

ACANTHE DEVELOPPEMENT Comptes consolidés au 31 décembre 2015						
BILAN CONSOLIDE						
(milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014				
Actif						
Immeubles de placement Immobilisations en cours	180 982	288 293				
Actifs corporels Ecart d'acquisition	88	6 040				
Actifs incorporels Actifs financiers	8 4 538	9 5 464				
Total actifs non courants	185 615	299 806				
Stocks d'immeubles Clients et comptes rattachés Autres créances Autres actifs courants Actifs financiers courants Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 575 12 023 64 685 82 701	470 2 985 6 751 135 685 5 133				
Actifs destinés à la vente						
Total actifs courants	98 048	16 160				
TOTAL ACTIF	283 663	315 966				
(milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014				
Passif						
Capital Réserves Résultat net consolidé	19 991 127 870 44 029	19 991 167 980 1 533				
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	191 890	189 504				
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	12 989 935	12 820 168				
Total des Capitaux Propres	205 815	202 492				
Passifs financiers non courants	43 656	90 898				
Provisions pour risques et charges Impôts différés passifs	21 314	11 294				
Total des dettes non courantes	64 970	102 192				
Passifs financiers courants Dépôts et Cautionnements Fournisseurs Dette fiscales et sociales Autres dettes Autres passifs courants	1 800 1 465 2 573 4 150 2 816 76	3 887 1 857 1 846 1 212 2 404 75				
Total des dettes courantes	12 879	11 281				
Total dettes	77 849	113 474				
TOTAL PASSIF	283 663	315 966				

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

# Comptes consolidés au 31 décembre 2015

# Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	8 021	9 249
Charges locatives refacturées	1 884	1 699
Charges locatives globales	(3 165)	(2785)
Revenus nets de nos immeubles	6 741	8 163
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	( 1 545 )	(1461)
Autres frais généraux	(1923)	( 2 188 )
Autres produits et autres charges	( 2 687 )	(2576)
Variation de valeur des immeubles de placement	21 150	7 443
Dotation aux amortissement des immeubles de placement		
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		
Dotations aux amortissements et provisions	( 13 671 )	(5 092)
Reprises aux amortissements et provisions	3 878	1 655
Résultat opérationnel avant cession	11 943	5 944
Résultat de cession d'immeubles de placement	39 583	
Résultat de cession des filiales cédées	(1552)	
Résultat opérationnel	49 974	5 944
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	20	8
- Coût de l'endettement financier brut	(3444)	(3 162)
Coût de l'endettement financier net	(3424)	(3 155)
Autres produits et charges financiers	86	(27)
Résultat avant impôts	46 636	2 762
Impôt sur les résultats	(1672)	(1061)
Résultat net d'impôt des activités cédées	(1012)	(1001)
Résultat net de l'exercice	44 964	1 701
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	935	168
Propriétaires du groupe	44 029	1 533
Résultat par action		
Résultat de base par action (en ")	0,2993	0,0107
Résultat dilué par action (en ")	0,2993	0,0107
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en ")	0,2993	0,0107
Résultat dilué par action (en ")	0,2993	0,0107
Résultat net de l'exercice	44 964	1 701
Autres éléments du résultat global		
Eléments recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(614)	( 35 )
Impôts afférent aux éléments reclassables		
Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net		
Réévaluations des immobilisations		43
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(78)	24
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	(692)	32
Résultat Global Total de l'exercice	44 272	1 733
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	43 337	1 564
Participations ne donnant pas le contrôle	935	169

# TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

[	Part du group	е					
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
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 Dividendes réinvestissement en actions Dividendes Ecart de conversion	679	1 269	-23	-4 264	-23 1 948 -4 264		-23 1 948 -4 264
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 périmêtre							
Capitaux propres au 31/12/2014	19 991	83 426	-23	90 371	189 504	12 988	202 492
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes				-40 831	-40 831		-40 831
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				44 029	44 029	935	44 965
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				-692	-692		-692
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				43 337	43 337	935	44 272
Variation de périmêtre				-119	-119		-119
Capitaux propres au 31/12/2015	19 991	83 426	-23	133 708	191 890	13 924	205 815

(1)	Gains et	pertes com	ptabilisés	directement	en ca	noitaux	propres
١,٠,	Can io or	portoc com	plabiliooo	anoctomonic	011 00	pitaan	piopioo

Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite	-78
Ajustement JV titres Bassano développement	-614
Indexation 3eme étage Bassano	0
	-692

# TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2015	31/12/2014
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		44 964	1 701
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie		44 704	1 701
Amortissements et provisions		9 793	3 438
Variation de juste valeur sur les immeubles		(21 150)	(7 443)
Actions gratuites et stock options		(21 130)	(7 443)
Autres retraitements IFRS		(42)	121
Autres charges et produits non décaissés		(42)	121
Plus values/moins values de cession		(43 720)	1
Incidence des variations de périmètre		712	1
Badwill		712	
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(9 442)	(2 182)
Coût de l'endettement net		(5 412)	(2 102)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(9 442)	(2 182)
Impôts versés	В		
Variation du BFR liée à l'activité	С	(638)	1 292
Variation du BFR liée aux activités cédées	D	(323)	
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(10 080)	(890)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(2 297)	(1 428)
Cessions d'immobilisations		180 328	1
Acquisitions d'immobilisations financières		57	•
Remboursement d'immobilisations financières		,	3
Incidence des variations de périmètre (autres que les activité abandonnées)			3
Variation des prêts et des avances consentis		(202)	(7.0)
Autres flux liés aux opérations d'investissement		(392)	(76)
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	177 696	(1 500)
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		(40 831)	(2 316)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		(40 031)	(2310)
Encaissements liès aux nouveaux emprunts			6 500
•		(49 375)	(4 677)
Remboursements d'emprunts		(49 373)	(4 077)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		210	
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		(54)	
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(90 050)	(516)
Variation de trécorerie notte	F.F.C	77 569	(2 903)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	11 309	(2 903)
Variation de trésorerie nette		77 569	(2 903)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 284	1 039
Découverts bancaires (1)		(0)	
VMP		3 849	6 998
· · · · ·		5 133	8 037
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		82 701	1 284
Découverts bancaires (1)			(0)
VMP			3 849
7.712			

<sup>(1)</sup> Les découverts bancaires sont inclus dans le poste "passf financiers courants"



# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2015

# **SOMMAIRE**

ANNEXE	E AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2015	I
SOMMA	IRE	1
Note 1.	Faits caractéristiques de lœxercice	4
1.1 Di	stribution de dividendes	
	essions de dividendes	
Note 2.	Principes et méthodes comptables	
	incipes de préparation des Etats Financiers	
	cours à des estimations	
	éthodes de consolidation	
	etifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	
	meubles de placement	
	etifs corporels et incorporels	
	l. Immeubles ngentrant pas dans la catégorie « immeubles de placement »	
	2. Incorporels, et autres actifs corporels	
	Contrats de location financement.	
	2. Contrats de location simple	
	ocks dømmeubles	
	oûts døemprunt	
	Dépréciation døactifs	
	actifs financiers	
2.11	.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction	11
2.11	.2. Placements détenus jusquoù leur échéance	11
	.3. Les prêts et créances	
	.4. Les actifs financiers disponibles à la vente	
	.5. Actions propres	
	.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie	
	.7. Instruments financiers dérivés	
	assifs financiers	
	rovisions	
	mpôt sur les résultats	
	vantages au personnel	
	Lésultat par action	
	Lésultat de cession des immeubles de placement	
	ecteurs opérationnels	
2.17. S Note 3.	Périmètre de consolidation	
	ste des sociétés consolidées	
	olution du périmètre	
3.3. Or	ganigramme	18
Note 4.	Notes annexes : bilan	20
4.1. Ac	etifs non courants non financiers	20
4.1.1	1. Variation de la valeur des immeubles de placement	20
	2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement	21
	3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de	
	ement	
4.1.4	4. Variation des valeurs nettes dømmobilisations incorporelles	22

