



Comptes consolidés 2014



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ACANTHE DEVELOPPEMENT**Comptes consolidés au 31 décembre 2014****BILAN CONSOLIDE**

(milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Actif		
Immeubles de placement	288 293	279 460
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	6 040	6 098
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	9	4
Actifs financiers	5 464	5 769
Total actifs non courants	299 806	291 331
Stocks d'immeubles	470	475
Clients et comptes rattachés	2 985	1 667
Autres créances	6 751	8 873
Autres actifs courants	135	193
Actifs financiers courants	685	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 133	8 037
Immeubles destinés à la vente		
Total actifs courants	16 160	19 245
TOTAL ACTIF	315 966	310 576
(milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Passif		
Capital	19 991	19 313
Réserves	167 980	175 780
Résultat net consolidé	1 533	(4 813)
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	189 504	190 279
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	12 820	12 740
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	168	80
Total des Capitaux Propres	202 492	203 098
Passifs financiers non courants	90 898	89 450
Provisions pour risques et charges	11 294	7 995
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	102 192	97 446
Passifs financiers courants	3 887	3 511
Dépôts et Cautionnements	1 857	1 933
Fournisseurs	1 846	2 886
Dette fiscales et sociales	1 212	1 215
Autres dettes	2 404	487
Autres passifs courants	75	
Total des dettes courantes	11 281	10 032
Total dettes	113 474	107 478
TOTAL PASSIF	315 966	310 576

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Loyers	9 249	8 693
Charges locatives refacturées	1 699	1 740
Charges locatives globales	(2 785)	(3 570)
Revenus nets de nos immeubles	8 163	6 863
Revenus de la promotion immobilière		
Charges de la promotion immobilière		
Variation de stocks d'immeubles		
Revenus nets de la promotion immobilière		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(1 461)	(1 266)
Autres frais généraux	(2 188)	(2 176)
Autres produits et autres charges	(2 576)	(409)
Variation de valeur des immeubles de placement	7 443	2 625
Dotations aux amortissements et provisions	(5 092)	(8 001)
Reprises aux amortissements et provisions	1 655	695
Résultat opérationnel avant cession	5 944	(1 669)
Résultat de cession d'immeubles de placement		124
Résultat opérationnel	5 944	(1 545)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	8	3
- Coût de l'endettement financier brut	(3 162)	(3 480)
Coût de l'endettement financier net	(3 155)	(3 478)
Autres produits et charges financiers	(27)	310
Résultat avant impôts	2 762	(4 713)
Impôt sur les résultats	(1 061)	(21)
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	1 701	(4 734)
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	168	80
Propriétaires du groupe	1 533	(4 813)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en ü)	0,0107	-0,0369
Résultat dilué par action (en ü)	0,0107	-0,0369
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en ü)	0,0107	-0,0369
Résultat dilué par action (en ü)	0,0107	-0,0369
Résultat net de l'exercice	1 701	(4 736)
<u>Autres éléments du résultat global</u>		
<i><u>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</u></i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(35)	(193)
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i><u>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</u></i>		
Réévaluations des immobilisations	43	103
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	24	(53)
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	32	(143)
Résultat Global Total de l'exercice	1 733	(4 879)
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	1 564	(4 961)
Participations ne donnant pas le contrôle	169	82

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	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 01/01/2013	17 206	78 373	-9 091	110 358	196 849	12 837	209 684
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			9 091	-9 091	0		0
Dividendes réinvestissement en actions	2 106	3 784			5 890		5 890
Dividendes				-7 598	-7 598		-7 598
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-4 815	-4 815	80	-4 735
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-145	-145	2	-143
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-4 960	-4 960	82	-4 878
Variation de périmètre (2)				98	98	-98	0
Capitaux propres au 01/01/2014	19 313	82 157	0	88 807	190 277	12 821	203 096
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			-23		-23		-23
Dividendes réinvestissement en actions	679	1 269			1 948		1 948
Dividendes				-4 264	-4 264		-4 264
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				1 533	1 533	168	1 701
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				31	31	1	32
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 564	1 564	169	1 733
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2014	19 991	83 426	-23	90 371	189 504	12 988	202 492

(1) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite	24
Ajustement JV titres Bassano développement	-35
Indexation 3eme étage Bassano	43
	<u>32</u>

(2) Variation de périmètre

Déconsolidation de Pont Boissière et Halpylles

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2014	31/12/2013
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		1 701	(4 735)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		3 438	7 304
Variation de juste valeur sur les immeubles		(7 443)	(2 625)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		121	261
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession		1	(415)
Incidence des variations de périmètre			(28)
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 182)	(238)
Coût de l'endettement net			(3 426)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(2 182)	3 188
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	1 292	1 474
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(890)	4 662
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(1 428)	(27 945)
Cessions d'immobilisations		1	10 020
Acquisitions d'immobilisations financières			(360)
Remboursement d'immobilisations financières		3	
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			34
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement		(76)	75
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(1 500)	(18 176)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés		(2 316)	(1 707)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		(23)	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		6 500	40 796
Remboursements d'emprunts		(4 677)	(18 682)
Intérêts nets versés			(3 426)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			18
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(516)	16 999
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(2 903)	3 484
Variation de trésorerie nette		(2 903)	3 484
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 039	4 553
Découverts bancaires (1)			
VMP		6 998	
		8 037	4 553
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 284	1 039
Découverts bancaires (1)		(0)	
VMP		3 849	6 998
		5 133	8 037

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



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2014



ACANTHE DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2014	1
SOMMAIRE	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	4
1.1. Distribution de dividendes.....	4
1.2. Création de la société SCI BIZET 24.....	4
1.3. Contrôle fiscal Société ACANTHE DEVELOPPEMENT	5
Note 2. Principes et méthodes comptables	5
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	5
2.2. Recours à des estimations.....	6
2.3. Méthodes de consolidation.....	6
2.4. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	6
2.5. Immeubles de placement	7
2.6. Actifs corporels et incorporels.....	9
2.6.1. Immeubles n'entrant pas dans la catégorie « immeubles de placement »	9
2.6.2. Incorporels, et autres actifs corporels.....	9
2.7. Contrats de location	10
2.7.1. Contrats de location financement.....	10
2.7.2. Contrats de location simple	10
2.8. Stocks d'immeubles	10
2.9. Coûts d'emprunt	10
2.10. Dépréciation d'actifs	10
2.11. Actifs financiers	11
2.11.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction.....	11
2.11.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	11
2.11.3. Les prêts et créances.....	11
2.11.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	12
2.11.5. Actions propres	12
2.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	12
2.11.7. Instruments financiers dérivés	12
2.12. Passifs financiers.....	13
2.13. Provisions	13
2.14. Impôt sur les résultats.....	13
2.15. Avantages au personnel.....	13
2.16. Résultat par action.....	14
2.17. Revenus des immeubles	14
2.18. Résultat de cession des immeubles de placement.....	14
2.19. Secteurs opérationnels.....	14
Note 3. Périmètre de consolidation	16
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	16
3.2. Evolution du périmètre.....	16
3.3. Organigramme	17
Note 4. Notes annexes : bilan	19
4.1. Actifs non courants non financiers	19
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement.....	19
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement.....	20
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement	20

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	21
4.2. Stocks d'immobilisations	21
4.3. Actifs financiers	22
4.3.1. Actifs financiers non courants	23
4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances	25
4.3.3. Actifs financiers courants	26
4.3.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	26
4.3.5. Evaluation des actifs financiers	26
4.4. Capitaux propres.....	26
4.4.1. Description de la structure du capital.....	27
4.4.2. L'information sur les pactes d'actionnaires.....	27
4.4.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	27
4.4.4. Augmentations et diminutions de capital de l'exercice.....	27
4.4.5. Distributions.....	27
4.4.6. Instruments dilutifs.....	28
4.4.7. Participations ne donnant pas le contrôle	28
4.5. Provision pour risques et charges	28
4.6. Passifs financiers.....	29
4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	29
4.6.2. Juste valeur des passifs financiers.....	30
4.7. Échéancier des dettes	31
Note 5. Notes annexes : compte de résultat.....	33
5.1. Revenus nets des immeubles	33
5.2. Résultat opérationnel.....	33
5.3. Résultat net	35
5.4. Vérification de la charge d'impôt	36
Note 6. Secteurs opérationnels.....	37
Note 7. Engagements hors bilan	46
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	46
7.1.1. Engagements donnés	46
7.1.2. Engagements reçus.....	46
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	46
7.2.1. Engagements donnés	46
7.2.2. Engagements reçus.....	48
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	48
7.3.1. Engagements donnés	48
7.3.2. Engagements reçus.....	48
Note 8. Exposition aux risques	49
Note 9. Autres informations	49
9.1. Actif net réévalué.....	49
9.2. Situation fiscale	56
9.3. Litiges et passifs éventuels.....	57
9.3.1. Litiges fiscaux.....	57
9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB.....	60
9.3.3. Litiges immobiliers	61
9.3.4. Litiges FIG.....	61
9.4. Parties liées.....	64
9.5. Effectifs	66
9.6. Rémunérations	66
9.7. Rémunération en Actions	66
9.8. Provision retraite.....	67

9.9. Résultat par action.....	67
9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2014	68
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2014	68

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19.991.141 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).

1.1. Distribution de dividendes

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

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

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 142.131.582 actions composant le capital social au 31 décembre 2013 recevrait un dividende de 0,03 € par action. La société n'avait pas d'obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC pour cet exercice : la distribution décidée est donc intégralement un dividende de droit commun.

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 15 juillet 2014 a arrêté, conformément à la loi, le prix d'émission des actions nouvelles à 0,39 €.

Le Conseil d'administration du 25 septembre 2014 a constaté que 67.050.018 coupons sur les 142.131.582 coupons adressés aux porteurs des actions composant le capital social à la date du 31 décembre 2013 ont opté pour le réinvestissement du capital. Ce réinvestissement a généré une augmentation du capital social de 678.532,84 € par la création de 4.993.678 actions nouvelles, après un arrondi de 0,16 € prélevé sur le poste « prime d'émission ». Le capital social ressort à 19.991.141 €, divisé en 147.125.260 actions.

Le paiement des dividendes en numéraire s'est élevé à 2.316 K€.

1.2. Création de la société SCI BIZET 24

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

En date du 28 juillet 2014, l'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCI BIZET 24 a décidé de :

- Donner son accord pour intervenir, en qualité de bénéficiaire, à l'acte d'apport pur et simple par la société BASNO de l'immeuble du 24 rue Georges Bizet à Paris 16^{ème}, à sa juste valeur, à la société SCI BIZET 24. Cet apport a été rémunéré par l'émission de 10.850.000 parts nouvelles entraînant une augmentation de capital social de 10.850.000 €.
- En conséquence, d'agréer en qualité de nouvel associé de la Société, la société BASNO
- D'autoriser le Gérant à contracter un emprunt de 6,5 M€ auprès de la MUNCHENER HYPOTHEKENBANK.

Au terme de cette augmentation de capital d'un montant de 10.850 K€, la SCI BIZET 24 est contrôlée à 99,99% par la société BASNO et à 0,01% par la société VENUS (la participation de la SC CHARRON étant infinitésimale).

Après l'apport de l'immeuble, la SCI BIZET 24 a contracté le 1^{er} août 2014, à la fin de refinancement, un emprunt de 6,5 M€ auprès de la MUNCHENER HYPOTHEKENBANK.

1.3. Contrôle fiscal Société ACANTHE DEVELOPPEMENT

En date du 28 juillet 2014, une procédure de vérification de comptabilité a été engagée envers la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, portant sur les périodes du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2013. Le contrôle s'est conclu en décembre 2014 sans rectification.

Note 2. Principes et méthodes comptables

La société européenne 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.

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 portent sur un même exercice de 12 mois sauf pour la société SCI BIZET 24 qui a été créée au cours de l'année 2014 (cf. note 1.2) et pour laquelle la durée de son exercice social est de 8 mois.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 24 avril 2015 par le Conseil d'administration.

Le Groupe effectuant de façon marginale, des programmes de promotion immobilière, il est présenté 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. Principes de préparation des Etats Financiers

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT au 31 décembre 2014 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.acanthedeveloppement.com) 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 (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

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) et de la SIC (Standing Interpretations Committee).

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2013, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2014, de manière obligatoire ou par anticipation :

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

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

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 2014.

Par ailleurs, le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés des normes ou interprétations applicables ultérieurement est en cours d'évaluation.

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 placement pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacance, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. ;

Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.

- les instruments dérivés qui sont valorisés par un expert indépendant ;
- les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la méthode des Unités de Crédit Projetées tels que requis par la norme IAS 19 révisé selon un modèle développé par le Groupe ;
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, ainsi que de l'expérience du Groupe. Ces provisions reflètent la meilleure estimation des risques encourus par le Groupe dans ces litiges.

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

2.3. Méthodes de consolidation

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

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

Au 31 décembre 2014, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

Les comptes consolidés couvrent l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes à la date du 31 décembre.

2.4. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs détenus en vue de la vente et les activités cédées satisfont à une telle classification si leur valeur comptable est principalement recouvrée par une vente plutôt que par leur utilisation continue.

Cette condition est considérée comme remplie lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue de la vente dans son état actuel ; par ailleurs, la direction doit s'être engagée sur un plan de vente présentant un degré d'avancement suffisant, et la réalisation de la vente est attendue dans un délai de 12 mois à compter de la date de la classification de l'actif en tant que destiné à la vente.

Une entité doit évaluer un actif non courant classé comme détenu en vue de la vente au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente. A compter de la date d'une telle classification, l'actif cesse d'être amorti.

Afin de répondre à cette définition, la direction reclasse un immeuble destiné à être cédé lorsque, à la clôture d'un exercice, l'immeuble est sous promesse de vente et que celui-ci est effectivement cédé à la date d'arrêté des comptes de ce même exercice.

