chef à la censure de la Cour de Justice de l'Union européenne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- déduire de la lecture de l'ensemble des travaux préparatoires du régime fiscal des sociétés mères (en particulier des travaux préparatoires de l'article 27 de la loi du 31 juillet 1920 portant fixation du budget général de l'exercice 1920,

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

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

Les conseillers fiscaux inclinent à penser que personne n'avait cette prescience et qu'en particulier nul n'aurait songé, comme l'a fait le Conseil d'Etat, à déceler dans la loi du 31 juillet 1920, dont l'objet était d'exonérer de l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers (IRVM) les produits correspondant à la redistribution des dividendes de filiales, les motifs de la décision qui a été prise seulement 28 ans plus tard, lors de la création de l'impôt sur les sociétés par le décret du 9 décembre 1948, de soustraire les dividendes de filiales de la base d'imposition à cet impôt.

Cet amalgame est d'autant plus surprenant qu'une profonde différence existe entre les deux mécanismes. Le texte de 1920 visait à soulager la société mère d'un impôt lié aux distributions faites à ses propres associés. L'exonération d'impôt sur les sociétés instituée en 1948 profite à la société mère sans considération du montant des bénéfices qu'elle réalloue à ses associés par prélèvement sur les dividendes en provenance de ses filiales. Dans ces conditions, prêter aux auteurs du second texte les mêmes objectifs que ceux qui avaient prévalu lors de l'élaboration du premier relève du pur postulat.

On doit également garder à l'esprit qu'au titre des exercices litigieux, l'article L 64 du Livre des Procédures Fiscales, auquel renvoie la majoration de 80% prévue à l'article 1729 b du Code Général des Impôts, ne sanctionnait pas les actes poursuivant un but exclusivement fiscal à l'encontre des objectifs du législateur, cette sanction n'étant permise que par la jurisprudence (cf. décision JANFIN précitée) sur le fondement de la fraude à la loi.

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

Au 31 décembre 2013, la société a comptabilisé une provision pour risques fiscaux de 4,5 M€ (principal+ intérêts de retard) , correspondant aux conclusions de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris sur les impositions complémentaires portant sur les années 2002 et 2003 (qui fait donc l'objet d'un pourvoi devant le Conseil d'Etat) ainsi qu'à son impact en matière d'Exit Tax. En outre, à la demande des commissaires aux comptes, elle a également comptabilisé une provision de 1,3 M€ correspondant aux majorations de 80 % et ce, malgré l'avis des conseillers fiscaux le cabinet CMS bureau Francis Lefebvre reporté ci-dessus. La provision comptabilisée au total est donc de 5,8 M€.

Litiges fiscaux n'ayant pas fait l'objet d'une provision

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

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

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

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

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

Pour l'ensemble de ces motifs, compte tenu de l'intégralité de l'information fournie et au regard de l'avis de ses experts et de la jurisprudence, la Société considère qu'elle devrait obtenir gain de cause dans l'ensemble de ces litiges, ce qui justifie l'absence de comptabilisation de provisions hormis celle comptabilisée dans le dossier porté devant le Conseil d'Etat.

Il est à noter qu'une inscription du privilège du Trésor pour 8.255 K€ a été prise à l'encontre de la Société et qu'une hypothèque légale a été prise sur l'immeuble sis rue d'Athènes pour 9.080 K€ en garantie de ces redressements.

6.2 Autres litiges : France Immobilier Group (FIG)

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

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

- d'annuler un acte d'apports en date du 24 novembre 2009 par lequel la société FIG (ancienne sous-filiale d'ACANTHE DEVELOPPEMENT cédée le 19 mars 2010) a apporté à la SNC VENUS la totalité de ses actifs à caractère immobilier (immeubles et parts de SCI) évalués par un commissaire aux apports à 138.755.688 € en échange de 95.496 parts sociales de la SNC VENUS,

- d'annuler une décision en date du 9 décembre 2009 de distribution de l'intégralité des actifs de la société FIG (dont notamment les titres VENUS) à la société TAMPICO,

- d'annuler une décision en date du 11 juin 2010 d'augmentation de capital de la société FIG pour le porter de 1.439,50 € à 10.221.035,83 € et de modification de la répartition du capital social de la société.

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

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

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

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

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

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

b/ Séquestres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le contentieux opposant Madame Monique RICHEZ à la société FIG trouve son origine à une époque où la société ACANTHE DEVELOPPEMENT n'était pas actionnaire de la société FIG. Cette dernière est devenue actionnaire de la société FIG par l'intermédiaire d'une de ses filiales, la société TAMPICO, le 24 mars 2005, et la société FIG est sortie du périmètre du Groupe ACANTHE le 19 mars 2010, soit antérieurement au jugement d'ouverture de liquidation judiciaire de la société FIG.

Par courrier officiel du 9 mars 2012 adressé au conseil de Madame RICHEZ, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est proposée de racheter la créance de Madame RICHEZ afin de protéger ses actionnaires des effets de la publicité de cette procédure.

Madame RICHEZ a refusé le 22 mars 2012 cette proposition et a indiqué qu'elle ne pourrait l'accepter que « dans l'hypothèse où la société ACANTHE DEVELOPPEMENT rachèterait l'intégralité du passif de la société FIG de façon à ce que l'ensemble des créanciers de celle-ci soient désintéressés. »

Postérieurement, l'ancien actionnaire de la société FIG, la société TAMPICO, a procédé à ce paiement par le biais d'une offre réelle de paiement. Ce paiement a été présenté sous forme de chèque de banque. Madame RICHEZ ayant refusé une nouvelle fois ce règlement, la société TAMPICO a sollicité de l'huissier instrumentaire qu'il procède à la

consignation de cette somme auprès de la Caisse des dépôts et consignations et en informe Madame RICHEZ. Cette procédure permet, en application des dispositions du code civil, la libération du débiteur.

