

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

## **Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2014

## **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

### **Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2014

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

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

#### **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 6 de l'annexe aux états financiers qui expose des litiges et autres passifs éventuels dont la société et ses filiales sont parties.

## **II. Justification des appréciations**

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

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

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

## **III. Vérifications et informations spécifiques**

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

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

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

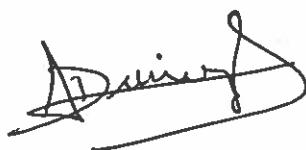
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2015

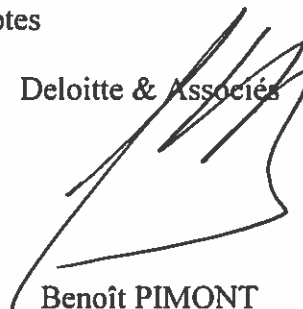
Les Commissaires aux comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise

Deloitte & Associés



Arnaud DIEUMEGARD



Benoît PIMONT

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2014 12			Exercice N-1 31/12/2013 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, Brevets et droits similaires	11 500	10 911	589	1 092	503	46.08	
	Fonds commercial (1)	5 319 567	3 358 021	1 961 546	2 126 643	165 097	7.76	
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes	1 825		1 825	1 095	730	66.67	
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>							
	Terrains	1 590 778		1 590 778	1 590 778			
	Constructions	4 440 453	1 428 116	3 012 337	3 194 169	181 832	5.69	
	Installations techniques Matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles	50 354	43 217	7 137	8 384	1 247	14.87	
	Immobilisations en cours							
	Avances et acomptes							
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>							
	Participations mises en équivalence							
	Autres participations	228 140 810	682 880	227 457 930	227 490 748	32 817	0.01	
Créances rattachées à des participations	42 429 964	1 001 426	41 428 538	38 594 280	2 834 258	7.34		
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières	191 562		191 562	191 345	217	0.11		
<b>TOTAL II</b>	<b>282 176 813</b>	<b>6 524 570</b>	<b>275 652 243</b>	<b>273 198 534</b>	<b>2 453 709</b>	<b>0.90</b>		
ACTIF CIRCULANT	<b>STOCKS ET EN COURS</b>							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes	25 913		25 913	16 898	9 015	53.35	
	<b>CRÉANCES (3)</b>							
	Clients et Comptes rattachés	1 787 983		1 787 983	1 739 962	48 022	2.76	
	Autres créances	2 521 798		2 521 798	2 814 034	292 236	10.38	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement	3 871 171		3 871 171	6 996 881	3 125 710	44.67		
Disponibilités	73 912		73 912	9 010	64 903	720.38		
Charges constatées d'avance (3)	47 101		47 101	89 129	42 027	47.15		
<b>TOTAL III</b>	<b>8 327 878</b>		<b>8 327 878</b>	<b>11 665 912</b>	<b>3 338 034</b>	<b>28.61</b>		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecarts de conversion actif (VI)							
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>290 504 691</b>	<b>6 524 570</b>	<b>283 980 121</b>	<b>284 864 446</b>	<b>884 325</b>	<b>0.31</b>	

(1) Dont droit au bail 1 599 850  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