4.2. Sto	ocks dømmeubles	22
4.3. Ac	tifs financiers	23
4.3.1	. Actifs financiers non courants	24
4.3.2	2. Clients et comptes rattachés et autres créances	26
	3. Actifs financiers courants	
	I. Evaluation des actifs financiers	
	5. Trésorerie et équivalents de trésorerie	
4.4. Ca	pitaux propres	27
	Description de la structure du capital	
	2. Løinformation sur les pactes døactionnaires	
	3. Løinformation spécifique lorsque la Société est contrôlée	
	4. Augmentations et diminutions de capital de lœxercice	
	5. Distributions	
	5. Instruments dilutifs	
	7. Participations ne donnant pas le contrôle	
	ovision pour risques et charges	
	ssifs financiers	
	Détail des passifs financiers courants et non courants	
	2. Juste valeur des passifs financiers	
4.7. EC	héancier des dettes	
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat	34
5.1 Re	venus nets des immeubles	34
	sultat opérationnel	
	sultat net	
	rification de la charge døimpôt	
Note 6.	Secteurs opérationnels	
Note 7.	Engagements hors bilan	45
7.1 En	gagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	45
	Engagements donnés	
	2. Engagements reçus	
	gagements hors bilan liés aux opérations de financement	
	Engagements donnés	
	2. Engagements reçus	
	gagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	
	Engagements donnés	
7.3.2	2. Engagements reçus	47
Note 8.	Exposition aux risques	18
Note 9.	Autres informations	48
9.1. Ac	tif net réévalué	48
	uation fiscale	
	iges et passifs éventuels	
	Litiges fiscaux	
	2. Actions du minoritaire de SOGEB	
	3. Litiges immobiliers	
9.3.4	Litiges FIG	60
9.4. Pa	rties liées	63
9.5. Eff	fectifs	64
	munérations	
9.7. Ré	munération en Actions	65
	ovision retraite	
9.9. Ré	sultat par action	66

9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2015	67
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2015	
•	

#### Note 1. Faits caractéristiques de lœxercice

#### Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19.991.141 euros, dont le siège social est situé à Paris  $16^{\text{ème}}$ , 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 2015, løAssemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé døaffecter la perte de (5 313 315,93 þ) au report à nouveau créditeur qui søélevait au 31 décembre 2014 à 20 903 522,85 þ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 15 590 206,92 þ qui a été affecté en totalité au poste « Report à nouveau ». Au titre de læxercice 2014, la société nøavait pas døbligation de distribution de ses résultats dans le cadre du régime SIIC.

Le Conseil døAdministration en date du 12 août 2015 a décidé le versement døun acompte sur dividende de 0,27 þ par action au titre de læxercice 2015, soit un montant de distribution de 39 723 820,20 þ. Cette décision fait suite à la cession du bien immobilier sis au 17 rue François 1<sup>er</sup> à Paris 8<sup>ème</sup>.

## 1.2. Cessions døactifs

Au cours de lœxercice, quatre biens immobiliers ont été cédés. Tout dœabord, en date du 20 juillet 2015, les lots de copropriété sis 17 rue François 1<sup>er</sup>, Paris 8<sup>ème</sup>, pour un prix brut de 85,4 Mb, puis, en date du 29 décembre 2015, trois autres biens pour un prix de cession global brut de 95 Mb:

- Lømmeuble du 2 rue de Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>) et les parkings des 14 rue de Bassano et 47 rue de Chaillot (Paris 16<sup>ème</sup>);
- Lømmeuble sis 7 rue de Surène (Paris 8<sup>ème</sup>) :
- Lømmeuble sis 26 rue døAthènes (Paris 9ème).

Les emprunts ayant financé les immeubles cédés ont fait løbjet døun remboursement anticipé lors de ces ventes.

### Note 2. <u>Principes et méthodes comptables</u>

La société européenne ACANTHE DEVELOPPEMENT, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris est løentité consolidante du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT. Elle est cotée à Paris (EURONEXT) et a pour monnaie fonctionnelle løeuro.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés en milliers døeuros, 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 avec une exception (la société SCI BIZET 24) incluse dans les comptes comparatifs au 31 décembre 2014. La société SCI BIZET 24 a été créée au cours de løannée 2014 et la durée de son exercice social 2014 était de 8 mois.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 28 avril 2016 par le Conseil døadministration.

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 2015 (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 løUnion Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d@application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur <a href="http://ec.europa.eu/internal\_market/accounting/ias\_fr.htm">http://ec.europa.eu/internal\_market/accounting/ias\_fr.htm</a>).

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de løIFRIC (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 lœxercice 2014, à lœxception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IAS 19 amendée « Régimes à prestations définies : contributions des membres du personnel » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012);
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013);

Ces évolutions des normes nøont pas entrainé de modification dans les comptes consolidés.

La mise en application de la norme IFRS 15 traitant des produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients, døune application au 1<sup>er</sup> janvier 2018, constitue, au plan normatif, une évolution importante de la définition du chiffre døaffaires.