Par un jugement du 30 octobre 2012, TAMPICO a été déboutée de sa demande de validation de son offre réelle de paiement. Elle a interjeté appel de cette décision, les plaidoiries sont prévues le 10 décembre 2014.

L'action de Madame RICHEZ est par ailleurs contestée tant au niveau de sa recevabilité que sur le fond.

En effet, pour permettre à une action en extension de prospérer, il est nécessaire de démontrer d'une part la carence du mandataire judiciaire et d'autre part la fictivité de la société ou la confusion des patrimoines entre les deux sociétés.

En l'espèce, aucune des deux conditions n'apparaît être réunie et la société ACANTHE DEVELOPPEMENT conteste cette demande en extension.

Enfin, rétablie dans ses droits d'actionnaire de FIG (Madame Monique RICHEZ détenait une action FIG lors de l'Assemblée du 24 février 2004 annulée) par l'effet des jugements du 28 septembre 2009, Madame Monique RICHEZ ne pouvait sans préjudice des dispositions de l'article L621-10 c.com prévoyant qu'« aucune personne détenant directement ou indirectement tout ou partie du capital de la personne morale débitrice » ne peut être nommé contrôleur, se faire nommer à cette fonction.

Le Tribunal de commerce de Paris saisi de cette incompatibilité rendra sa décision le 12 mai 2014.

Dans l'hypothèse où Madame RICHEZ serait révoquée de ses fonctions de contrôleur de la liquidation de FIG, elle n'aurait plus qualité à agir en extension de cette liquidation à ACANTHE DEVELOPPEMENT. Cette action en extension deviendrait caduque.

Pour l'ensemble de ces motifs, le Groupe estime fondée l'absence de comptabilisation de provision au titre de ce litige. A noter que la Société a été informée par le représentant légal de FIG que le liquidateur de FIG avait fait ré-enrôler le pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel du 9 juin 2009 ayant requalifié le contrat conclu avec la société SILC (dont Madame Richez est la gérante) en contrat de travail et à l'origine de la créance de Madame RICHEZ lui ayant permis de se faire nommer contrôleur. La procédure est en cours.

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

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société FIG, la SCP BECHERET SENECHAL GORRIAS en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque – 75002 Paris et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de VENUS ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

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

Il demande également la condamnation de VENUS à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris (75002) et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à FIG des 95.496 parts sociales de la société Venus en vue de leur annulation, sous astreinte de 10.000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95.496 parts sociales de la société SNC VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris (75002), les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FRANCE IMMOBILIER GROUP et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4.047.975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009.

Ces demandes ont été contestées.

Le liquidateur de FIG devra déposer ses conclusions en réplique le 15 mai 2014.

Note 7. Autres Informations

La société emploie un dirigeant et trois salariés au 31 décembre 2013.

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

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 140 K€ (brut).

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

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

(En milliers d'euros)

Libellés	au 31/12/12	déficits de l'année	Imputation sur l'année - Carry-back-	au 31/12/13
Déficits ordinaires	14 762	1 691	-	16 454
Moins values à LT	-	-	-	-
Totaux	14 762	1 691	-	16 454

Ventilation du résultat de l'exercice entre résultat courant et résultat exceptionnel

(En milliers d'euros)

Produits	2013	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	-1 807				-1 807
Opérations en commun	0				0
Résultat financier	1 125				1 125
Résultat exceptionnel	-5 796	0			-5 796
IS	0	0			0
Totaux	-6 478	0	0	0	-6 478

Note 8. Evénements postérieurs à la clôture

Un arrêt du 27 février 2014 de la Cour d'appel a annulé un apport fait par une sous-filiale (à l'époque) d'ACANTHE DEVELOPPEMENT ainsi que des distributions faites par cette sous-filiale à sa mère (cf. b) ci-dessus). La cour a condamné ACANTHE DEVELOPPEMENT solidairement avec FIG en liquidation judiciaire et la SNC VENUS à payer 129.552 € à Monsieur Barthes et 89.597 € à Monsieur Noyer, outre 100.000 € chacun au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens ; une provision pour charge a été dotée à ce titre d'un montant de 623 K€.

La Cour d'appel n'a pas annulé l'assemblée générale du 23 février 2010 de la Société TAMPICO aux termes de laquelle il a été décidé la distribution de dividendes à ACANTHE DEVELOPPEMENT son associé unique à l'époque. Cette distribution de dividendes comprenait notamment les titres de la SNC VENUS émis en rémunération de l'apport annulé par la Cour d'appel.

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre second rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Ce rapport annule et remplace notre rapport daté du 30 avril 2014.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste

également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 6 de l'annexe aux états financiers qui expose des litiges et autres passifs éventuels dont la société et ses filiales sont parties et l'incertitude juridique liée à l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- La note 3.3 "Immobilisations Financières" décrit les principes et modalités d'évaluation des titres de participation et des créances rattachées. Nos travaux ont consisté à vérifier la correcte évaluation de ces titres de participation et des créances rattachées au regard de la valeur des immeubles détenus par ces sociétés, sur la base des rapports d'expertise et de leurs situations financières, conformément aux principes comptables en vigueur et que la note de l'annexe donne une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 24 juin 2014

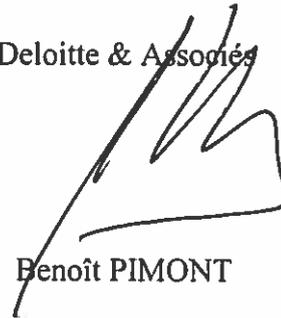
Les Commissaires aux comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise



Alain AUVRAY

Deloitte & Associés



Benoît PIMONT