**BILAN PASSIF**

PASSIF		Exercice N 31/12/2014 12	Exercice N-1 31/12/2013 12	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 19 991 141 )	19 991 141	19 312 608	678 533	3.51
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	55 849 120	54 580 118	1 269 001	2.33
	Ecarts de réévaluation				
	RESERVES				
	Réserve légale	1 500 000	1 500 000		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	45 137 751	45 137 751		
	Report à nouveau	20 903 523	31 645 568	10 742 045	33.94
	RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	5 313 316	6 478 143	1 164 827	17.98
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
	<b>TOTAL I</b>	<b>138 068 218</b>	<b>145 697 901</b>	<b>7 629 683</b>	<b>5.24</b>
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	<b>TOTAL II</b>				
PROVISIONS	Provisions pour risques	94 850	59 118	35 733	60.44
	Provisions pour charges	8 847 844	5 776 397	3 071 448	53.17
	<b>TOTAL III</b>	<b>8 942 695</b>	<b>5 835 514</b>	<b>3 107 180</b>	<b>53.25</b>
DETTES (I)	DETTES FINANCIERES				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	1 081 359	1 219 278	137 919	11.31
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	134 521 188	130 349 322	4 171 865	3.20
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	119 286	15 108	104 178	689.56
	DETTES D'EXPLOITATION				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	820 199	900 858	80 659	8.95
	Dettes fiscales et sociales	415 792	840 957	425 165	50.56
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	11 385	5 507	5 878	106.74
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)				
	<b>TOTAL IV</b>	<b>136 969 208</b>	<b>133 331 030</b>	<b>3 638 178</b>	<b>2.73</b>
	Ecarts de conversion passif (V)				
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>283 980 121</b>	<b>284 864 446</b>	<b>884 325</b>	<b>0.31</b>

(I) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

1 391 173

1 891 834

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2014 12			Exercice N-1 31/12/2013 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de Biens							
Production vendue de Services	2 575 933		2 575 933	4 288 127		1 712 194	39.93
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>2 575 933</b>		<b>2 575 933</b>	<b>4 288 127</b>		<b>1 712 194</b>	<b>39.93</b>
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			7 661	6 078		1 582	26.03
Autres produits			4 650	2		4 648	NS
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>			<b>2 588 244</b>	<b>4 294 208</b>		<b>1 705 964</b>	<b>39.73</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION (2)</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			2 901 183	4 797 471		1 896 288	39.53
Impôts, taxes et versements assimilés			155 759	156 618		859	0.55
Salaires et traitements			508 377	464 061		44 316	9.55
Charges sociales			239 374	190 003		49 370	25.98
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			353 192	351 347		1 844	0.52
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions				1 582		1 582	100.00
Autres charges			141 501	140 595		905	0.64
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>			<b>4 299 385</b>	<b>6 101 679</b>		<b>1 802 294</b>	<b>29.54</b>
<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>1 711 142</b>	<b>1 807 471</b>		<b>96 330</b>	<b>5.33</b>
<b>QUOTES-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			171 320			171 320	
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2014	12	31/12/2013	12	Euros	%
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>						
Produits financiers de participations (3)	362 811		2 206 505		1 843 695	83.56
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)					45 765	12.70
Autres intérêts et produits assimilés (3)	406 154		360 389		684 787	100.00
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			684 787			
Différences positives de change					4 164	179.70
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	6 481		2 317			
<b>TOTAL V</b>	<b>775 446</b>		<b>3 253 999</b>		<b>2 478 553</b>	<b>76.17</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	123 789		214 039		90 250	42.17
Intérêts et charges assimilées (4)	1 353 319		1 296 081		57 238	4.42
Différences négatives de change					618 333	100.00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			618 333			
<b>TOTAL VI</b>	<b>1 477 109</b>		<b>2 128 454</b>		<b>651 345</b>	<b>30.60</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>701 662</b>		<b>1 125 545</b>		<b>1 827 207</b>	<b>162.34</b>
<b>3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>2 241 484</b>		<b>681 927</b>		<b>1 559 558</b>	<b>228.70</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
<b>TOTAL VII</b>						
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	384		19 820		19 436	98.06
Charges exceptionnelles sur opérations en capital					2 704 949	46.83
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 071 448		5 776 397			
<b>TOTAL VIII</b>	<b>3 071 832</b>		<b>5 796 217</b>		<b>2 724 385</b>	<b>47.00</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>3 071 832</b>		<b>5 796 217</b>		<b>2 724 385</b>	<b>47.00</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
<b>TOTAL PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>3 535 010</b>		<b>7 548 207</b>		<b>4 013 197</b>	<b>53.17</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>8 848 326</b>		<b>14 026 350</b>		<b>5 178 024</b>	<b>36.92</b>
<b>5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>5 313 316</b>		<b>6 478 143</b>		<b>1 164 827</b>	<b>17.98</b>