Toutefois, cette nouvelle norme ne søappliquera pas aux contrats de location qui entrent dans le champ de la norme IAS 17 ó Contrats de location, or ceux-ci constituent løessentiel du chiffre døaffaires, les sociétés composant le Groupe ne seront donc que très peu influencées par la mise en ò uvre de cette norme.

Une autre évolution majeure des normes sera løapplication à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 de la norme IFRS 9-Instruments financiers. Cette norme définit notamment la classification des actifs financiers, leur évaluation et leur dépréciation.

Le nouveau modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues, utilisera alors des informations plus prospectives quœ løheure actuelle, et accélérera la reconnaissance des risques de dépréciation.

Le Groupe non pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont longulation not pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

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 dévaluation.

### 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 døactif 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 :

- lévaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises, ou des mises à jour déexpertises 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, etcí
  - Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens dexception.
- 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 révisée selon un modèle développé par le Groupe ;
- læstimation des provisions basée sur la nature des litiges, ainsi que de læxpérience 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 løévolution de ces hypothèses ou de conditions économiques différentes.

## 2.3. Méthodes de consolidation

Les filiales placées sous le contrôle exclusif, au sens døIFRS 10, du Groupe sont consolidées selon la méthode de løintégration 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 2015, lœnsemble 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 lœxercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015. Lænsemble des sociétés consolidées clôture ses 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 déactifs 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 loactif est disponible en vue de la vente dans son état actuel ; par ailleurs, la direction doit soêtre engagée sur un plan de vente présentant

un degré dœvancement suffisant, et la réalisation de la vente est attendue dans un délai de 12 mois à compter de la date de la classification de lœctif 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 døune telle classification, løactif cesse døêtre amorti.

Afin de répondre à cette définition, la direction reclasse un immeuble destiné à être cédé lorsque, à la clôture døun exercice, løimmeuble est sous promesse de vente et que celui-ci est effectivement cédé à la date døarrêté 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,
- 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 løbjet døune 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 jusquœ leur date de cession ainsi que la trésorerie hors impôts générée par leurs cessions, pour læxercice en cours et læxercice 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 døun contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- løutilisation de lømmeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre døune activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2015 entre dans la catégorie « immeubles de placement », 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, dévaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1<sup>er</sup> 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 léenregistrement des variations de juste valeur en résultat.

La juste valeur est définie comme le « prix qui serait reçu pour la vente døun actif ou payé pour le transfert døun passif lors døune transaction normale entre des participants de marché à la date døvaluation » (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 2015, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (CREDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE et GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES) le soin døactualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date dœvaluation du 31 décembre 2015, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder et de la situation locative des immeubles.

Lώvaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants :

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

Les critères dévaluation définis dans la « Charte de lé Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée cidessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de løacquéreur,
- la disposition dœun 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 døoccupation, la date de renouvellement des baux, et le niveau de charges relatif aux éventuelles clauses dérogatoires au droit commun :

- taxe foncière.
- assurance de lømmeuble,
- grosses réparations de løarticle 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 dœxpertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou lœusage 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 (løndice le plus souvent retenu par les investisseurs étant løOAT TEC 10)
- la situation géographique du bien,
- sa nature et son état dæntretien,
- 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.

- <u>les méthodes par comparaison directe</u> : une analyse des transactions sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisationí ) et ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date déexpertise est effectuée.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue løAMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les expertises réalisées ont fait løbjet døune 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 dønvestissement qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

Løétablissement de la juste valeur des immeubles de placement constitue le principal champ døestimations nécessaire à løarrêté 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 déhabitation établie majoritairement par comparaison relève du niveau 2 alors que la juste valeur des autres biens immobiliers (bureaux, commerces, surfaces diversesí .) ressortent du niveau 3.

		test de se	ensibilité				
Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en Kþ	Méthode proritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	variation de - 0,25 du taux de capitalisation	variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	26 612	Méthode par comparaison	Habitation : 1,50% à 3,75%			3 050
Bureaux / Commerces	3	154 370	Méthode par capitalisation	Bureaux : 4,25 à 6% Commerces 3,75 à 4,25%	3,54 à 5,39 %	8 672	

Aucun bien immobilier, noa fait loobjet doun changement de niveau de juste valeur au cours de loexercice.