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

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et :

- qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte,
- fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique principale et distincte,
ou
- est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Une entité doit, notamment, présenter un seul montant au compte de résultat comprenant le total :

- du profit ou de la perte après impôt des activités abandonnées (ou cédées) ;
- du profit ou de la perte après impôt comptabilisé(e) résultant de l'évaluation à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, ou de la cession des actifs destinés à être cédés constituant l'activité cédée.

Ce montant doit faire l'objet d'une analyse détaillant notamment, les produits, les charges et le résultat avant impôt des activités cédées ; la charge d'impôt spécifique ; le résultat de cession de l'activité cédée. Le reclassement des activités cédées est effectué de manière rétrospective pour tous les exercices présentés.

Les flux de trésorerie nets de ces activités cédées sont également présentés dans des rubriques spécifiques au sein du tableau de flux de trésorerie, comprenant les flux générés par ces activités jusqu'à leur date de cession ainsi que la trésorerie hors impôts générée par leurs cessions, pour l'exercice en cours et l'exercice comparatif présenté.

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 2014 entre dans la catégorie « immeubles de placement », à l'exception d'un plateau situé au 2 de rue Bassano à Paris 16^{ème} occupé par le Groupe, soit 389 m² (15,35% de la surface de l'immeuble) classé en « Actifs corporels » et d'un appartement sis à Ajaccio et comptabilisé en stock.

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

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

Le Groupe ayant une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité sécurisée, et ayant un potentiel de revalorisation, a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 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 a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

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

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2014, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à un cabinet externe reconnu (CREDIT FONCIER EXPERTISE, 4 quai de Bercy à CHARENTON 94220) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2014, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder et de la situation locative des immeubles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les méthodes par le revenu :

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

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

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

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

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

patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

L'établissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ d'estimations nécessaire à l'arrêté des comptes consolidés (cf. § 2.2).

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	test de sensibilité	
						variation de - 0,25 du taux de capitalisation	variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	32 364	Méthode par comparaison				3 076
Bureaux / Commerces	3	261 969	Méthode par capitalisation	Bureaux : 4,25 à 6,20% Commerces 3,75 à 5%	3,54 à 5,39 %	16 260	

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

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

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m² par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.1.

2.6. Actifs corporels et incorporels

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

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 réalisée à cet effet à chaque arrêté de compte.

Les variations positives de juste valeur sont comptabilisées en réserves consolidées, les pertes de valeur, elles, sont comptabilisées en réserves consolidées dans la limite des réévaluations antérieurement constatées et en résultat au-delà de cette limite.

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 suivants :

- 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 bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et s'il n'existe pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

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 les loyers sont enregistrés en résultat (cf. note 2.17).

2.8. Stocks d'immmeubles

Les stocks sont évalués au plus faible de leur coût ou de leur valeur de réalisation. Le coût des stocks comprend tous les coûts d'acquisition, de transformation et les autres coûts encourus (y compris les coûts d'emprunt tels que décrits dans la note 2.9), pour amener ces stocks dans l'état où ils se trouvent.

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, minoré des coûts de commercialisation et des travaux restant à effectuer.

Figurent au poste « stocks d'immmeubles » 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.

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

2.10. Dépréciation d'actifs

Les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de perte de valeur interne ou externe est identifié.

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 correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession équivaut 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.

2.11. Actifs financiers

Les actifs financiers sont classés dans l'une des sept catégories suivantes :

- actifs détenus à des fins de transactions,
- placements détenus jusqu'à l'échéance,
- prêts et créances,
- actifs disponibles à la vente,
- actions propres,
- trésorerie et équivalents de trésorerie,
- instruments financiers dérivés.

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 vendu ou racheté 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

Selon la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par un 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, sont par conséquent éliminées en contrepartie des capitaux propres.

2.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie regroupe les liquidités en comptes bancaires et les liquidités détenues en caisses.

Les équivalents de trésorerie sont détenus pour faire face aux engagements de trésorerie à court terme plutôt que pour un placement ou d'autres finalités. Pour cela, ils doivent être facilement convertibles en un montant de trésorerie connu et être soumis à un risque négligeable de changement de valeur et ne sauraient avoir une échéance supérieure à 3 mois au moment de leur acquisition.

2.11.7. Instruments financiers dérivés

Le Groupe négocie, auprès d'établissements de premier plan, des instruments financiers dérivés afin de gérer et réduire son exposition aux risques de fluctuation des taux d'intérêts. 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 ni documenté ni démontré l'efficacité de la couverture pour les instruments « en vie » aux 31 décembre 2013 et 2014, 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 souscrit.

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 constituent ensuite une charge d'intérêt au fur et à mesure des remboursements.

2.13. Provisions

La norme IAS 37 précise qu'une provision est comptabilisée 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. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêté des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. 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 du montant 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 exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y restant soumis.

La charge d'impôt est égale 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 révisé 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 révisé, 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 qui 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 lui ont été consentis,
- les avantages à long terme tels que les indemnités de fin de carrière qui 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.

Des gains et pertes actuariels sont enregistrés en autres éléments du résultat global sans recyclage ultérieur en résultat alors que le coût des services rendus est enregistré en résultat net.

2.16. 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 ñ Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.17. Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du bail, ainsi, l'incidence des franchises de loyers est répartie sur la durée du bail quand elles satisfont à l'application de la norme.

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 la norme IAS 17. De manière générale, les baux incluent des clauses de renouvellement de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.10.

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

Le revenu net de la promotion est la différence entre le prix de vente et le coût de revient (charges de la promotion et variation de stock) des immeubles concernés par cette activité.

2.18. 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 dépréciation, et d'autre part, la dernière juste valeur (celle-ci correspondant à la valeur nette comptable consolidée), augmentée des frais de cessions.

2.19. Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » précise que 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 » qui est en l'occurrence 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 ont été les suivants (sans changement par rapport à l'exercice précédent) :

- Bureau,
- Commerce,
- Hôtellerie,
- Habitation.

De plus, le marché fluctuant en fonction de l'emplacement géographique, une présentation par zone géographique est également fournie, distinguant les quatre zones suivantes :

- Paris,
- Région Parisienne (hors Paris),
- Province,
- Etranger.

Un résultat sectoriel est présenté pour chaque secteur. Les immeubles de placement, les stocks d'immeubles ainsi que les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

			31décembre 2014			31décembre 2013		
Forme	Société		% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère								
SA	ACANTHE DEVELOPPEMENT							
Société en intégration globale								
SARL	ATREE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	BALDAVINE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	BASNO	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	BRUXYS		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	CEDRIANE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	CHARRON	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	CORDYLLIERE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	ECHELLE RIVOLI		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	FINPLAT		100%	100%	IG	100,00%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS JER	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU ROCHER	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	FONCIERE ROMAINE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	SCI FRANCOIS VII	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	HOTEL AMELOT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	IMOGEST		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	LA PLANCHE BRULEE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	LORGA	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SFIF		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	SIF DEVELOPPEMENT	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SIN		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	SOGEB		66,67%	66,67%	IG	66,67%	66,67%	IG
SARL	SURBAK	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	TRENUBEL		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	VELO		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC	VENUS	(1)	97,34%	97,34%	IG	97,34%	97,34%	IG
EURL	VOLPAR	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
Entrée dans le périmètre au cours de la période								
SCI	BIZET 24	(1)	97,34%	100%	IG			
Sorties du périmètre au cours de la période								

IG = Consolidation par intégration globale

(1) Les pourcentages d'intérêt égaux à 97,34% sont toutes les filiales de la société VENUS dans laquelle existent des intérêts minoritaires.

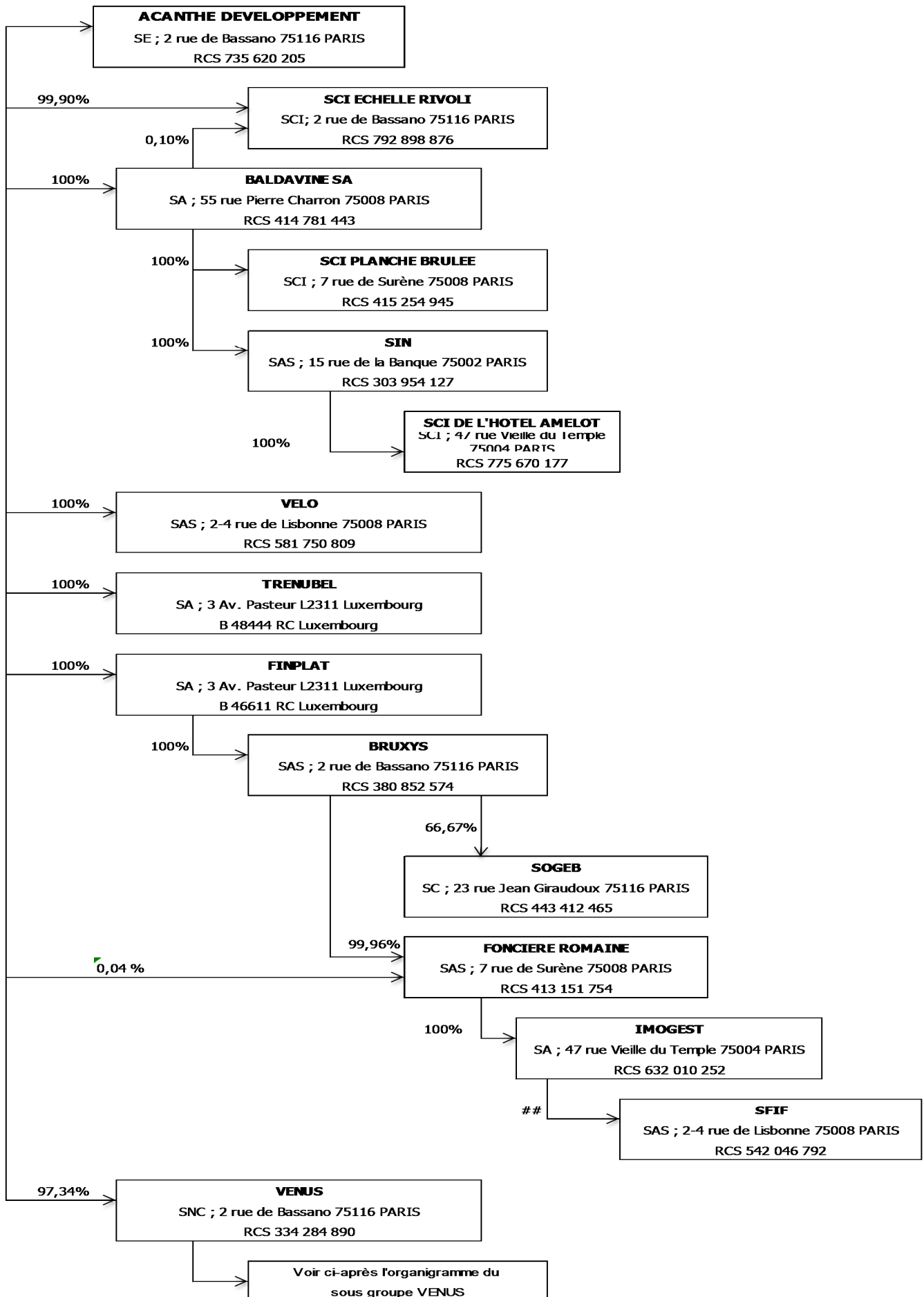
Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 28 sociétés intégrées globalement dont 11 sociétés civiles.

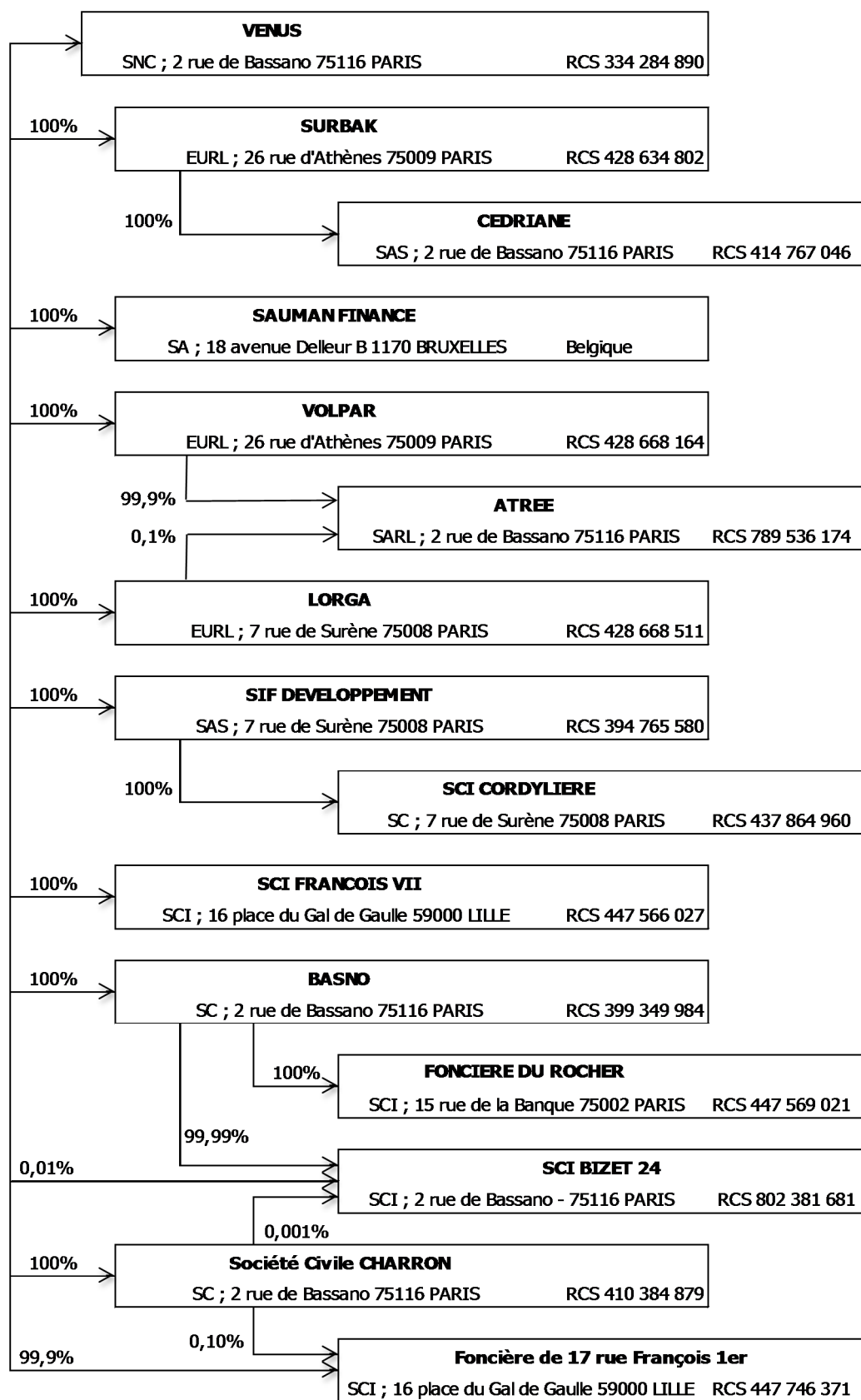
3.2. Evolution du périmètre

Les évolutions du périmètre sont décrites au § 1.2.