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier  
Redevance de crédit bail immobilier  
(3) Dont produits concernant les entreprises liées  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

8 240 14 079  
768 964 2 559 859  
1 311 831 1 230 840  
ACANTHE DEVELOPPEMENT

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

**Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2014**



## SOMMAIRE

Note 1. Evénements principaux de l'exercice.....	3
Distribution de dividendes.....	3
Contrôle Fiscal.....	3
Note 2. Principes, règles et méthodes comptables .....	3
2.1 Généralités.....	3
2.2 Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations.....	4
2.3 Date de clôture.....	4
2.4 Régime S.I.I.C. ....	4
Note 3. Méthodes d'évaluation.....	5
3.1 Immobilisations incorporelles .....	5
3.2 Immobilisations corporelles .....	5
3.3 Immobilisations financières.....	5
3.4 Créances.....	5
3.5 Valeurs mobilières de placement .....	5
3.6 Chiffre d'affaires .....	6
3.7 Provision pour Risques & Charges .....	6
3.8 Résultat par action .....	6
Note 4. Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montant en milliers d'euros) 7	
4.1 Immobilisations .....	7
4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations).....	8
4.3 Valeurs mobilières de placement .....	9
4.4 Capitaux propres.....	9
4.5 Etat des dettes.....	10
4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir .....	11
4.7 Provisions.....	11
4.8 Charges constatées d'avance .....	11
4.9 Entreprises liées.....	12
4.10 Notes sur le compte de résultat .....	12
Note 5. Engagements Hors bilan.....	13
5.1 Engagements donnés.....	13
5.2 Engagements reçus .....	14
Note 6. Litiges .....	14
6.1 Litiges fiscaux .....	14
6.2 Contrôle Fiscal.....	16
6.3 Autres litiges : France Immobilier Group (FIG).....	16
Note 7. Autres Informations .....	18
Note 8. Evénements postérieurs à la clôture.....	18

## **Informations générales**

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19.991.141 euros, dont le siège social est situé à Paris 16<sup>ème</sup>, 2 rue de Bassano, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

### **Note 1. Evénements principaux de l'exercice**

#### **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'a pas d'obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC pour cette l'année.

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 décidé d'arrêter 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 espèces s'est élevé à 2.316 K€.

#### **Contrôle Fiscal**

En date du 28 juillet 2014, une procédure de vérification de comptabilité a été engagée portant sur les périodes du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2013.

Le contrôle s'est conclu en décembre 2014 sans rectification.

### **Note 2. Principes, règles et méthodes comptables**

#### **2.1 Généralités**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 sont établis conformément aux dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général tels que décrits dans le règlement ANC 2014-03 et des pratiques comptables généralement admises en France.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.3 Date de clôture**

Les comptes annuels couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014.

## **2.4 Régime S.I.I.C.**

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

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

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

### **Note 3. Méthodes d'évaluation**

#### **3.1 Immobilisations incorporelles**

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

La fusion opérée avec la société FINANCE CONSULTING ayant été comptabilisée sur la base des valeurs comptables, le mali technique de fusion enregistre la différence entre la juste valeur des biens apportés et leur valeur nette comptable dans les livres de la société apporteuse. La valorisation du mali technique de fusion suit la valeur de son bien sous-jacent.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur cumulée de l'actif sous-jacent et de la quote-part du mali affecté à ce sous-jacent est supérieure à la valeur de ce sous-jacent.

#### **3.2 Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées suivantes :

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

#### **3.3 Immobilisations financières**

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

#### **3.4 Créances**

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

#### **3.5 Valeurs mobilières de placement**

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

### **3.6 Chiffre d'affaires**

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

### **3.7 Provision pour Risques & Charges**

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

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

### **3.8 Résultat par action**

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

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 143.458.669. Le résultat par action est donc de - 0,03704 €.