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 løévolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

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

#### 2.6. Actifs corporels et incorporels

#### 2.6.1. Immeubles nœntrant 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 døIAS 16, le plateau du 3ème étage sis 2 rue de Bassano PARIS 16ème était présenté au sein des actifs corporels jusquøà la date de cession de cet immeuble. 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. Au 31 décembre 2015, il reste une place de parking utilisée par le Groupe et nøentrant pas dans la catégorie immeuble de placement.

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 audelà 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 déacquisition, diminué du cumul déamortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées døutilité 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 déappréciation 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 løactif financé,
- løexistence døun transfert de propriété à løissue du contrat de location,
- løexistence døune option døachat favorable,
- la nature spécifique de løactif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée doutilisation ou bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et soil noexiste pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats næxistent pas dans le Groupe.

## 2.7.2. Contrats de location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques dœun 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 dømmeubles

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

A chaque clôture, un test de dépréciation est effectué, afin de søassurer 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 dømmeubles » les biens faisant løbjet de travaux de réhabilitation lourds avant leur mise sur le marché, ou les immeubles construits dans løoptique døune vente en løtat futur døachèvement.

#### 2.9. Coûts døemprunt

Les coûts dœmprunt directement attribuables à lœacquisition, la construction ou la production dœun actif qualifié sont comptabilisés dans le coût de cet actif

#### 2.10. Dépréciation døactifs

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

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de løactif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur døutilité.

La valeur doutilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de loutilisation de loactif (ou groupe doactifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession équivaut au montant qui pourrait être obtenu de la vente de løactif

(ou groupe døactifs), 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 nøexcède pas leur valeur recouvrable.

## 2.11. Actifs financiers

Les actifs financiers sont classés dans løune des sept catégories suivantes :

- actifs détenus à des fins de transactions,
- placements détenus jusquøà løéchéance,
- 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 løntention 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 søl est :

- acquis principalement en vue dœrtre vendu ou racheté à court terme (OPCVM, SICAV),
- une partie døun portefeuille døinstruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble et qui présente des indications døun profil récent de prise de bénéfice à court terme,
- un dérivé (à lœxception dœun 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 jusque leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et doune échéance fixée, que loentreprise a lointention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

- ceux que lœntité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat,
- ceux que løentité désigne comme disponibles à la vente,
- ceux qui répondent à la définition de prêts et de créances.

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusquoù leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux dointérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de løacquisition, sur la période allant de løacquisition à løéchéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsquøils ont perdu de la valeur, et au travers du processus døamortissement.

Ils font løbjet de tests de dépréciation en cas døindication 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 léchéance 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 lœxception de :

- ceux que lœntité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat,
- ceux que l\( \psi\) entit\( \epsi\), lors de leur comptabilisation initiale, d\( \epsi\) signe comme disponibles \( \alpha\) la vente,
- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour de de 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 døintérêt effectif. Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font løbjet de tests de valeur recouvrable, effectués dès løapparition døindices 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 léchéance 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 løinstrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusquœ leur cession, à lœxception 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 déactifs financiers. Ils sont classés en autres actifs, courants et en trésorerie.

#### 2.11.5. Actions propres

Selon la norme IAS 32, tous les titres dœutocontrôle détenus par un Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût dœcquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à lænregistrement dœucun résultat.

Les actions propres ACANTHE DEVELOPPEMENT, sont par conséquent éliminées en contrepartie des capitaux propres.

## 2.11.6. <u>Trésorerie et équivalents de trésorerie</u>

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 dœutres 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. <u>Instruments financiers dérivés</u>

Le Groupe négocie, auprès détablissements de premier plan, des instruments financiers dérivés afin de gérer et réduire son exposition aux risques de fluctuation des taux déintérêts. La mise en à uvre deune comptabilité de couverture requiert, selon la norme IAS 39, de démontrer et documenter léefficacité de la relation de couverture lors de sa mise en place et tout au long de sa vie.

Le Groupe nœyant ni documenté ni démontré lœfficacité de la couverture pour les instruments « en vie » aux 31 décembre 2014 et 2015, les variations de juste valeur desdits instruments sont comptabilisées en résultat financier. La juste valeur est déterminée par lœtablissement financier auprès duquel lænstrument 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 døntérêt Effectif (TIE). Les frais de souscription døemprunts viennent en déduction des montants empruntés lors de la comptabilisation du passif financier, ils constituent ensuite une charge døntérêt au fur et à mesure des remboursements.