3.3. Organigramme

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2014 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2014 des immeubles de placement s'élève à 288.293 Kü.

En Kü	Valeur Nette Comptable 31/12/2013	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Reclassements	Valeur au 31/12/2014
Immeubles de placement (IAS 40)	279 460		1 390		7 443		288 293

- (1) Les dépenses immobilisées concernent principalement la régularisation de l'acquisition de la commercialité de l'immeuble situé rue de Surène à Paris pour 869 Kü, les travaux des immeubles situés à Paris rue Vieille du Temple pour 339 Kü, et rue de la Banque pour 91 Kü.
- (2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble de la rue François 1^{er} pour 3,9 Mü, l'immeuble de la rue Vieille du Temple pour 2,8 Mü, l'immeuble de la rue de la Banque pour 0,8 Mü et l'immeuble de la rue Charron pour 0,8 Mü. En revanche, l'immeuble sis rue de Surène enregistre une baisse de juste valeur de 0,9 Mü, En effet, la juste valeur au 31 décembre 2013 de ce dernier tenait compte de la commercialité du 2^{ème} étage alors que celle-ci n'était pas encore acquise. L'acquisition de cette commercialité en 2014 est venue accroître le coût de revient de l'immeuble alors que la juste valeur de l'immeuble déterminée par l'expertise ne progressait pas sur la période : il a donc été enregistré la constatation d'une juste valeur négative d'un montant équivalent à l'acquisition de la commercialité pour ramener l'immeuble à sa valeur d'expertise.

Au 31 décembre 2013 :

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

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

- (1) L'immeuble sis au 184 rue de Rivoli à Paris a été acquis en juin 2013 par la SCI ECHELLE RIVOLI.
- (2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris rue François 1^{er} (1.198 Kü), rue Vieille du Temple (3.437 Kü) et rue d'Athènes (118 Kü).
- (3) Le terrain sis avenue Joffre à Nanterre a été cédé en novembre 2013 pour 1.100 Kü, par ailleurs au mois de janvier 2013 le bien sis au 7 rue d'Argenteuil à Paris avait été cédé mais ce bien avait été reclassé en actif destiné à la vente à la précédente clôture.
- (4) L'évolution favorable de la juste valeur des immeubles de placement provient essentiellement de trois sites situés rue Vieille du Temple (2.629 Kü), rue François 1^{er} (3.756 Kü) et rue Pierre Charron (480 Kü), l'immeuble de la rue Bizet enregistrant une baisse de valeur de 4.254 Kü, compte tenu de sa mise en location en bureaux alors que son évaluation au 31 décembre 2012 avait été réalisée en habitation.

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

Au 31 décembre 2014 :

En Kü	Val. brute 31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2014
Terrains	679	-	-	-	4	-	683
Constructions & Agencements	6 115	-	-	-	33	-	6 148
Actifs corporels	301	29	-35	-	-	-	295
TOTAL	7 095	29	-35	-	37	-	7 126

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 37 Kü pour 2014, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

Au 31 décembre 2013 :

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

La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur brute à 103 Kü pour 2013, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

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

Au 31 décembre 2014 :

En Kü	31/12/2013	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2014
Constructions & Agencements	744	102	-	-	-4	-	842
Actifs corporels	253	26	-	-34	-	-	245
TOTAL	997	128	-	-34	-4	-	1 087

Au 31 décembre 2013 :

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

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2014 :

EN Kü	Valeur nette 31/12/13	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/14
Immobilisations incorporelles	4	8	-	-3	-	9
TOTAL	4	8	-	-3	-	9

Les acquisitions de l'exercice concernent l'acquisition de licences d'utilisation du logiciel comptable QUADRA de CEGID.

Au 31 décembre 2013 :

EN Kü	Valeur nette 31/12/12	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/13
Immobilisations incorporelles		5	-	-1	-	4
TOTAL		5	-	-1	-	4

4.2. Stocks d'immmeubles

Au 31 décembre 2014 :

en Kü	31/12/2013	Acquisitions	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	31/12/2014
Stock d'immeubles	475	-	-	-	-5	470
TOTAL	475	-	-	-	5	470

Le stock est constitué d'un appartement en duplex de 138 m² avec terrasses et loggias de 137 m² sis à Ajaccio (Corse), rénové l'exercice précédent. Ce stock, évalué à son coût de revient soit 475 Kü a été déprécié de 5 Kü au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2013 :

en Kü	31/12/2012	Acquisitions	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	31/12/2013
Stock d'immeubles	475	-	-	-	-	475
TOTAL	475	-	-	-	-	475

4.3. Actifs financiers

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

Actifs financiers en Kü	31/12/2014									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	264	5 200	5 464	264	5 111	89	5 464	3
Clients et comptes rattachés	-	-	2 985	-	2 985	2 985	-	-	2 985	N/A
Autres créances	-	-	6 751	-	6 751	6 751	-	-	6 751	N/A
Autres actifs courants	-	-	135	-	135	135	-	-	135	N/A
Actifs financiers courants	685	-	-	-	685	685	-	-	685	3
Trésorerie et équivalents	5 133	-	-	-	5 133	1 284	-	3 849	5 133	1

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

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

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

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

4.3.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2014 :

Actifs financiers en Kü	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2014	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	210	-	-	-	210	-	210	-
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 145	-	34	-	5 111	-	5 111	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	19	-	-	-	19	19	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (4)	395	-	270	-	125	36	89	-
TOTAUX	5 769	-	304	-	5 464	55	5 409	-

- (1) Le dépôt à terme est nanti en faveur de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 Kü en garantie du remboursement du prêt qu'elle avait octroyé à la société BASNO.
- (2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Fbg St Honoré) pour 5.111 Kü qui se sont dépréciés de 34 Kü selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société ; la contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.
- (3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.
- (4) est inclus notamment dans ce poste, la valorisation des instruments dérivés d'une valeur de 89 Kü au 31 décembre 2014 et qui ont connu une baisse de juste valeur sur l'exercice de 267 Kü (cf. détails ci-dessous).

Ces dérivés sont comptabilisés individuellement et évalués à la juste valeur, par résultat, sans recours à la comptabilité de couverture. Le calcul de leur juste valeur est effectué à chaque arrêté par un évaluateur indépendant.

en Kü	31/12/2014	
	Perte inscrit en Capitaux Propres	Perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	-35	

Instruments dérivés au 31/12/2014

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2014 en Kü	Valorisation au 31/12/2014 en Kü Actif	Valorisation au 31/12/2013 en Kü Actif	Variation de valorisation en Kü
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	14 906	2	4	-3
Swap CAP (taux garantie 3,50%)	24/04/2020	28 000	87	352	-264
Total		42 906	89	356	-267

Au 31 décembre 2013 :

Actifs financiers en Kü	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2013	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	210				210		210	
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 339		193		5 145		5 145	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	12	7			19	19	-	-
Prêt	-				-	-	-	-
Actif financier de transaction	-				-	-	-	-
Autres (4)	44	351			395	39	356	-
TOTAUX	5 605	358	193		5 769	58	5 711	

(1) Le dépôt à terme est nanti en faveur de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 Kü en garantie du remboursement du prêt qu'elle avait octroyé à la société BASNO.

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne sont plus constitués que des titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Fbg St Honoré) pour 5.145 Kü qui se sont dépréciés de 193 Kü selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société ; la contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

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

(4) est inclus notamment dans ce poste, la valorisation des instruments dérivés d'une valeur de 356 Kü au 31 décembre 2013 et qui ont connu une appréciation globale sur l'exercice de 41 Kü (cf. détails ci-dessous).

Le dérivé souscrit au cours de la période couvre le risque de taux (Euribor 3 mois) sur le nouvel emprunt souscrit conjointement par les sociétés FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er} et SCI François VII.

en Kü	31/12/2013	
	Perte inscrit en Capitaux Propres	Perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	-193	

Instruments dérivés au 31/12/2013

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2013 en Kü	Valorisation au 31/12/2013 en Kü Actif	Souscription au 24/04/2020	Valorisation au 31/12/2012 en Kü Actif	Variation de valorisation en Kü
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	14 906	4		5	-1
Swap CAP (taux garantie 3,50%)	24/04/2020	28 000	352	310	-	42
Total		42 906	356	310	5	41

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2014 :

en Kü	31/12/2014					
	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	3 293	308	2 985	2 985	-	-
Autres créances	6 751	-	6 751	3 595	3 156	-
TOTAUX	10 044	308	9 736	6 580	3 156	-

Les autres créances au 31 décembre 2014, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1.739 Kü,
- Des fonds avancés aux notaires pour 152 Kü pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues »,
- Gestionnaires d'immmeubles pour 486 Kü qui ont fait les versements en grande partie début 2015,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 666 Kü : ce compte de régularisation permet d'étalement linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- Séquestre auprès de la BNP pour 1.700 Kü : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4,
- Séquestre pour 393 Kü dans le litige opposant la société VELO à la société GERY DUTHEIL (cf. § 9.3.3)
- Une créance sur la société SEK HOLDING de 1.059 Kü en principal (avec un protocole concernant le règlement),
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 261 Kü.

Au 31 décembre 2013 :

en Kü	31/12/2013					
	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	1 997	329	1 668	1 668	-	-
Autres créances	8 873	-	8 873	4 641	4 232	-
TOTAUX	10 870	329	10 541	6 309	4 232	-

Les autres créances au 31 décembre 2013, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 2.079 Kü,
- Des fonds avancés aux notaires pour 625 Kü pour des actes avec une contrepartie en « factures non parvenues »,
- Gestionnaires d'immmeubles pour 303 Kü qui ont fait les versements en grande partie début 2014,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 793 Kü : ce compte de régularisation permet d'étalement linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- Séquestre auprès de la BNP pour 1.700 Kü : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4,
- Séquestre pour 393 Kü dans le litige opposant la société VELO à la société GERY DUTHEIL (cf. § 9.3.3)
- Une créance sur la société SEK HOLDING de 1.059 Kü (avec un protocole concernant le règlement),
- Saisies effectuées par le Trésor à l'encontre de la société LORGA pour 1.080 Kü lors de la cession de l'immmeuble sis rue d'Edimbourg à Paris dans le cadre du litige fiscal en cours,
- Indemnités d'assurance à recevoir consécutivement aux désordres de fonctionnement du système de climatisation de l'immmeuble du 2 rue de Bassano pour 253 Kü.

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

en Kü	31/12/2014
	Charge nette enregistrée en résultat
Créances	-5

Un signe négatif est une charge

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.

4.3.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont constitués d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 685 Kü au 31 décembre 2014.

Le taux de rémunération de ces obligations est de 3% et la date d'échéance est le 24 juillet 2018

4.3.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'ü	31/12/2014	31/12/2013
SICAV monétaires	3 849	6 998
Disponibilités	1 284	1 039
Total des Actifs financiers de transaction	5 133	8 037

4.3.5. Evaluation des actifs financiers

La valeur au bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants correspond à leur juste valeur qui est égale à leur valeur comptable. En effet, lors de la perception d'indices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

4.4. Capitaux propres

Au 31 décembre 2014, le capital social est composé de 147.125.260 actions pour un montant global de 19.991.141 euros, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle représente 71.532 actions dont la valeur au bilan est de 23 Kü. Ces actions d'autocontrôle ont été retraitées par imputation sur les capitaux propres consolidés.

Par ailleurs, l'évolution du capital social au cours de l'exercice est retracée en note 1.1.

4.4.1. Description de la structure du capital

La structure du capital est la suivante :

Actionnariat	Situation au 31/12/2014			Situation au 31/12/2013			Situation au 31/12/2012		
	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
A.Duménil et sociétés contrôlées									
A.Duménil	9 971 908	6.78%	6.78%	155 386	0.11%	0.11%	137 000	0.11%	0.11%
Rodra Investissement	71 947 619	48.90%	48.93%	71 942 393	50.62%	50.62%	64 037 908	50.57%	50.57%
Foncière 7 Investissements	855 000	0.58%	0.58%						
Kentana	303 165	0.21%	0.21%						
ADC SIIC	2 000 000	1.36%	1.36%						
Groupe Acanthe									
Acanthe Développement	71 532	0.05%	0.00%	1 532	0.00%	0.00%	1 532	0.00%	0.00%
Sous-Total Alain Duménil et sociétés contrôlées (y compris Groupe Acanthe)	85 149 224	57.88%	57.85%	72 099 311	50.73%	50.73%	64 176 440	50.68%	50.68%
PUBLIC									
Public	61 976 036	42.12%	42.15%	70 032 271	49.27%	49.27%	62 454 437	49.32%	49.32%
TOTAL	147 125 260	100.00%	100.00%	142 131 582	100.00%	100.00%	126 630 877	100.00%	100.00%

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

4.4.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrées par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général de l'AMF. La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.4.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

4.4.4. Augmentations et diminutions de capital de l'exercice

Au cours de l'exercice 2014, le capital a été porté de 19.312.608 € représenté par 142.131.582 actions à 19.991.141 € représenté par 147.125.260 actions. (cf. note 1.1).