Le résultat dilué par action est identique au résultat par action (- 0,03704 €). Les stock-options restantes ne sont pas prises en compte car leur prix d'exercice est supérieur à celui de la cotation boursière.

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

**4.1 Immobilisations**

(En milliers d'euros)

	Immobilisations			Amortissements / provisions				Net 31/12/2014	
	Valeur brute 01/01/2014	Augm. Apport	Diminut. cpte à cpte	Valeur brute 31/12/2014	Amort. au 01/01/2014	Augm. Apport	Diminut.		Amort. au 31/12/2014
<b>Immobilisations incorporelles</b>									
Logiciel	13	1		13	10	1		11	2
Droit au bail (1)	4 958			4 958	3 193	165		3 358	1 600
Mali de fusion (1)	362			362					362
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Terrains	1 591			1 591					1 591
Constructions	2 798			2 798	474	35		509	2 289
AAI construction	1 642			1 642	772	147		919	723
Mat bureau infor	52	5	6	50	44	6	6	43	7
Immo en cours									
<b>Immobilisations financières</b>									
Titres de participation	228 140			228 140	650	33		683	227 457
Créances rattachées Part.	39 542	2 888		42 430	948	54		1 002	41 428
Autres immo.fin., Prêts	191			191					191
<b>TOTAL</b>	<b>279 289</b>	<b>2 893</b>	<b>6</b>	<b>282 176</b>	<b>6 091</b>	<b>440</b>	<b>6</b>	<b>6 524</b>	<b>275 652</b>

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

• **Immobilisations corporelles**

Les postes d'immobilisations corporelles comprennent :

- un immeuble à usage mixte de bureaux et de commerces situé dans le 9<sup>ème</sup> Arrondissement de Paris d'une surface de 963 m<sup>2</sup>.
- un terrain et le droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion.

• **Immobilisations financières**

Au 31 décembre 2014, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

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

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires IIT du dernier exercice écoulé	Résultats ( bénéfice ou perte du dernier exercice clos )	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
<b>A : filiales</b>										
<b>50 % au moins</b>										
SA VELO	1	-1 007	100,00%	624	-	1 001	-	-	-94	-
SA BALDAVINE	131	13	100,00%	4 625	4 625	23 787	13 450	1 207	289	363
SNC VENUS	224 811	16 582	97,34%	217 719	217 719	-	6 305	2 545	-190	-
FINPLAT	31	-1 424	100,00%	-	-	529	-	-	-15	-
SAS BASSANO DVT	33 301	-930	15,01%	5 172	5 113	-	-	1 102	1 681	-
TRENUBEL	31	-1 401	100,00%	-	-	2 397	-	-	-36	-
ECELLE RIVOLJ	1	-	99,90%	1	1	11 623	-	980	38	-
<b>B : filiales</b>										
<b>moins de 10%</b>										
SA FONCIERE ROMAINE	38	-752	0,04%	-	-	-	-	2	-134	-
			<b>TOTAUX</b>	<b>228 141</b>	<b>227 458</b>	<b>39 336</b>	<b>19 755</b>	<b>5 837</b>	<b>1 540</b>	<b>363</b>

La filiale BASSANO DEVELOPPEMENT, détenue à 15,01%, détient les murs de l'Hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré (Paris 8<sup>ème</sup>).

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a également un compte courant de 3.093 K€ avec une sous filiale, la société SCI HOTEL AMELOT qui a engagé de lourds travaux de restructuration dans son immeuble sis 47 rue Vieille du Temple (Paris 4<sup>ème</sup>).