## 2.13. Provisions

La norme IAS 37 précise quøune provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant døun événement passé, et quøil est probable quøune sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit døun tiers) représentative døuvantages économiques sera nécessaire pour éteindre løbligation et que le montant de løbligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date døarrêté des comptes.

Si løeffet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux døactualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de løargent et les risques inhérents à løbligation. Løaugmentation 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 dømpôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y restant soumis.

La charge døimpôt est égale à la somme de løimpôt courant et de løimpôt différé. Løimpôt courant est løimpôt dû au titre de løexercice.

Les impôts différés correspondent à løensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable døun actif ou døun passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs dømpôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

## 2.15. Avantages au personnel

La norme IAS 19 révisée fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle søapplique à løensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à læxception des rémunérations en actions qui font løbjet de la norme IFRS 2.

En application de la norme IAS 19 révisée, 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
  éentreprise 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 lœxercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

Ces avantages doivent faire løbjet de provisions.

Pour les régimes de base et autres régimes à cotisations définies, le Groupe comptabilise en charges les cotisations à payer lorsquœlles sont exigibles, le Groupe nœétant 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 løbligation finale.

Cette obligation finale est ensuite actualisée. Ces calculs intègrent principalement les hypothèses suivantes :

- un taux døactualisation,
- un taux døinflation,
- une table de mortalité,
- un taux d\( \phi\) 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 døactions en circulation au cours de løexercice.

Le nombre moyen pondéré døactions 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 ó Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré døactions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

## 2.17. Revenus des immeubles

Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du bail, ainsi, loincidence des franchises de loyers ou des clauses de progressivité de loyers est répartie sur la durée du bail quand elles satisfont à loapplication 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 døindexation 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 lœnsemble des produits et des charges directement rattachés à lœxploitation des immeubles.

#### 2.18. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession dømmeubles de placement est obtenu par différence entre, døune part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et døautre 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 lønformation sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour lønalyse de la performance des activités et lønllocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel » qui est en lønccurrence 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 lœxercice précédent) :

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

De plus, le marché fluctuant en fonction de lœmplacement 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 dømmeubles ainsi que les passifs financiers courants et non courants sont également présentés par secteur.

# Note 3. <u>Périmètre de consolidation</u>

# 3.1. Liste des sociétés consolidées

			31 décembre 2015			31décembre 2014		
Forme	So ciété		% d'interêts	%de contrôle	M étho de de consolidation	% d'interêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère								
SE	ACANTHE DEVELOP PEMENT							
Société en intég	ration 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
SCI	BIZET 24	(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%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1ER	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU ROCHER	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	HOTEL AMELOT		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	SAUM AN FINANCE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	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
EURL	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
Sorties du périm	ètre au cours de la période							
SAS	FONCIERE ROMAINE		-	-	-	100%	100%	IG
SCI	SCI FRANCOIS VII	(1)	-	-	-	97,34%	100%	IG
SA	IM OGEST		-	-	-	100%	100%	IG
SAS	SFIF		-	-	-	100%	100%	IG

IG = Consolidation par intégration globale

(1) Les pourcentages døintérêt 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, 25 sociétés intégrées globalement dont 10 sociétés civiles.

## 3.2. Evolution du périmètre

## Fusion des sociétés SCI FRANCOIS VII et SCI FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1er

En date du 5 février 2015, la société SCI FRANCOIS VII a été absorbée par la société SCI FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1<sup>er</sup>, toutes deux filiales de la SNC VENUS.

Cette simplification de la structure administrative, avait pour but de regrouper au sein doune même entité tous les lots de copropriété détenus de loimmeuble de la rue François 1<sup>er</sup> afin doen faciliter la cession.

La société absorbante ayant repris par la fusion løintégralité des actifs, des passifs et des engagements de la société absorbée, cette opération interne nøa donc aucune incidence sur les comptes consolidés.

#### Cession des sociétés IMOGEST et FONCIERE ROMAINE

Løintégralité des actions de la SA IMOGEST détenue par la société FONCIERE ROMAINE a été cédée, le 10 septembre 2015, à une société anglaise extérieure au groupe pour un prix de 750 Kb.

La société nœvait pas dœctivité opérationnelle propre mais détenait løintégralité du capital social de la société SFIF.