4.4.5. Distributions

Le 25 juin 2014, l'Assemblée Générale a décidé une distribution d'un dividende de 0,03 € par action, avec l'option d'un paiement en actions. Cette distribution génère une diminution des capitaux propres consolidés de 4.264 K€. Le réinvestissement en actions proposé aux actionnaires a permis une augmentation du capital et de la prime d'émission à hauteur de 1.948 K€. Le paiement des dividendes a généré une sortie de trésorerie de 2.316 K€.

4.4.6. Instruments dilutifs

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

Au 31 décembre 2014, il reste à exercer 4.896.436 options avant le 28 août 2019. Toutefois, le prix d'exercice des options (1,24 €) étant largement supérieur au cours moyen constaté sur l'exercice 2014 (0,42 €), aucun exercice d'option n'a été constaté lors de cet exercice.

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

4.4.7. Participations ne donnant pas le contrôle

Nom de la filiale ou existent des titres de participation ne donnant pas le contrôle	SOGEB	VENUS
Siège social	23 rue Jean Giraudoux 75116 PARIS	2 rue de Bassano 75116 PARIS
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	33,33%	2,66%
Résultat net attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle	64 K€	104 K€
Total des participations ne donnant pas le contrôle	6.427 K€	6.562 K€
Informations complémentaires	Société en liquidation	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 3.3

L'Arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 22 janvier 2013 (cf. note 9.3.2) contre laquelle la société BRUXYS s'est pourvue en cassation, a notamment prononcé la dissolution de la société SOGEB, ainsi, les opérations de liquidations consécutives à cette décision se traduiront par la répartition entre les associés de la situation nette et occasionnera une sortie de trésorerie du groupe de 6,5 M€ au profit des minoritaires. Les évolutions des actions des minoritaires et de la société SOGEB sont détaillées en note 9.3.2.

4.5. Provision pour risques et charges

en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques fiscaux (1)	10 662	7 015
Provision pour litiges (2)	398	740
Provision d'indemnités de départ à la retraite (3)	234	240
Total	11 294	7 995

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Provisions pour risques fiscaux d'un montant total de 10.662 K€, dont 8.848 K€ concernent les litiges de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et dont 1.814 K€ sont afférents aux litiges de la société SIF DEVELOPPEMENT comme détaillé au §9.3.1. Il est à noter que les 8.848 K€ comprennent des provisions de 3.431 K€ représentant les majorations de 80% sur les redressements notifiés en 2006 et 2007 et les intérêts de retard sur ces majorations. Ces derniers montants sont provisionnés bien que les conseils de la société (cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre) pensent qu'il y aura de réelles chances de succès pour nos recours, au moins devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme (cf. note 9.3.1). Tous les recours concernant les litiges fiscaux ne sont pas épuisés, une partie des litiges provisionnés fait l'objet d'un appel, l'autre partie d'un recours devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme.
- (2) la provision pour litige a été notamment reprise d'un montant de 332 K€ pour prendre en compte le paiement effectué à M. BARTHES suite à l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 27 février 2014 qui rétablit d'anciens actionnaires dans leurs droits et leur attribue au titre de créances et de l'article 700 du code de procédure civile (cf. §9.3.4). Une provision a été conservée pour la partie de la dette envers M. NOYER : un chèque à l'ordre du compte CARPA de son avocat a été établi le 13 avril 2015 en règlement de cette dette.
- (3) les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.9.

4.6. Passifs financiers

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Passifs non courants		
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	90 898	87 984
Autres emprunts et dettes >1 an	-	1 466
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	90 898	89 450
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	3 481	3 124
Découverts bancaires	-	-
Intérêts courus	406	387
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	3 887	3 511
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	91 631	92 961
Trésorerie	5 133	8 037
ENDETTEMENT NET	85 766	84 924

Le tableau, ci-dessous, présente les cash-flows nécessaires à l'extinction des emprunts auprès des établissements financiers (remboursement des échéances de capital et d'intérêts futurs), les natures de taux d'intérêt, leur périodicité et le terme de ces emprunts.

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Décaissements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)					Juste Valeur
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total	
rue de Rivoli	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3,500%	153	457	2 637	10 178	13 425	12 999
24 rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	3,118%	57	206	1 416	6 188	7 867	7 549
55 rue Charron	ING Lease	TAUX FIXE	NA	nov-2023	6,550%	348	1 043	5 811	14 708	21 910	21 101
Sous Total Taux Fixe						558	1 706	9 864	31 075	43 203	
2-4 rue de Lisbonne	Munchener Hypotenkenbank	EURIBOR 3 M+1,85 %	Trim	mai - 2021	2,256%	180	550	3 100	11 106	14 936	13 241
rue François 1er	Deutsche Hypothekenbank	EURIBOR 3 M+2.06 %	Trim	avril 2020	2,224%	284	842	4 385	24 615	30 126	27 053
rue de Surène	Crédit Foncier	EURIBOR 3 M+1,00%	Trim	juin - 2022	1,320%	74	223	1 391	5 301	6 988	6 305
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	1,109%	3	196	774		973	941
Sous Total Euribor						540	1 811	9 650	41 021	53 023	
26 rue d'Athènes	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 0,85 %	01/2011	juil-2021	3,622%	10	165	706	344	1 224	1 209
2 rue de Bassano	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 1,05 %	10/2008	oct-2018	2,480%	392	1 166	12 894		14 452	13 952
Sous Total PEX 5 ans						402	1 331	13 599	344	15 676	
TOTAL GENERAL						1 501	4 848	33 113	72 440	111 902	104 350

Les passifs financiers 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 à la juste valeur, le montant bilanciel des passifs financiers non courants aurait été différent pour les taux fixes ainsi que les PEX 5 ans (taux de rendement des Pfandbriefe, obligations foncières allemandes).

Au cours de l'exercice la SCI BIZET 24 a contracté, le 1^{er} août 2014, à la fin de refinancement, un emprunt de 6,5 M€ auprès de la MUNCHENER HYPOTHEKENBANK.

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

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

La société CEDRIANE qui avait émis un emprunt obligataire réservé à la souscription de la société DUAL REAL ESTATE INVESTMENTS SA qui y avait souscrit à hauteur de 1.800 KCHF, a procédé à son remboursement intégral au cours de l'exercice.

L'exposition au risque de variation des taux d'intérêts variables est notamment couverte par des cap de taux qui sont présentés à la note 4.3.1.

4.6.2. Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'€	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	94 785	406	94 379	104 756	3
Dépôts et cautionnements	1 857	1 857	-	1 857	N/A
Dettes fournisseurs	1 846	1 846	-	1 846	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 212	1 212	-	1 212	N/A
Autres dettes	2 404	2 404	-	2 404	N/A
Autres passifs courants	75	75	-	75	N/A
TOTAUX	102 179	7 800	94 379	112 150	

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

4.7. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2014 :

en milliers d'ü	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	94 785	3 887	22 962	67 936
Dépôts et cautionnements	1 857	1 857	-	-
Dettes fournisseurs	1 846	1 846	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 212	1 212	-	-
Autres dettes	2 404	2 404	-	-
Autres passifs courants	75	75	-	-
TOTAUX	102 179	11 281	22 962	67 936

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 406 Kü.

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

- Charges de personnel pour 387 Kü,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 625 Kü,
- Impôt sur les sociétés restant dû sur le redressement fiscal de la société LORGA 159 Kü (réglé le 12 février 2015),
- Taxes diverses pour 40 Kü.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 494 Kü (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 87 Kü, correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- Une indemnité de résiliation de bail de 1.800 Kü ; Une résiliation de bail par anticipation a été conclue avec un des locataires de l'immeuble de la rue François 1^{er} afin d'en assurer la location à de meilleures conditions financières qui se sont traduites par une progression de la juste valeur de cet immeuble (Cf. note 4.1.1).

Au 31 décembre 2013 :

en milliers d'ü	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 financières diverses (1)	91 495	3 511	22 989	64 995
Autres emprunts (1)	1 483	17	1 466	-
Dépôts et cautionnements	1 933	1 933	-	-
Dettes fournisseurs	2 886	2 886	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 217	1 217	-	-
Autres dettes	487	487	-	-
Autres passifs courants	-	-	-	-
TOTAUX	99 501	10 051	24 455	64 995

(1) dont intérêts courus (387 Kü) au 31 décembre 2013.

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

- Charges de personnel pour 402 Kü,
- De dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 781 Kü,
- Taxes diverses pour 34 Kü.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 335 Kü (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 57 Kü, correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- Avoirs à établir pour 58 Kü, pour régulariser les refacturations annuelles de frais de personnel,
- Une dette de régularisation de loyers et de charges locatives consécutives à l'acquisition ou la cession d'immeubles pour 29 Kü.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Loyers	9 249	8 693
Charges locatives refacturées	1 699	1 740
Charges locatives globales	(2 785)	(3 570)
Revenus nets des immeubles	8 163	6 863

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2014 progresse de 4,94% par rapport à l'exercice 2013.

L'immeuble sis rue de Rivoli (Paris 4^{ème}), entré dans le patrimoine en juin 2013, a un impact positif sur le chiffre d'affaires du fait de sa location sur l'ensemble de la période 2014 (+ 467 K€ par rapport à 2013) et l'immeuble sis rue Bizet (Paris 16^{ème}) intégralement loué à un cabinet d'avocats en 2014 justifie une progression de chiffre d'affaires de +249 K€ par rapport à 2013. A l'inverse, l'immeuble sis rue de Lisbonne (Paris 8^{ème}) et l'immeuble sis rue de la Banque (Paris 2^{ème}) ont connu en 2014 une perte de chiffre d'affaires (respectivement -247 K€ et -53 K€) en raison de départ de locataires. Les deux lots de l'immeuble sis rue de Lisbonne ont retrouvé des locataires (dont un en septembre 2014 et l'autre en février 2015) et l'immeuble est à présent entièrement loué. Pour ce qui concerne l'immeuble de la rue de la Banque, un lot a été reloué en janvier 2015 et il ne reste plus qu'un lot vacant. Le chiffre d'affaires a progressé légèrement sur l'ensemble des autres immeubles.

L'évolution des loyers à périmètre constant, relatifs aux immeubles déjà détenus par le groupe à la clôture précédente, est de :

	31/12/2014	31/12/2013	Variation	Variation en %
Evolution des loyers à périmètre constant	9 249	8 693	+ 556	+6,40%

L'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant au 31 décembre 2014 est de 0,29%.

5.2. Résultat opérationnel

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

en milliers d'ü	31/12/2014	31/12/2013
Frais de personnel	(1 461)	(1 266)
Autres frais généraux	(2 188)	(2 176)
Autres produits et autres charges	(2 576)	(409)
Variation de valeur des immeubles de placement	7 443	2 625
Dotations aux amortissements et provisions	(5 092)	(8 000)
Reprises aux amortissements et provisions	1 655	695
Charges d'Exploitation	(2 219)	(8 531)
Résultat opérationnel avant cession	5 944	(1 669)
Résultat de cession d'immeubles de placement		124
Résultat Opérationnel	5 944	(1 545)

Le Résultat Opérationnel avant cession augmente de 7.615 Kü par rapport à l'exercice 2013. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont :

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de 7.443 Kü en 2014 contre une augmentation de 2.625 Kü en 2013, soit une variation relative positive de 4.818 Kü. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à 5 092 Kü au 31 décembre 2014 contre 8.001 Kü au 31 décembre 2013, soit une variation positive de 2.909 Kü.

Les dotations aux amortissements et provisions de l'exercice se décomposent ainsi :

- Amortissements 133 Kü
- Risques fiscaux 4.886 Kü (Cf. Note 9.3.1 sur les litiges fiscaux)
- Litiges immobiliers et avec les minoritaires 39 Kü
- Retraite 19 Kü
- Dépréciation stock et clients 17 Kü

Les reprises de provisions s'élèvent en 2014 à 1.655 Kü. Elles sont afférentes aux:

- Litiges immobiliers et avec les minoritaires 383 Kü
- Risques fiscaux 1.239 Kü, le risque de redressement fiscal menaçant la société LORGA s'étant définitivement réalisé, une charge d'impôt de 1.061 Kü et des pénalités (comptabilisées dans le poste « Autres charges ») pour 180 Kü ont été constatées et compensent à cette reprise ;
- Dépréciation clients 33 Kü.

Les autres charges enregistrent notamment, cet exercice, une condamnation afférente au litige avec M. BARTHES (Cf. note 9.3.4) pour 362 Kü, des pénalités sur le redressement fiscal d'IS de la société LORGA pour 180 Kü et l'indemnité de résiliation anticipée versé à un locataire de l'immeuble rue François 1^{er} pour 1.800 Kü.