### 4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations)

#### Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/14	Au 31/12/13	Variation
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances Rattachées à des Participations	42 430	39 542	2 888
Autres immobilisations financières	192	191	0
<b>Actif circulant</b>			
Clients	1 788	1 740	48
Etat et collectivités	654	1 054	400
Groupe & Associés	-	-	-
Débiteurs divers	1 867	1 760	107
Charges Constatées d'avance	47	89	42
<b>TOTAUX</b>	<b>46 978</b>	<b>44 377</b>	<b>2 602</b>

La variation du poste « Créances rattachées à des Participations » s'explique par l'augmentation des avances faites aux filiales. Ce poste, d'une valeur brute de 42.430 K€, est déprécié à hauteur de 1.001 K€. La dépréciation concerne l'avance faite à la filiale VELO.

Le poste « Etat et collectivités » est composé de créances de TVA (608 K€), d'un dépôt d'une demande de carry-back (44 K€) et d'un produit à recevoir sur le Trésor (2 K€).

Le poste « Débiteurs divers » est composé d'un séquestre (1.700 K€ suite au litige opposant la Société aux anciens actionnaires d'une filiale), du solde de gestion trimestriel de l'immeuble perçu en janvier 2015 (139 K€) et de diverses créances (28 K€).

Echéancier des créances  
(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
<b>Créances immobilisées</b>				
Créances Rattachées à des Participations	42 430	41 429	-	41 429
Prêts	-	-	-	-
Autres	192	192	-	192
<b>Actif circulant</b>				
Clients	1 788	1 788	1 788	-
Etat et collectivités	654	654	654	-
Groupe & Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	1 867	1 867	1 867	-
Charges constatées d'avance	47	47	47	-
<b>TOTAUX</b>	<b>46 978</b>	<b>45 977</b>	<b>4 357</b>	<b>41 620</b>

4.3 Valeurs mobilières de placement

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

(En milliers Euros)

VALEURS	Nombre	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable
Actions propres	71 532	23	23
Sicavs CAAM	923	3 848	3 848
	72 455	3 871	3 871

4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/13	19 313	54 580	1 500	45 138	31 645	-6 478	145 698
Affectation résultat					-6 478	6 478	0
Dividendes					-4 264		-4 264
Augmentation Capital par réinvestissement de dividendes	679	1 269					1 948
Résultat 2014						-5 313	-5 313
	19 991	55 849	1 500	45 138	20 903	-5 313	138 068

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

- des distributions prélevées sur le report à nouveau (RAN) pour un montant de 4.264 K€,
- et un réinvestissement du dividende générant une augmentation de capitaux propres de 1.948 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 5.313 K€.

Composition du capital social

Au 31 décembre 2014, le capital social est composé de 147.125.260 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.



Au cours de l'exercice, 4.993.678 actions nouvelles ont été créées à la suite du réinvestissement du dividende.

	BSA	Coupons réinvestis	Nombre d'actions
Début d'exercice			142 131 582
Conversion de 67.050.018 coupons		67 050 018	4 993 678
<b>TOTAUX</b>	-	67 050 018	147 125 260

#### 4.5 Etat des dettes

##### Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/14	Au 31/12/13	variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	1 081	1 219	- 138
Emprunts et dettes financières divers	156	156	0
Avances et acomptes reçus	119	15	104
Dettes fournisseurs	820	901	- 81
Dettes fiscales et sociales	416	841	- 425
Comptes courants (dont SNC Venus 130 M€)	134 365	130 193	4 172
Autres dettes	11	6	6
<b>TOTAUX</b>	<b>136 969</b>	<b>133 331</b>	<b>3 638</b>

La variation du poste « Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit » s'explique par le remboursement partiel du prêt de 137 K€.

Le poste « Emprunts et dettes financières divers » est composé des dépôts de garantie reçus des locataires.

Le poste « Avances et acomptes reçus » est composé de soldes de clients créditeurs suite à des redditions de charges en faveur des locataires (7 K€) ou des règlements d'avance de loyers (112 K€ concernant le 1<sup>er</sup> trim. 2015).

La variation du poste « Fournisseurs » est liée à la baisse des « Autres achats et charges externes ».