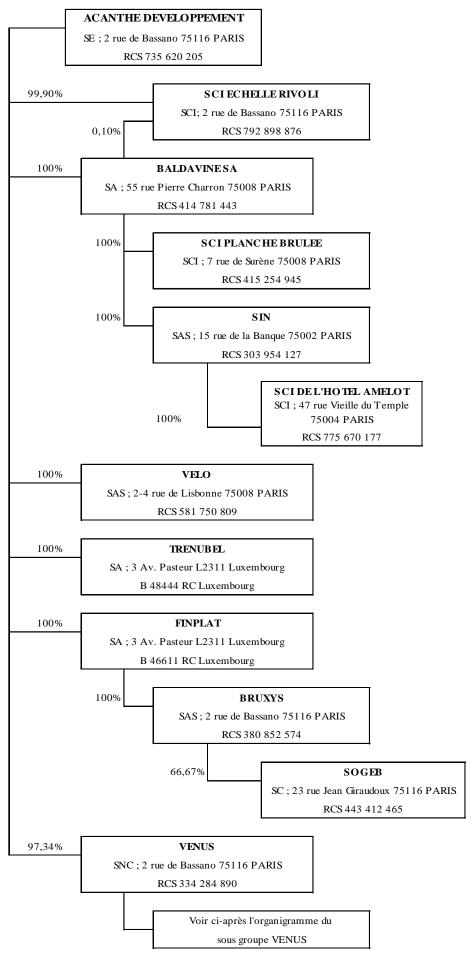
Cette dernière détenait deux biens immobiliers:

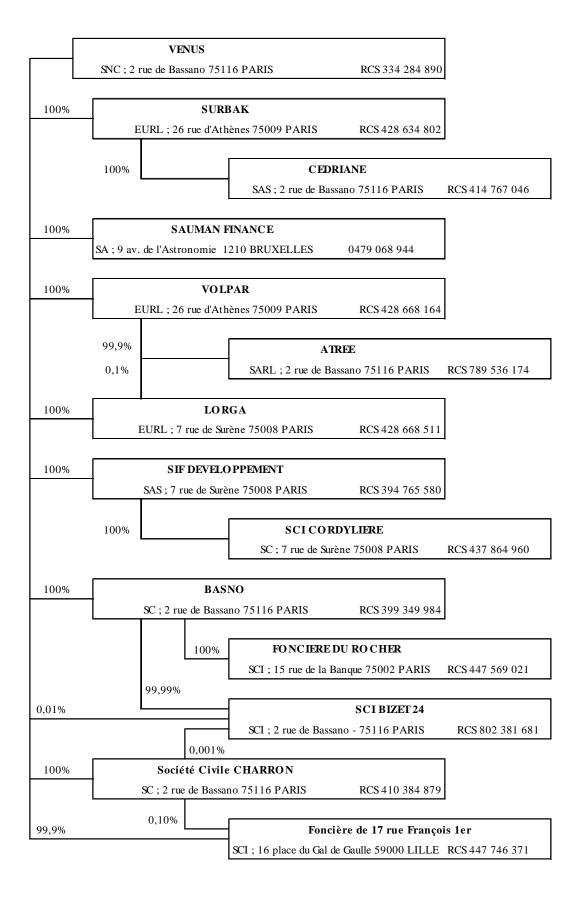
- Un appartement sis à Ajaccio, figurant jusquøalors en stock dans les comptes consolidés ;
- Un terrain à Villeneuve døAscq, classé en immeuble de placement.

Enfin, le 2 décembre 2015, les sociétés BRUXYS et ACANTHE DEVELOPPEMENT ont cédé à une société hollandaise, extérieure au groupe, la totalité du capital social de la société FONCIERE ROMAINE au prix døun euro à chacun des deux cédants. Cette société nøavait plus døactivité opérationnelle au moment de sa cession.

# 3.3. Organigramme

Le pourcentage mentionné pour chaque fililale exprime le taux de détention





## Note 4. <u>Notes annexes : b</u>ilan

## 4.1. Actifs non courants non financiers

## 4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

#### Au 31 décembre 2015 :

La valeur dexpertise hors droits au 31 décembre 2015 des immeubles de placement sælève à 180 982 Kb.