La résiliation anticipée du bail avec l'ancien locataire a, en effet, permis de signer un bail avec un nouveau locataire avec un loyer plus élevé pour la même surface. Financièrement, il s'agit à terme d'une bonne opération ; toutefois le bail ayant fait l'objet d'une convention de résiliation anticipée amiable avec l'ancien locataire, le groupe s'est engagé à verser une indemnité de 1.800 Kü. Cette indemnité a été payée définitivement en janvier 2015.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2014	31/12/2013
Résultat opérationnel	5 944	(1 545)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	8	3
Coût de l'endettement financier brut	(3 162)	(3 480)
Coût de l'endettement financier net	(3 154)	(3 478)
Autres produits et charges financiers	(27)	310
Résultat avant impôts	2 762	(4 713)
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(1 061)	(21)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	1 701	(4 734)
Propriétaires du groupe	1 614	(4 813)
Participations ne donnant pas le contrôle	88	80

Le Coût de l'endettement financier brut comprend les charges d'intérêts des emprunts souscrits et les coûts des instruments dérivés souscrits pour les limiter les hausses d'intérêts sur les emprunts. Les charges d'intérêts des emprunts diminuent (- 2.895 K€ en 2014 contre - 3.521 K€ en 2013) alors que les coûts des instruments dérivés augmentent (- 267 K€ en 2014 contre 41 K€ en 2013) (Cf. note 4.6.1). La diminution de la charge d'intérêts s'explique par le mouvement à la baisse des taux d'intérêts sur les emprunts à taux variables et l'absence sur l'exercice 2014 des coûts spécifiques de remboursement anticipé des emprunts (annulation des écarts de traitement du TIE 310 K€ et indemnités de remboursement de 65 K€) des FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er} et SCI FRANCOIS VII comptabilisés en 2013.

Les « Autres produits et charges financiers » enregistrait en 2013 pour 312 K€ les dividendes perçus de la société BASSANO DEVELOPPEMENT dans laquelle ACANTHE DEVELOPPEMENT a une participation ne donnant pas le contrôle. En 2014, la société BASSANO DEVELOPPEMENT n'a pas distribué de dividendes.

L'impôt sur le résultat enregistre pour 1.061 K€ un redressement d'impôt société au titre de l'exercice 2005 de la société LORGA, cette charge est couverte par une reprise de provision (Cf. note 5.2).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

<i>en milliers d'Euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net consolidé	1 701	-4 736
Impôts sur les sociétés	2	
Résultat avant impôts	1 703	-4 736
Taux d'imposition français	33.33%	33.33%
Charge ou produit d'impôt théorique	-568	1 579
Retraitement des sociétés étrangères	-170	-166
Autres retraitements et décalages	-2 334	-2 241
Résultats non imposés (régime SIIC)	3 694	1 891
Imputation: création de déficits reportables	-624	-1 063
Charge ou produit d'impôt dans le résultat	-2	0

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'entégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier.

Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 31 décembre 2014 une surface totale de 24.269 m² sans modification par rapport à l'exercice précédent répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	31-déc-14	31-déc-13	% établi en fonction des m ²	31-déc-14	31-déc-13
Bureaux	15 842 m ²	15 842 m ²	Paris	87%	87%
Habitations	2 171 m ²	2 171 m ²	Région Parisienne (Hors Paris)		
Surfaces commerciales	4 170 m ²	4 170 m ²	Province	1%	1%
Divers (1)	2 082 m ²	2 082 m ²	Etranger (2)	13%	13%
Total	24 269 m²	24 269 m²	Total	100%	100%

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

(2) Le seul bien situé à l'étranger (3.043 m²) est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.

Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	En K€
Paris	287 695
Région Parisienne	
Province	620
Etranger	6 440
	294 757
Autres actifs non affectables (b)	21 209
Total des actifs	315 966

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	288 295
Immeuble en actif corporel	5 990
Immeuble en stock	470
	294 755

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

Au 31 décembre 2014 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2014

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	5 066	3 460	-	723	-	9 249
Charges locatives refacturées	1 179	418	-	102	-	1 699
Charges locatives globales	(1 881)	(579)	-	(302)	(23)	(2 785)
Revenus nets des immeubles	4 364	3 299	-	523	(23)	8 163
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(954)	(251)	-	(131)	(125)	(1 461)
Autres frais généraux (2)	(1 428)	(376)	-	(196)	(188)	(2 188)
Autres produits et charges	(6 957)	(302)	-	(25)	4 708	(2 576)
Variation de valeur des immeubles de placement (3)	667	3 934	-	(23)	2 865	7 443
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(180)	-	-	(20)	(4 891)	(5 092)
Reprise des autres amortissements et provisions (5)	415	-	-	-	1 240	1 655
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	5	1	-	1	1	8
Coût de l'endettement financier brut	(2 064)	(543)	-	(283)	(272)	(3 162)
Autres produits et charges financiers	(18)	(5)	-	(2)	(2)	(27)
Résultat avant impôt	(6 150)	5 757	-	(156)	3 313	2 762
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 061)	(1 061)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(6 150)	5 757	-	(156)	2 252	1 701

- (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 ainsi que les immeubles de placement dont les caractéristiques ne correspondent pas à un secteur opérationnel identifié.
- (4) Les dotations aux provisions non affectables concernent les dotations pour risques fiscaux et les dotations afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.
- (5) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux et les reprises afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2014

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	145 226	88 942	-	24 295	29 830	288 293
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	5 990	-	-	-	-	5 990
Stock d'immeubles	-	-	-	470	-	470
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
PASSIF						
Passifs financiers non courants	47 663	35 059	-	6 651	1 525	90 898
Passifs financiers courants	2 332	812	-	307	437	3 887

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2014

en Kü	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de terrains et de l'immeuble en restructuration et en cours d'affectation.

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés.

Au 31 décembre 2013 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2013

(en Kü)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 978	3 160		555	-	8 693
Charges locatives refacturées	1 194	466		80		1 740
Charges locatives globales	(2 092)	(1 019)		(293)	(166)	(3 569)
Revenus nets des immeubles	4 080	2 607	-	342	(166)	6 863
Revenus de la promotion immobilière	-		-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-		-	-	-	-
Variation stock immeubles	-		-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(826)	(218)	-	(113)	(109)	(1 266)
Autres frais généraux (2)	(1 422)	(374)	-	(195)	(187)	(2 178)
Autres produits et charges	(339)	(9)	-	(67)	6	(409)
Variation de valeur des immeubles de placement (3)	(3 707)	3 753	-	(50)	2 629	2 625
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(272)	(67)		(19)	(7 642)	(8 000)
Reprise des autres amortissements et provisions	624		-	71		695
Résultat de cession immeubles de placement	1	3		1	119	124
Produits de trésorerie	2	1	-			3
Coût de l'endettement financier brut	(2 272)	(598)	-	(311)	(299)	(3 481)
Autres produits et charges financiers	187	49	-	49	25	310
Résultat avant impôt	(3 944)	5 147	-	(292)	(5 624)	(4 714)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(21)	(21)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-		-
Résultat net	(3 944)	5 147	-	(292)	(5 645)	(4 735)

- (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 ainsi que les immeubles de placement dont les caractéristiques ne correspondent pas à un secteur opérationnel identifié.
(4) Les dotations aux provisions non affectables concernent les dotations pour risques fiscaux et les dotations afférentes à l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2013

en Kü	Bureaux	Commerce	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	144 949	82 855	-	25 031	26 626	279 461
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	6 050	-	-	-	-	6 050
Stock d'immeubles	-	-	-	475	-	475
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
PASSIF						
Passifs financiers non courants	43 556	35 914	-	8 424	1 556	89 450
Passifs financiers courants	1 985	800	-	308	418	3 511

Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de terrains et de l'immeuble en restructuration et en cours d'affectation.

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés.

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2013

en K€	Bureaux	Commerce	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	2 264	7 748	-	13 139	-	23 150

L'acquisition est l'immeuble sis rue de RIVOLI à PARIS.

Au 31 décembre 2014 :

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2014

(en Kü)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	9 184	-	-	65	-	9 249
Charges locatives refacturées	1 667	3	-	29	-	1 699
Charges locatives globales	(2 561)	-	(6)	(218)	-	(2 785)
Revenus nets des immeubles	8 290	3	(6)	(124)	-	8 163
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(1 268)	-	(10)	(183)	-	(1 461)
Autres frais généraux (2)	(1 898)	-	(16)	(274)	-	(2 188)
Autres produits et charges (3)	(7 266)	(6)	(2)	(18)	4 716	(2 576)
Variation de valeur des immeubles de placement	7 443	-	-	-	-	7 443
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(202)	-	-	-	(4 890)	(5 092)
Reprise des autres amortissements et provisions (5)	415	-	1	-	1 239	1 655
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	7	-	-	1	-	8
Coût de l'endettement financier brut	(2 743)	-	(23)	(396)	-	(3 162)
Autres produits et charges financiers	(24)	-	-	(3)	-	(27)
Résultat avant impôt	2 754	(3)	(56)	(997)	1 065	2 762
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 061)	(1 061)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	2 754	(3)	(56)	(997)	4	1 701

(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 ainsi que les immeubles de placement dont les caractéristiques ne correspondent pas à un secteur opérationnel identifié.

(4) Les dotations aux provisions non affectables concernent les dotations pour risques fiscaux et les dotations afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.

(5) Les reprises de provision non affectables concernent des reprises de provisions pour risques fiscaux, et les reprises afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2014

en Kü	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	281 703	-	150	6 440	-	288 293
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	5 990	-	-	-	-	5 990
Stock d'immeubles	-	-	470	-	-	470
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
PASSIF						
Passifs financiers non courants	90 897	-	-	-	-	90 897
Passifs financiers courants	3 481	-	-	-	406	3 887

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2014

en Kü	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de terrains et de l'immobilier en restructuration et en cours d'affectation.

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés.

Au 31 décembre 2013 :

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2013

(en Kü)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	8 613	26	-	54	-	8 693
Charges locatives refacturées	1 713	-	-	27	-	1 740
Charges locatives globales	(3 340)	(9)	(13)	(208)	-	(3 570)
Revenus nets des immeubles	6 986	17	(13)	(127)	-	6 863
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(1 098)	-	(9)	(159)	-	(1 266)
Autres frais généraux (2)	(1 889)	-	(16)	(273)	-	(2 178)
Autres produits et charges (3)	(366)	-	(71)	28	-	(409)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 675	-	(50)	-	-	2 625
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(310)	-	(16)	(35)	(7 639)	(8 000)
Reprise des autres amortissements et provisions	624	-	71	-	-	695
Résultat de cession immeubles de placement	5	119	-	-	-	124
Produits de trésorerie	3	-	-	-	-	3
Coût de l'endettement financier brut	(3 019)	-	(25)	(436)	-	(3 480)
Autres produits et charges financiers	272	-	2	36	-	310
Résultat avant impôt	3 883	136	(127)	(966)	(7 639)	(4 713)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(21)	(21)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	3 883	136	(127)	(966)	(7 660)	(4 735)

- (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 ainsi que les immeubles de placement dont les caractéristiques ne correspondent pas à un secteur opérationnel identifié.
- (4) Les dotations aux provisions non affectables concernent les dotations pour risques fiscaux et les dotations afférentes à l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2013

en Kü	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	273 310	-	150	6 000	-	279 460
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	6 050	-	-	-	-	6 050
Stock d'immeubles	-	-	475	-	-	475
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
PASSIF						
Passifs financiers non courants	89 450	-	-	-	-	89 450
Passifs financiers courants	3 124	-	-	-	387	3 511

Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de terrains et de l'immobilier en restructuration et en cours d'affectation.

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés.

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2013

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	23 150	-	-	-	-	23 150

L'acquisition est l'immobilier sis rue de RIVOLI à PARIS.

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

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

7.1.2. Engagements reçus

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

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

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

en milliers d'üuros	31/12/2013	31/12/2014	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	63 743	62 295	2 701	10 985	48 609
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	111 706	113 894	4 291	17 569	92 034
Nantissements des loyers commerciaux	91 622	94 912	3 576	14 641	76 695

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
BASNO	VENUS	DEUTSCHEPFANDBRIEF BANK	13/08/2003	30/10/2018	Remboursement	100	100%
BASNO a donné en nantissement les titres FONCIERE DU ROCHER	VENUS	DEUTSCHEPFANDBRIEF BANK	29/09/2003	30/10/2018	Remboursement	2 800 001	100%
BALDAVINE	ACANTHE DEVELOPPEMENT et VELO	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	20/05/2011	19/05/2021	Remboursement	4 676	100%
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT et BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	18/11/2013	17/11/2020	Remboursement	1 000	100%
FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1er	VENUS ET CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	24/04/2013	24/04/2020	Remboursement	1 000	100%
SCI FRANCOIS VII	VENUS	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	24/04/2013	24/04/2020	Remboursement	1 000	100%
BIZET 24	BASNO, VENUS et CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	01/08/2014	11/06/2022	Remboursement	10 851 000	100%

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

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

Autres engagements

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

		Ratios		
		ICR	DSCR	LTV
BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	Ö145%	Ö101%	Ö80%
ECHELLE RIVOLI	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK		> 105%	Ö60%
FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1er	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	Ö150%		< 59% (1)
SCI FRANCOIS VII	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	Ö150%		< 59% (1)
SCI BIZET 24	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK			Ö65 % (2)

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

(2) il est ajouté une marge additionnelle de 0,20% au taux fixe annuelle de 2,828 % quand le LTV > 60%

ICR = Ratio de couverture des intérêts

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la société CEDRIANE avait réservé le droit de souscription à son emprunt obligataire à la société DUAL REAL ESTATE INVESTMENTS, après une première souscription de 1.800 KCHF il restait un droit à souscrire de 1.200 KCHF exerçable à tout moment pendant la durée de l'emprunt obligataire et au plus tard jusqu'au 31 août 2018. L'emprunt obligataire a été remboursé au cours de l'exercice 2014. Le droit d'exercice complémentaire de souscription est donc devenu caduc.

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

7.2.2. Engagements reçus

Caution de M. Alain DUMENIL sur l'emprunt souscrit par une filiale du Groupe (la société CEDRIANE) pour financer l'acquisition d'un immeuble, au profit de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK à hauteur de 941 Kü.

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

Des inscriptions du privilège du Trésor ont été prises à l'encontre de certaines sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 10.331 Kü au 31 décembre 2014 (cf. note 9.3.1).

D'autre part, les hypothèques suivantes ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public (cf. note 9.3.1) :

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

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d'euros	total au 31/12/14	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	22 956	0	13 876	9 080

- (1) Dont 13.876 Kü concernent des immeubles qui étaient la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale. Cette hypothèque n'était pas inscrite à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire.