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 276 K€ et de dettes sociales pour le solde.

La variation du poste « comptes courants » s'explique par des avances de trésorerie complémentaires pratiquées par des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Le poste « Autres dettes » est composé d'un avoir à établir aux locataires sur les charges d'un immeuble (11 K€).

##### Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'1an et 5ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	1 081	144	606	332
Emprunts et dettes financières divers	156	-	156	-
Dettes fournisseurs	820	820	-	-
Dettes fiscales et sociales	416	416	-	-
Comptes courants	134 365	-	134 365	-
Autres dettes	11	11	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>136 850</b>	<b>1 391</b>	<b>135 127</b>	<b>332</b>

Le poste « Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit » comprend l'emprunt souscrit auprès de la H.V.B. (devenue DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK) d'une durée de 20 ans (1.075 K€ en principal et 6 K€ d'intérêts courus) à taux fixe jusqu'au 31 juillet 2016, puis à taux variable jusqu'au remboursement total de l'emprunt au 31 juillet 2021.

#### 4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables	31/12/14	31/12/13	Var.	Dettes	31/12/14	31/12/13	Var.
<b>Financières</b>				<b>Financières</b>			
Intérêts courus/créances c/ct	406	353	53	Intérêts courus/dettes c/cts	1 312	1 231	81
Intérêts courus/dépôts à terme	-	-	-	Intérêts courus/emprunt	6	7	1
				Intérêts courus/autre emprunt	-	-	-
<b>d'exploitation</b>				<b>d'exploitation</b>			
Clients	1 787	1 710	77	Fournisseurs	644	544	100
Int divers	-	-	-	Dettes fiscales et sociales	50	61	11
Autres créances	2	2	0	RRR à accorder	11	6	6
RRR à recevoir	-	-	-	Divers charges à payer	-	-	-
Divers Pds à recevoir	-	-	-				
<b>TOTAL</b>	<b>2 195</b>	<b>2 066</b>	<b>130</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 024</b>	<b>1 849</b>	<b>175</b>

#### 4.7 Provisions

(En milliers d'euros)

	Montant au 31/12/13	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/14
			utilisée	non utilisée	
Sur Litiges	2	-	2	-	-
Sur Redressement Fiscal	5 776	3 071	-	-	8 847
Sur Risques et charges	58	37	-	-	95
Sur Comptes courants	948	54	-	-	1 001
Sur Titres de Participation	650	33	-	-	683
Sur actions	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 433</b>	<b>3 195</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>10 627</b>

- Une reprise de provision pour risque (2 K€) a été constatée suite au règlement d'un litige avec un fournisseur.
- Suite à un jugement du Tribunal Administratif en date du 10 décembre 2014, une provision pour risques de redressements fiscaux (3.071 K€) a été constatée dont 2.133 K€ de majorations de 80% et d'intérêts de retard sur ces majorations. La provision concernant les majorations de 80 % a été comptabilisée bien que les conseils de la société (cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre) pensent, comme pour la première procédure, 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 6.1).
- Une dotation aux provisions pour risques (37 K€) a été constatée au cours de l'exercice sur la filiale VELO.
- Une dotation aux provisions pour dépréciation du Comptes courants (54 K€) a été constatée sur la filiale SA VELO.
- Une dotation aux provisions pour dépréciation des titres de participation (33 K€) a été constatée sur la filiale SAS BASSANO DEVELOPPEMENT.

#### 4.8 Charges constatées d'avance

Il s'agit principalement de charges d'abonnements et d'assurances (47 K€ contre 89 K€ en 2013).

#### 4.9 Entreprises liées (En milliers d'euros)

BILAN	31/12/14	31/12/13	Var.	COMPTE DE RESULTAT	31/12/14	31/12/13	Var.
Participations	228 141	228 141	0	Honoraires	-320	-358	38
Prov sur Titres de Part	-683	-650	-33	Intérêts sur autres Prêts	0	-19	19
Mali de fusion	362	362	0	Charges d'intérêts s/cptes courants	-1 312	-1 231	-81
Créances rattachées à des Part.	42 024	39 189	2 835	Refacturation de personnel	-115	0	-115
Int.s/créances Rattac, à des Part.	406	353	53	locations immobilières	-716	-710	-6
Prov s/ Comptes courants	-1 001	-948	-54	Charges refacturables	-280	-291	11
Provision pour Risques	-95	-58	-37	Quote- part perte compta filiales	0	0	0
Compte courant créditeur	-133 053	-128 963	-4 090	Quote- part bénéfice compta filiales	171	0	171
Intérêts sur comptes courants	-1 312	-1 231	-81	Prov pour risques	-37	0	-37
				Refacturation de travaux	315	2 123	-1 808
Factures à établir	1 787	1 710	77	Revenus des comptes courants	406	353	53
Clients	1	0	1	Produits de participation	363	2 207	-1 844
Dépôts reçus	-44	-44	0	Refacturation de frais divers	-33	0	-33
Dépôts versés	180	179	1	Frais de siège refacturés	1 506	1 429	77
				Loyers taxables	174	174	0
Factures non parvenues	-179	-82	-96	Charges refacturables	69	73	-4
				Provision s/comptes courants	-54	-188	134
Avoir à recevoir	0	0	0	Provision s/titres de partic	-33	-26	-7
Actions	23	0	23	Provision s/ actions	0	0	0
Prov s/actions	0	0	0	Reprise de prov s/actions	0	604	-604
				Charges nettes s/ cessions actions	0	-618	618
				Reprise de prov R&C	0	81	-81
<b>TOTAL</b>	<b>136 556</b>	<b>137 959</b>	<b>-1 403</b>	<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>3 602</b>	<b>-3 498</b>

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

#### 4.10 Notes sur le compte de résultat

- **Evolution du chiffre d'affaires**

( en milliers d'Euros )

Produits	Au 31/12/14	Au 31/12/13	variation
Produits de locations	622	595	27
Produits liés aux charges refacturables	131	137	- 6
Produits des activités annexes	1 823	3 556	- 1 733
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>2 576</b>	<b>4 288</b>	<b>- 1 712</b>

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

La variation des produits de location s'explique par la fin de la franchise accordée aux locataires de la rue d'Athènes (27 K€).

La variation des produits des activités annexes s'explique notamment par la baisse des refacturation de travaux à une filiale passant de 2.123 K€ à 315 K€, les refacturations de frais de siège augmentant pour leur part de 77 K€.

- **Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 4.299 K€ contre 6.102 K€ l'an passé.

Cette baisse (1.802 K€) résulte essentiellement :

- Pour 1.808 K€ de charges en moins engagées pour compte et qui ont fait l'objet symétriquement d'une refacturation totale ; cette opération alourdit de son montant le total des charges et des produits (cf. note sur le Chiffre d'affaires),
- de la baisse de certains postes « Autres achats et charges externes » (- 88 K€),
- de l'augmentation du poste « Salaires et traitements et charges sociales » (94 K€).

- **Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**

Les bénéfices issus des sociétés transparentes transférés s'élèvent à 171 K€.

- **Le résultat financier**

Cette année, le résultat financier est une perte de 702 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour 363 K€ de la société BALDAVINE,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de 406 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 1.312 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 54 K€,
- De la provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour - 33 K€,
- De la provision pour risques et charges sur les titres VELO pour - 37 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net - 35 K€.

Au 31 décembre 2013, le résultat financier s'élevait à 1.126 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

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

- **Le résultat exceptionnel**

Cette année, le résultat exceptionnel représente une perte de 3.072 K€ contre une perte de 5.796 K€ en 2013. Cette perte est essentiellement due aux dotations aux provisions pour risques de redressement fiscal de 3.071 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 5.313 K€.