7.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 8. Exposition aux risques

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicités en notes 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2014.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a décidé d'adopter l'option d'évaluation à la juste valeur de la norme IAS 40, afin d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 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.

Contexte économique :

Le groupe conserve comme toujours la même rigueur et vigilance dans l'estimation qu'il porte sur la juste valeur de ses immeubles. La crise économique et financière exceptionnellement longue et profonde nous oblige à être extrêmement attentifs aux valorisations retenues, sachant qu'un élément fondamental de notre activité et de son impact significatif sur nos comptes.

Le contexte économique de l'année écoulée est identique à celui de 2013 : une croissance du PIB très faible de 0,4% et un taux de chômage de 10,4%. Il n'y a donc pas eu de franc rebond comme pouvait le laisser espérer les frémissements de reprise de l'activité du 4^{ème} trimestre 2013.

La France est toujours confrontée aux mêmes défis : réduire ses déficits sous la pression de ses partenaires européens tout en assurant pas la faible croissance existante. Confrontée en plus à un risque de déflation, risque accru par la forte baisse du prix du baril de pétrole, la France souffre d'une consommation interne sans relief et, ce, malgré des taux d'intérêts à court et long terme très bas.

Aussi, la prévision de croissance du PIB français de 1% pour 2015 paraît encore soumise aux aléas de la conjoncture mondiale dont le tassement à 3,5% selon le FMI est encore synonyme d'incertitudes.

Les politiques d'austérité marquant leur limite, la Banque Centrale Européenne a annoncé le 22 janvier 2015 un programme de rachats massifs de dettes publiques destiné à redonner confiance aux marchés, relancer la croissance de la zone euro et stabiliser l'inflation à 2%. L'anticipation de cette politique par les marchés financiers a déjà donné ses premiers effets tant sur les taux de crédit à long terme (2,20%) que sur les taux d'emprunt d'Etat à 10 ans (0,5%). Conséquence directe de l'intervention de la BCE, l'euro retrouve une quasi parité avec le dollar, favorisant ainsi les exportations. Cela donne à la France de quoi espérer une meilleure année 2015, bien que ces mesures ne peuvent à elles seules garantir une réelle reprise de l'activité. Les prévisions toujours pessimistes sur le marché de l'emploi doivent conduire à la prudence.

Sur les marchés financiers, les taux très bas et une absence de risques à court terme dans la zone euro permettent aux investisseurs de disposer de liquidités importantes, facilitant leur refinancement à moindre coût et de prendre position directement en bourse ou de profiter de l'effet de levier pour lancer de grandes opérations. Le récent franchissement du seuil des 5 000 points du CAC 40 est en tout cas la preuve que les intervenants prennent date pour 2015.

Les Marchés immobiliers d'entreprise français en 2014 ¹

- Le Marché de l'investissement :

L'année 2014 s'établit comme la 3^{ème} meilleure année depuis dix ans en terme de volume d'investissement en immobilier d'entreprises : 23,8 milliards d'euros. Comparé à 2013, année au cours de laquelle le volume investit s'élevait à 15,2 milliards d'euros, la hausse est de 57%.

¹ Données chiffrées issues de l'étude de janvier 2015 de Cushman & Wakfield : « Les marchés immobiliers français »

L'analyse des opérations révèle un marché porté par les grandes transactions, supérieures à 100 millions. On en dénombre 54 contre 36 en 2013. Elles représentent à elles seules 68% des volumes investis contre 48% l'année passée.

Le marché a même connu 3 opérations dépassant le milliard d'euros (La Défense et deux cessions de portefeuilles, l'un commercial, KLEPIERRE, l'autre de biens de prestige à Paris, RISANAMENTO). Ces transactions ont été facilitées par un accès plus facile à la dette et par des liquidités importantes. Les acteurs étrangers ne sont plus les seuls intervenants pour ce type d'opérations : assureurs, foncières, fonds privés sont présents.

Les transactions ont porté majoritairement sur les bureaux : 61% des investissements en 2014 contre 64% en 2013. Ce recul de la place des bureaux dans l'investissement global s'était déjà amorcé les années passées. La diversification des portefeuilles a encore bénéficié aux commerces dont la part dans les capitaux investis se monte à 32% contre 26% en 2013. Les opérations emblématiques 2014 sont la reconstruction du centre commercial BEAUGRENELLE à Paris 15^{ème} et les flagships CHANEL ou BENETTON à Paris mais concernent aussi des ensembles mixtes prestigieux comme Le Madeleine ou 49-51 Avenue Georges V à Paris.

L'Ile-de-France reste le principal pôle d'attractions de ces investissements. Grâce à son vaste parc immobilier diversifié, la région Ile-de-France attire toujours les grands groupes : sièges sociaux, résistance à la crise, afflux touristiques, prestige à l'étranger, sont autant de bonnes raisons pour y investir. La région représente à elle seule 71% des investissements réalisés en France en 2014, soit 17 milliards d'euros contre 11,1 milliards en 2013.

Comme au plan national, la part des investissements dans les bureaux en Ile-de-France diminue régulièrement. Nous sommes passés d'une part de 87% investis en bureaux en 2011 à 77% en 2014. En net recul en 2013, la part d'investissements en bureaux dans Paris intra-muros a quasi doublé passant de 3,3 milliards d'euros en 2013 à 6,4 milliards en 2014. Ce redressement repose sur les grandes transactions (supérieures à 100 millions d'euros) au nombre de 12 cette année. Le Quartier Central des Affaires (QCA) a encore fait figure de refuge drainant 4 milliards d'euros d'opérations, soit plus de 62% des investissements en bureaux dans Paris intra-muros. Ces mouvements ont été possibles par la cession de grands ensembles aux adresses prestigieuses comme Sanofi Aventis à Paris 8^{ème} rue de la Boétie. Le Quartier Central des Affaires reste pour tous une localisation prestigieuse. Ce fort attrait pour les biens emblématiques ont permis aux taux de rendement « prime » de se stabiliser à 4% pour les meilleurs actifs tertiaires de Paris QCA.

Les pôles tertiaires de la Défense et de l'Ouest parisien (Issy-Les-Moulineaux avec Quai Ouest et Bord de Seine 2) ont également profité de la dynamique de cession de grands immeubles.

Le développement de la ZAC des Batignolles comme celle de la ZAC Rive Gauche ont aussi suscité l'intérêt des investisseurs tout comme le nord de la région avec la cession du nouveau siège de SFR. L'ensemble de ces mouvements a ainsi porté ce marché d'Ile-de-France des bureaux à de hauts niveaux en termes de volumes.

En hausse depuis 2012, le marché de l'investissement en commerces en France a connu sa meilleure performance : 7,7 milliards d'euros investis en France contre 4 milliards en 2013. Et le nombre d'opérations supérieures à 100 millions d'euros a doublé passant de 7 à 14.

Dans ces grandes transactions, on y relève même 5 opérations de plus de 500 millions d'euros chacune (dont la cession de centres par UNIBAIL-RODAMCO, BEAUGRENELLE cédé par GECINA, le portefeuille CARREFOUR cédé par KLEPIERRE). Les types de biens recherchés par les investisseurs sont toujours les artères de renom, les grands centres commerciaux en régions et les actifs à fort potentiel de revalorisation. Les rues commerçantes représentent quant à elles un volume de 1,5 milliards d'euros investis, stable par rapport à 2013. Les artères comme l'avenue des Champs-Élysées, l'avenue Georges V et l'avenue Montaigne (CHANEL) tout comme Saint-Germain-des-Prés (LOUIS VUITTON) restent des valeurs sécurisantes pour les grandes marques de luxe au réseau de boutiques prestigieuses.

Le taux de rendement « prime » des boutiques en France finit cependant l'année 2014 à 3,5%, en baisse de 0,25 point par rapport à 2013. Celui des centres commerciaux ressort à 4,50% contre 5% à fin 2013.

- Le Marché locatif parisien :

En 2014, la demande placée francilienne s'est élevée à 2.010.000 m², en hausse de 15% par rapport à 2013. Ce niveau reste cependant inférieur de 8% à la moyenne des dix dernières années.

L'année a été marquée par un nombre de transactions supérieures à 4.000 m² plus important : 74 opérations en 2014 contre 66 en 2013. Là encore, l'année 2014 reste en deçà de la moyenne sur dix ans pour ce type d'opérations, moyenne qui ressort à 89 transactions. Par contre, les volumes placés par ces grandes transactions se redressent : ils représentent 45% des volumes placés contre 41% en 2013. Cela reste encore insuffisant pour que les grands projets reprennent leur rôle d'animateur du marché.

Contrairement à 2013, l'année écoulée a vu les entreprises se tourner davantage vers les structures rénovées qui représentent 24% des volumes placés contre 13% en 2013 (SNCF Geodis à Levallois-Perret ou encore DALKIA dans la Tour Europe à La Défense).

Mécaniquement, la part des immeubles neufs-restructurés qui accaparait 73% de la demande placée en 2013 représente uniquement 64% cette année. Des projets comme le siège d'EIFFAGE à Vélizy ou l'installation d'une partie du Ministère de l'Intérieur dans l'immeuble Le Garance dans le 20^{ème} arrondissement de Paris prouvent toujours l'attrait du neuf-restructuré.

L'aménagement urbain est également moteur pour proposer de nouveaux ensembles fonctionnels (ZAC Clichy Batignolles, le Trapèze à Boulogne-Billancourt) aux grandes entreprises dont la motivation de prise à bail est portée par la rationalisation et le regroupement des équipes, plus que rarement par la croissance de leur activité.

Paris intra-muros a connu une hausse sensible de ses volumes placés : + 11% par rapport à 2013. Il s'agit là d'un rattrapage par rapport à l'année passée au cours de laquelle ces mêmes volumes placés avaient diminué de 11% par rapport à 2012. Certains grands groupes comme KLESIA ont profité de fusion pour regrouper leur effectif sur un site unique. D'autres, compte tenu du contexte économique, ont choisi de quitter le QCA pour s'installer à des adresses de qualité plus excentrées mais moins onéreuses sur des sites de meilleure qualité (VEOLIA à Aubervilliers).

Hormis les restructurations réalisées au cours du 1^{er} trimestre 2014 type CHEVREUX Boulevard Hausmann, le Quartier Central des Affaires de Paris a souffert de l'immobilisme des locataires, certains renégociant leur bail arrivant à échéance. La baisse est cependant limitée à 2% en volume placé, consacrant dans ces temps difficiles sa place de valeur refuge.

Les transactions sur les surfaces de moins de 4.000 m² dans le QCA ont également été très en deçà des volumes constatés au cours des dix années passées (-10% par rapport à la moyenne sur dix ans) : les incertitudes économiques n'incitent absolument pas les PME à se projeter, leur priorité étant la sauvegarde de leur rentabilité et de leur trésorerie.

Comme en 2013, certains acteurs ont continué à s'orienter vers des zones de première ou seconde main de qualité dans Paris hors QCA. Les raisons ne sont pas uniquement économiques : il s'agit d'offrir aux salariés un environnement de travail suffisamment qualitatif pour gagner en productivité mais aussi donner une image externe flatteuse de l'entreprise pour attirer les jeunes diplômés. Des sociétés internationales comme GROUPON ou EURONEXT ont quitté le QCA pour s'installer souvent dans l'ouest parisien.

Ces déménagements ont principalement profité à La Défense qui a connu une année 2014 faste, en augmentation de 140% pour les volumes placés par rapport à 2013. Les bailleurs ayant diminué les loyers pour apurer une offre abondante, les groupes historiquement implantés à la Défense (HSBC, E&Y, AXA, etc) en ont profité pleinement pour moderniser leur immobilier et regrouper leurs équipes.

Le Quartier des Affaires de l'Ouest parisien, QAO, tout comme le Nord et Paris Rive Gauche, a également tiré profit de ces mouvements grâce à des groupes comme L'Oréal et FIMALAC/WEBMEDIA à Levallois-Perret.

Il n'en reste pas moins que les perspectives 2015 continueront de peser sur les négociations bailleurs et preneurs tant sur les mesures d'accompagnement de prise à bail que directement sur les loyers (franchises plus importantes).

Le marché des commerces quant à lui reste très segmenté avec la différenciation encore plus marquée entre les axes « prime » et n°1 d'un côté et les axes secondaires de l'autre. Les enseignes adoptent de nouvelles stratégies immobilières tant pour assurer la maîtrise de leur rentabilité que pour faire face à la concurrence des nouveaux modes de consommation (internet) : boutiques en propre pour maîtriser les stocks et la rentabilité, flagships aux emplacements « prime » pour l'expérience client, ouvertures à pas comptés pour des concepts plus ciblés.

A Paris, le luxe a encore été le moteur du secteur tant dans l'habillement (créateurs étrangers et marques de mode françaises « tendance »), que dans la consommation (rénovation du Bon Marché). Malgré une offre limitée, les

enseignes ont pris pied dans les quartiers très courus par les touristes internationaux comme Le Marais, Saint-Germain-des-Prés ou le Triangle d'Or.

La tendance d'une offre rare et couteuse devrait se poursuivre dans les années à venir avec malgré tout quelques opérations phares comme l'arrivée des Galeries Lafayette sur l'avenue des Champs Elysées en lieu et place du VirginMegastore (2018) ou la rénovation du marché couvert de Saint-Germain-des-Prés (2016) avec l'arrivée de six grandes enseignes dont très certainement Apple, la marque qui densifie son réseau devenu le plus rentable du monde en moins de dix ans.

Les acteurs du secteur commerce seront très attentifs également à l'impact du projet de Loi Macron avec la possible extension du nombre d'ouvertures autorisées le dimanche et la création de zones touristiques internationales à Paris et dans certaines grandes villes de province. Ce projet pourrait soutenir très positivement la demande d'emplacements « prime », assurant aux bailleurs bien situés, type QCA, un faible taux de vacance et des loyers élevés.

Il reste cependant à voir dans le temps l'effet d'une autre loi adoptée en juin 2014 : la Loi ACTPE (artisanat, commerce, très petites entreprises). Cette loi visant à protéger le commerce de proximité a modifié certains textes relatifs aux baux commerciaux mais a aussi mis fin aux soldes flottantes. Cela devrait influencer positivement la consommation mais les relations entre bailleurs et preneurs en seront-elles affectées ?

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2014²

Contrairement aux principales villes mondiales comme Londres, New-York et Miami, Paris (et la France en général) a pâti de la mobilité de la clientèle internationale arbitrante plus facilement son patrimoine grâce aux taux d'intérêts bas mais aussi du départ de nombreux français depuis 2012. La concurrence de nouvelles destinations « tendance » comme Bali, San Francisco ou Venise a également joué en sa défaveur, combiné à cela à un environnement fiscal français incertain.

Le marché résidentiel immobilier haut de gamme de Paris a connu une stagnation en terme de transactions. Les prix affichés ne baissent cependant pas systématiquement : la négociation est toujours de mise. Les acheteurs français recherchent les biens pouvant fortement se négocier en raison de défauts contrairement aux acheteurs étrangers prêts à payer le prix s'ils ont le meilleur. Ces acheteurs étrangers reviennent en fin d'année 2014 sur le marché parisien du fait de l'appréciation du dollar et du franc suisse vis-à-vis de l'euro.

L'année 2015 pourrait être une année de reprise avec l'assainissement du marché et des prix plus en phase avec la réalité économique.

- Le Patrimoine du Groupe :

Hormis les immeubles en restructuration (rue Vieille du Temple, Bruxelles) et celui de la rue Bassano principalement occupé par le groupe et des sociétés liées, le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un bon taux d'occupation (94%).

Il n'y a pas d'acquisition, ni de cession sur l'exercice 2014.

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

Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe sont évalués quant à eux, au prix net de cession.

Le patrimoine du groupe est estimé à 294.755 K€. Il est composé à hauteur de 151.218 K€ de bureaux, 88 942 K€ de commerces, 24 765 K€ d'immeubles résidentiels, 680 K€ de parkings, 150 K€ de terrains auxquels se rajoutent 29.000 K€ correspondant à l'hôtel particulier sis rue Vieille du Temple acquis en octobre 2010 et qui va faire l'objet d'une restructuration en bureaux, commerces et éventuellement en habitation.

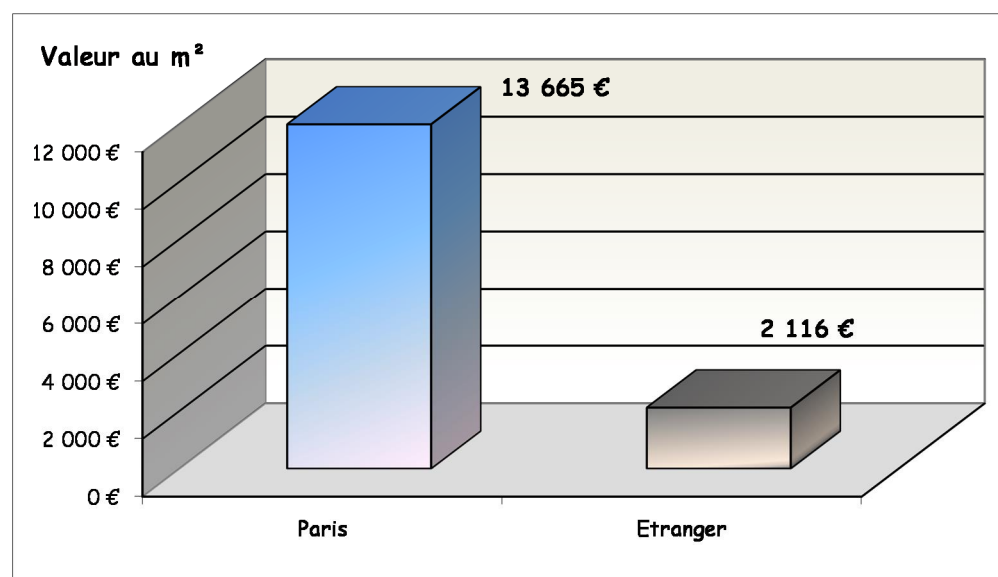
En surfaces, les bureaux représentent 15.842 m², les commerces 4.170 m², et le résidentiel 2.171 m².

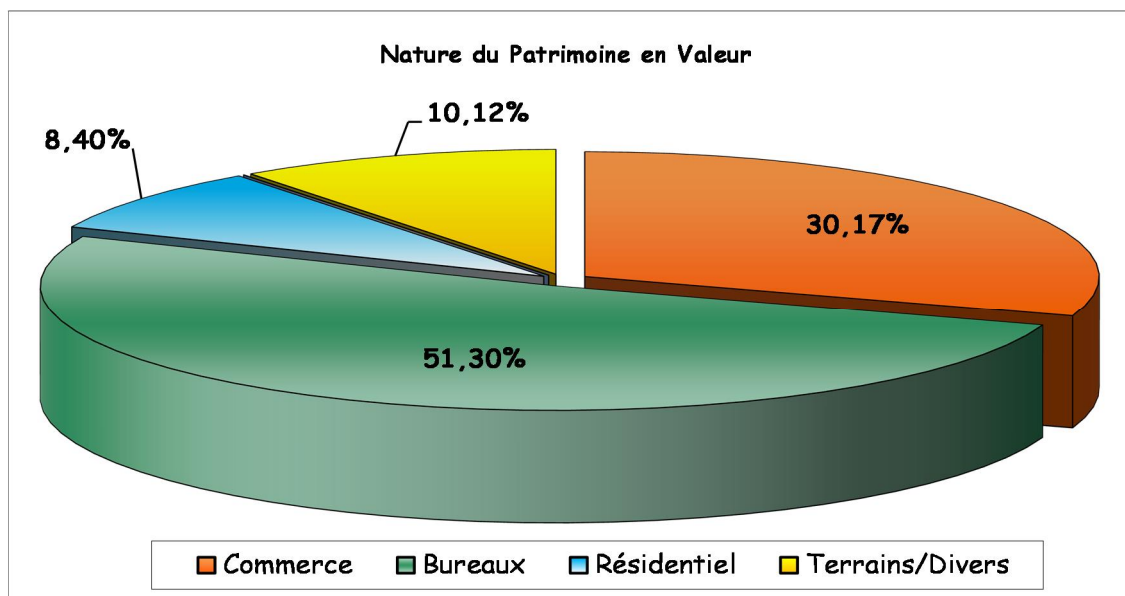
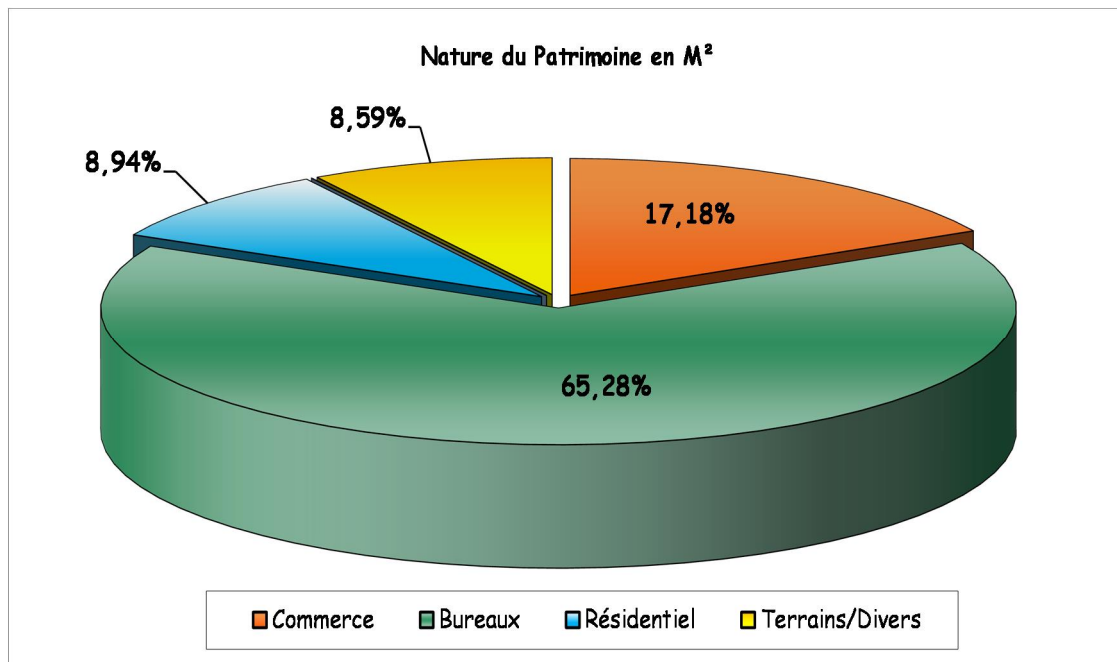
² Barnes International Luxury Real Estate : communiqué de presse du 20 janvier 2015

Les surfaces non affectées représentent 1.718 m², surface de l'immobilier en restructuration, et 368 m² de locaux annexes.

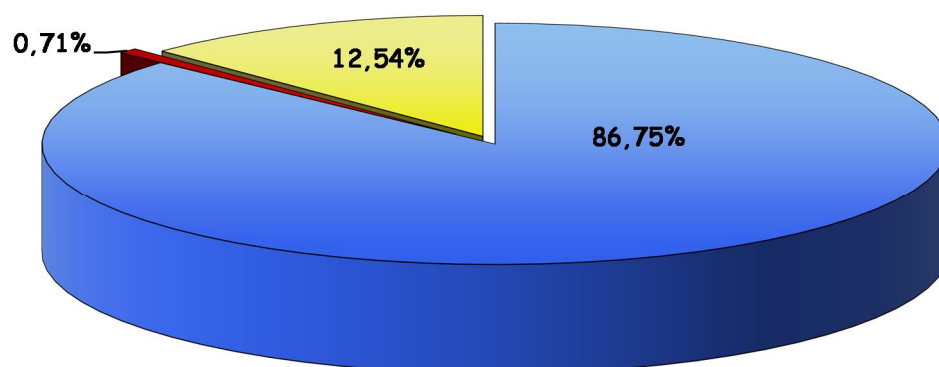
Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2013, et à périmètre constant, une augmentation de 3,1 %.

Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :

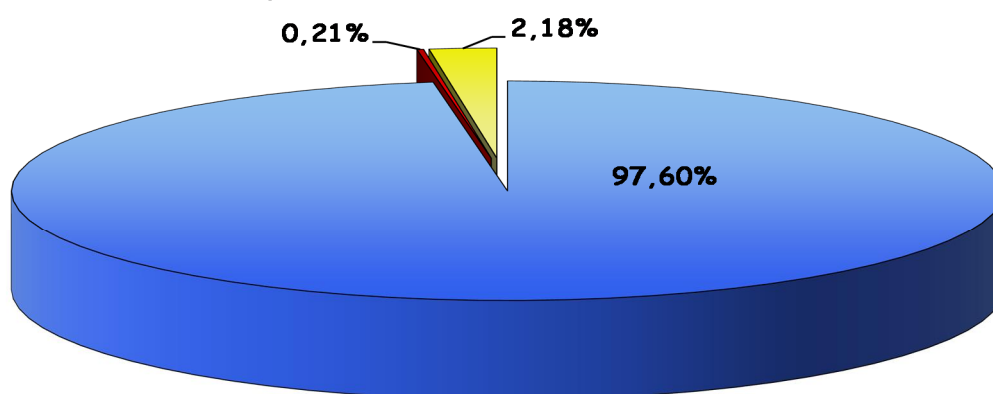




Répartition du Patrimoine M²



Répartition du Patrimoine Valeur



■ PARIS ■ PROVINCE ■ ETRANGER

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 189.584 Kü. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2014 :

	<u>En Kü</u>
Capitaux propres consolidés	189.504
Titres d'autocontrôle :	23
Actif Net Réévalué au 31/12/14	189.527

Nombre d'actions au 31/12/14 **147.125.260**

- ANR : **1,2882 ü** par action

Au 31 décembre 2014, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs. Il reste 4.896.436 stock-options (à exercer au plus tard le 28 août 2019) attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 ü par action. Leur exercice n'a cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 31 décembre 2014 : 0,34 ü).

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2013 était le suivant :

	<u>En Kü</u>
Capitaux propres consolidés	190.277
Survaleur sur stock	25
Titres d'autocontrôle :	0
Actif Net Réévalué au 31/12/13	190.302

Nombre d'actions au 31/12/13 **142.131.582**

- ANR : **1,3389 ü** par action

Au 31 décembre 2013, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs. Il reste 4.896.436 stock-options (à exercer au plus tard le 28 août 2019) attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 ü par action. Leur exercice n'a cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 31 décembre 2013 : 0,45 ü).

9.2. Situation fiscale

Au sein du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, la société FONCIERE ROMAINE est la tête d'un groupe d'intégration fiscale qui inclut deux autres sociétés.

Les déficits fiscaux du Groupe se rapportent à la partie taxable du résultat fiscal (hors SIIC).

en Kü	31/12/2014	31/12/2013
Déficits reportables	52 435	51 116
Total	52 435	51 116

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. Les déficits fiscaux seront imputés sur les résultats non SIIC. Ces derniers seront marginaux compte tenu de l'activité essentiellement immobilière du Groupe. De plus, le gouvernement a pris des mesures de plafonnement d'imputation des déficits antérieurs sur les bénéfices futurs (à 100% jusqu'à 1M€ et à 50% au-dessus de 1 M€). Les déficits fiscaux seront donc apurés sur une période longue. Par conséquent, aucun impôt différé actif n'est constaté par mesure de prudence.

9.3. Litiges et passifs éventuels

9.3.1. Litiges fiscaux

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

1) Régime Mère-Fille

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

- ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

La Société 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.