## **Note 5. Engagements Hors bilan**

### **5.1 Engagements donnés**

- a) La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a accordé des cautions à hauteur de 62.295 K€ auprès des banques qui ont financé des immeubles détenus par ses filiales.
- b) Une hypothèque de premier rang a été consentie au profit de la BAYERISCHE HANDELSBANK AG (devenue DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK) sur l'immeuble sis rue d'Athènes. Le capital restant dû au 31 décembre 2014 sur l'emprunt est de 1.075 K€.
- c) Un nantissement des loyers commerciaux de l'immeuble sis rue d'Athènes a été consenti au profit de la BAYERISCHE HANDELSBANK (devenue DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK) pour ce même emprunt.
- d) Une inscription du privilège du Trésor, prise pour 8.255 K€ et une hypothèque légale du Trésor sur l'immeuble sis rue d'Athènes pour un montant de 9.080 K€ ont été inscrites en garantie des impositions contestées (cf. note 6).

## Nantissements Garanties et Sûretés :

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

### 5.2 Engagements reçus

Néant

### Note 6. Litiges

#### 6.1 Litiges fiscaux

##### *Litiges ayant fait l'objet d'une provision*

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

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 – réuni en chambre plénière et rendant le même jour quatre décisions identiques clairement motivées – a fait droit à la demande de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et l'a déchargée des impositions supplémentaires litigieuses ainsi que des pénalités afférentes mises à sa charge à raison des 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 – postérieure au fait générateur des impôts contestés – puis par la décision PERSICOT (Conseil d'Etat, 2 février 2007) – également postérieure aux exercices en litige – 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<sup>er</sup> 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 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 retenues 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€.

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

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

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

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

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

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif de Paris 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.

\*\*\*\*

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

## **6.2 Contrôle Fiscal**

En date du 28 juillet 2014, une procédure de vérification de comptabilité a été engagée portant sur les périodes du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2013.

Le contrôle s'est conclu en décembre 2014 sans rectification.

## **6.3 Autres litiges : France Immobilier Group (FIG)**

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

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

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

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

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

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

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

La Cour d'appel a également condamné solidairement ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS à payer, 100 K€ chacune à Monsieur BARTHES 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 K€ dans les comptes du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (cf. § .4.5 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2014). Un chèque à l'ordre du compte CARPA de son avocat a été établi le 13 avril 2015 en règlement de cette dette.

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

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

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

b/ Séquestres :

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

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

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

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

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

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

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

Cette affaire sera vraisemblablement audenciée 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 ès qualité de contrôleur de la liquidation de FIG, a assigné le 23 décembre 2011 ACANTHE DEVELOPPEMENT devant le Tribunal de Commerce de Paris aux fins d'extension de la procédure de liquidation judiciaire de FIG pour le paiement du passif de celle-ci.

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<sup>ème</sup> et des titres de participation réalisés le 24 novembre 2009 au profit de VENUS ainsi que l'annulation des distributions de l'acompte sur dividendes et des distributions de la prime d'émission réalisées en décembre 2009.

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



Il demande également la condamnation de VENUS à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup>, 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.

#### Note 7. Autres Informations

La société emploie un dirigeant et trois salariés au 31 décembre 2014.

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

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 140 K€ (brut).

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

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

(En milliers d'euros)

Libellés	au 31/12/13	déficits de l'année	Imputation sur l'année - Carry-back-	au 31/12/14
Déficits ordinaires	16 454	1 254	-	17 708
Moins values à LT	-	-	-	-
<b>Totaux</b>	<b>16 454</b>	<b>1 254</b>	<b>-</b>	<b>17 708</b>

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

(En milliers d'euros)

Produits	2014	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	-1 711				-1 711
Opérations en commun	171				171
Résultat financier	-702				-702
Résultat exceptionnel	-3 072				-3 072
IS	-				-
<b>Totaux</b>	<b>-5 313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5 313</b>

#### Note 8. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.