Le Conseil d'Etat, dans une décision du 10 octobre 2014, a cependant rejeté le pourvoi formé pour le compte de la société.

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

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

Pour l'ensemble de ces motifs, la société poursuit la contestation des impositions mises à sa charge, avec l'assistance du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, et a adressé le 6 janvier 2015 à la CEDH (Cour Européenne des Droits de l'Homme) une requête visant à faire reconnaître la contrariété à la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales de l'analyse retenue par les juridictions françaises.

L'extension du contrôle sur l'application du régime mère-fille à l'année 2004 a conduit à un rehaussement qui a été notifié dans la même notification que le rehaussement sur la valorisation des actions AD CAPITAL mentionné ci-après §2. Le montant théorique d'impositions supplémentaires liées à l'application du régime mère-fille s'élève en principal à 0,8 M€ et les intérêts et majoration à 0,3 M€.

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a rejeté la requête de la société sur ce point.

Une requête introductive d'instance a été présentée, le 4 mars 2015 devant la Cour Administrative d'Appel de Paris pour contester, sur ce point, le jugement rendu.

La société avait comptabilisé, au 31 décembre 2013, 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 avait 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.

Au 31 décembre 2014, pour faire suite au jugement du 10 décembre 2014 les provisions évoquées ci-dessus, ont été augmentées, par prudence, d'un ajustement sur l'Exit tax (0,3 M€), des majorations de 80% sur la partie Exit tax (1,3 M€), et des intérêts de retard sur les impositions supplémentaires d'Exit tax et les majorations de 80% (1,4 M€).

L'ensemble des provisions comptabilisées s'élève donc globalement à 8,8 M€.

- SIF DEVELOPPEMENT

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

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

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

Corrélativement, pour les considérations précitées et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 1,22 M€ (principal et intérêts de retard) et d'un montant de 0,2 M€ (majoration), soit un montant global de 1,42 M€, a été comptabilisée.

La société a formé le 1^{er} août 2014 un pourvoi devant le Conseil d'Etat à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour. Le Conseil d'Etat a rendu une décision de non-admission du pourvoi en date du 27 février 2015.

Pour les motifs exposés ci-avant, la société entend poursuivre la contestation des impositions mises à sa charge, avec l'assistance du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, et adressera prochainement à la CEDH une requête visant à faire reconnaître la contrariété à la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales de l'analyse retenue par les juridictions françaises.

2) *Autres motifs de redressements*

- ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

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

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

Ainsi, la Société n'assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre n'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.

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a intégralement fait droit à la requête de la société sur ce point.

L'administration fiscale, sans préjudice d'un éventuel recours à l'encontre de cette décision, a prononcé un dégrèvement de l'intégralité des sommes initialement mises en recouvrement suite à ce rehaussement.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

Enfin, en date du 28 juillet 2014, une procédure de vérification de comptabilité a été engagée envers la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, portant sur les périodes du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2013. Le contrôle s'est conclu en décembre 2014 sans rectification.

- SIF DEVELOPPEMENT

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

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

Corrélativement, et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 0,35 M€ (principal et intérêts de retard) et d'un montant de 0,01 M€ (majoration), soit un montant global de 0,36 M€, a été comptabilisée.

La société a formé le 1^{er} août 2014 un pourvoi devant le Conseil d'Etat à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour. Le Conseil d'Etat a rendu le 27 février 2015 une décision de non-admission du pourvoi contestant la remise en cause du prix de cession du compte-courant.

La Cour Administrative d'Appel devrait par ailleurs se prononcer prochainement s'agissant de la contestation du montant des plus-values immobilières.

- VOLPAR

L'Administration Fiscale a également adressé à une autre société filiale du groupe une proposition de rectification (principal 0,51 M€ et intérêts 0,02 M€ sur les exercices 2009 et 2010) portant sur la remise en cause de l'application du régime SIIC par la filiale et sur la qualification de l'activité de cette société. L'Administration considère en effet que la société a agi en qualité de marchand de biens, ce que conteste la société en considération des conditions d'acquisition et de gestion des immeubles concernées et de la durée de conservation préalable (entre 2 et 10 ans suivant les lots) à leur cession.

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

Par un jugement en date du 16 février 2015, le Tribunal Administratif a fait droit à la demande de la société en matière de TVA mais a rejeté la demande de la société en matière d'impôt sur les sociétés.

Un recours va être prochainement formé devant la Cour Administrative d'Appel de Paris en matière d'impôt sur les sociétés.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB

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

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

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

Enfin, cet arrêt a prononcé la dissolution de la Société. La Selarl FHB-Facques Hess Bourbouloux a été nommée en qualité d'administrateur avec mission de procéder aux opérations de liquidation (ci-après « l'administrateur »). Un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 22 janvier 2013 a été formé par la société BRUXYS. La décision devrait intervenir à la fin du premier semestre 2015.

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

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

Cette affaire est renvoyée au 11 mai 2015.

L'administrateur ne procédera pas aux opérations de liquidation avant la décision de la cour de cassation, ci-dessus, indiquée.

A l'occasion des opérations de liquidation - si le pourvoi contre l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 22 janvier 2013 ne prospère pas - il sera tenu compte des participations de BRUXYS et de M. BERGOUGNAN, respectivement de 2/3 et d'1/3. Cette procédure est sans incidence sur les comptes du Groupe mais occasionnera une sortie de trésorerie.

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

9.3.3. Litiges immobiliers

La société GERY DUTHEIL devait livrer le chantier 30 rue Claude Terrasse en juillet 2008, reporté en octobre 2008. Compte tenu des retards, la société VELO a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison, la société VELO a cessé de régler les situations de GERY DUTHEIL. C'est dans ces conditions que la société VELO a été assignée par GERY DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglées directement par la société VELO aux sous-traitants.

Par jugement du 12 septembre 2014, le tribunal a prononcé la résiliation du contrat de marché aux torts de la Société VELO au 31 mars 2009. Le Tribunal a retenu que le montant de la créance de la Société DUTHEIL au titre des situations s'élève à la somme de 631 K€ TTC au lieu de 788 K€ demandée par la Société DUTHEIL. La Société VELO a été condamnée au paiement de cette somme, outre les intérêts au taux légal à compter de la date du 19 janvier 2009. Le Tribunal a ordonné la déconsignation des 392 K€ au profit de notre Société.

Un appel a été interjeté la procédure est en cours.

La société DUTHEIL étant en procédure de liquidation judiciaire, nous avons déclaré notre créance conformément au montant de nos demandes judiciaires, soit la somme totale de 2.157 K€. Le 7 mars 2013, le mandataire judiciaire de DUTHEIL ayant contesté intégralement le montant de celle-ci, nous avons saisi le juge commissaire lequel a finalement décidé de renvoyer cette affaire devant le tribunal de commerce déjà saisi.

9.3.4. Litiges FIG

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

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

- 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 € chacune à Monsieur BARTHES et à Monsieur NOYER au titre de l'article 700 du CPC, ainsi qu'aux dépens.

ACANTHE DEVELOPPEMENT a payé l'intégralité de la créance de Monsieur BARTHES au titre de cette décision. Une provision pour charge a été dotée au titre de la créance de Monsieur NOYER d'un montant de 316 € dans les comptes du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, cette charge a été réglée au mois d'avril 2015 (cf. § 4.5 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2014).

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

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

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

b/ Séquestres :

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

Par ordonnance du 16 septembre 2010 prononcée à la demande de MM BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de la somme de 15.179.894,85 € (correspondant à l'intégralité du dividende voté par l'Assemblée Générale des Actionnaires d'ACANTHE DEVELOPPEMENT du 18 juin 2010) entre les mains d'un Huissier de justice.

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 a confirmé l'ordonnance de référé du 8 octobre 2010 qui avait cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1.700.000 €.

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

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

S'agissant de l'appel de l'ordonnance du 29 mars 2011 pour sa partie relative aux ordonnances des 16 septembre et 8 octobre 2010, un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 25 octobre 2012 a déclaré irrecevable l'appel 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 a saisi les juridictions compétentes en vue d'obtenir la mainlevée des séquestres.

Cette affaire sera vraisemblablement audiençée à la fin du premier semestre 2015.

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 FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) à ACANTHE DEVELOPPEMENT :

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

Par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 12 mai 2014 assorti de l'exécution provisoire, Monique RICHEZ a été révoquée de ses fonctions de contrôleur de la liquidation de FIG au motif que détenant une action de la société FIG, elle ne pouvait être nommée contrôleur. Cette décision est devenue définitive.

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

Un sursis à statuer avait été prononcé dans cette procédure en attendant la décision de la cour d'appel sur l'offre réelle de paiement faite par l'ancien actionnaire de la société FIG, la société TAMPICO, à Monique RICHEZ de sa créance de 50,8 K€ sur FIG.

La Cour d'appel ayant rejeté la demande de la société TAMPICO le 8 janvier 2015, cette dernière a récupéré les 50,8 K€ consignés à la Caisse des Dépôts et Consignations. L'affaire va reprendre son cours et ACANTHE DEVELOPPEMENT va pouvoir prendre des conclusions d'irrecevabilité et inviter le Tribunal de commerce de Paris à tirer les conséquences de son propre jugement du 12 mai 2014.

d/ Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) :

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG), la SCP BECHERET SENECHAL GORRIAS en vue d'obtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de l'immeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} 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 n° 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 2^{ème} 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 VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème}, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE 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.

Par décision du Tribunal de commerce de Paris du 6 février 2015, un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation à la suite du pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 précité a été prononcé dans cette procédure.

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

9.4. Parties liées

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

en Kü	Partie liée	Partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Désignation	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT		-200
Mise à disposition de personnel	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	52	52

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

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

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 1.053 Kü d'intérêts de comptes courants, 1.178 Kü de salaires et 3.054 Kü de loyers et de charges locatives) a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

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

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

En Kü	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	275	230
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		159
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-29	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	49	49
Emprunt obligataire	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs		-15
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	-12	-120
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		148
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	278	248
Frais généraux	FIPP	Administrateurs communs	62	52
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-16	-13
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	652	974
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-176	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	20	86
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	685	10
Créances diverses	SEK	Actionnaire indirect commun	1 127	3
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	116	116
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	3	3
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		10
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	46	39
Loyers et charges locatives	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	209	185
Dépôt de garantie	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	-32	
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 113	

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

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

(3) la valeur des Titres de participations est un montant net. La valeur brute est des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT est de 5.172 Kü ; elle est dépréciée à hauteur de 59 Kü

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

g) les autres parties liées.

Néant

9.5. Effectifs

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

Catégorie	31/12/2014	31/12/2013
Cadres	9,5	9,5
Employés	11,5	10,5
Total effectif	21	20

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.

9.6. Rémunérations

Toutes les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont disponibles dans le rapport de gestion.

Les rémunérations brutes et avantages de toute nature des administrateurs et membres du Comité de direction comptabilisées par le groupe se sont élevées à 439 Kü :

- a) Avantages à court terme 432 Kü
- b) Avantages postérieurs à l'emploi 7 Kü
- c) Autres avantages à long terme Néant
- d) Les indemnités de fin de contrat Néant
- e) Les paiements en actions Néant

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT) s'élèvent à 18 Kü au titre des fonctions de direction de filiales.

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 140 Kü (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents administrateurs :

- Monsieur Alain DUMENIL : 47 Kü
- Monsieur Patrick ENGLER : 73 Kü
- Monsieur Pierre BERNEAU : 10 Kü
- Mademoiselle Valérie DUMENIL : 10 Kü

Les rémunérations brutes versées aux autres dirigeants (non mandataires sociaux de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT) s'élèvent à 18 Kü au titre des fonctions de direction de filiales.

9.7. Rémunération en Actions

L'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007 avait autorisé l'attribution à M.DUMENIL de 9.936.436 options de souscription ou d'achat d'actions au prix de 1,24 ü l'option ; à charge de M. DUMENIL de 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.

Libellé	Date d'attribution	Date de jouissance	Fin de période d'exercice	Nbre de titres ou d'options attribuées
options de souscription ou d'achat d'actions	28/08/2009	31/12/2009	28/08/2019	9 936 436

Les valorisations ont été effectuées à la date d'attribution par une entreprise financière.

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 le modèle 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.

Au 31 décembre 2014, il reste 4.896.436 options de souscription d'action qui pourraient être exercées. Toutefois, le prix d'exercice des options (1,24 euros) est largement supérieur au cours de bourse du 31 décembre 2014 (0,34 euros).

9.8. Provision retraite

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

Taux de progression des salaires : 2% par an ;

Taux d'actualisation : 2,53 % (TMO 1^{er} semestre 2014 + 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, corrigée d'éventuelles anomalies statistiques. Par ailleurs, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories sociales professionnelles (non cadres, et cadres);

L'espérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2009-2011 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision, au 31 décembre 2014, s'élève à 234 K€ contre 239 K€ au 31 décembre 2013.

La totalité de la variation est enregistrée au compte de résultat.

en milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-239	-128
<u>Variations</u>		
Dotation de la période (Charges)	-19	-58
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	24	-53
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-234	-239

9.9. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,01072 € au 31 décembre 2014 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 143.458.669).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet la prise en compte des options d'achat telles que décrites à la note 9.8 dont le prix d'exercice (1,24 €) est supérieur au cours moyen du marché de l'action pendant la période (0,345 €) aurait un effet anti dilutif (ou relatif).

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

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2014 (en Kü)	1 533
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	143 458 669
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0.0107 ü

9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2014

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 Kü	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	44 862	9 907	28 775	6 180
	44 862	9 907	28 775	6 180

Le tableau regroupe des échéances prévisionnelles d'encaissement des loyers fondées sur la continuation des baux jusqu'à leur terme toutefois s'agissant de baux commerciaux, leur interruption par le preneur au terme de chaque période triennale est possible.

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2014.

La description générale des modes de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.17.

9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2014

Il n'y a d'événements caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2014 non pris en compte dans l'information financière développée ci-avant.

.....