Еп Кр	Valeur Nette Comptable 31/12/2014	Entrées (Nouvelles acquisitions) (1)	Entrées (dépenses immobilisées) (2)	Cessions (3)	Variation de juste valeur (4)	Variation de périmètre (5)	Valeur au 31/12/2015
Immeubles de placement (IAS 40)	288 293	127	2 105	-130 543	21 150	-150	180 982

- (1) Acquisition doun garage quai Malaquais à Paris 6ème,
- (2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris rue Vieille du Temple pour 1 578 Kb, et rue François 1<sup>er</sup> pour 322 Kb,
- (3) Les immeubles cédés sont situés à Paris 8<sup>ème</sup> rue François 1<sup>er</sup> et rue de Surène, à Paris 9<sup>ème</sup> rue døAthènes et à Paris 16<sup>ème</sup> rue Bassano; ces immeubles avaient respectivement une juste valeur au 31 décembre 2014 de 65,0 Mþ, 11,9 Mþ, 7,7 Mþ et 46,0 Mþ,
- (4) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement lømmeuble de la rue de Lisbonne pour 11 Mb, lømmeuble de la rue Vieille du Temple pour 2 Mb, lømmeuble de la rue de la Banque pour 3 Mb, lømmeuble de la rue Charron pour 3,2 Mb et celui de la rue Bizet pour 1,1 Mb,
- (5) La variation de périmètre concerne le terrain situé à Villeneuve døAscq (59).

#### Au 31 décembre 2014:

La valeur despertise hors droits au 31 décembre 2014 des immeubles de placement séélève à 288 293 Kb.

Еп Кр	Valeur Nette Comptable 31/12/2013	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	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 locquisition de la commercialité de loimmeuble situé rue de Surène à Paris pour 869 Kb, les travaux des immeubles situés à Paris rue Vieille du Temple pour 339 Kb, et rue de la Banque pour 91 Kb.
- (2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement lømmeuble de la rue François 1<sup>er</sup> pour 3,9 Mb, lømmeuble de la rue Vieille du Temple pour 2,8 Mb, lømmeuble de la rue de la Banque pour 0,8 Mb et lømmeuble de la rue Charron pour 0,8 Mb. En revanche, lømmeuble sis rue de Surène enregistre une baisse de juste valeur de 0,9 Mb, En effet, la juste valeur au 31 décembre 2013 de ce dernier tenait compte de la commercialité du 2<sup>ème</sup> étage alors que celle-ci nøtait pas encore acquise. Løacquisition de cette commercialité en 2014 est venue accroitre le coût de revient de lømmeuble alors que la juste valeur de lømmeuble déterminée par løexpertise ne progressait pas sur la période : il a donc été enregistré la constatation døune juste valeur négative døun montant équivalent à løacquisition de la commercialité pour ramener lømmeuble à sa valeur døexpertise.

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

#### Au 31 décembre 2015 :

Еп Кр	Val. brute 31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2015
Terrains	683	-	-683	-	-	-	-
Constructions & Agencements	6 148	55	-6 148	-	-	-	55
Actifs corporels	295	2	-	-	-	-	297
TOTAL	7 126	57	-6 831	-	-	-	352

Les locaux administratifs utilisés par la société au 3<sup>ème</sup> étage de lømmeuble sis à Paris 16<sup>ème</sup> au 2 rue de Bassano étaient inclus dans la cession intervenue au cours de løexercice (cf. § 1.2).

# Au 31 décembre 2014:

Еп Кр	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 døIAS 16, le plateau du 3ème étage sis à Paris 16ème au 2 rue de Bassano 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 søelève en valeur brute à 37 Kb pour 2014, 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 2015 :

Еп Кр	31/12/2014	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2015
Constructions & Agencements	842	-	-	-842	-	-	-
Actifs corporels	245	19	-	-	-	-	264
TOTAL	1 087	19	-	-842	-	-	264

La reprise déamortissement sur « Constructions et Agencements » se rapporte à la cession de lemmeuble sis à Paris  $16^{\text{ème}}$  au 2 rue de Bassano (cf. § 1.2).

## Au 31 décembre 2014 :

Еп Кр	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

## 4.1.4. <u>Variation des valeurs nettes døimmobilisations incorporelles</u>

## Au 31 décembre 2015 :

EN Kþ	Valeur nette 31/12/14	Acquisitions		Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/15
Immobilisations incorporelles	9	2	-	-3	-	8
TOTAL	9	2	-	-3	-	8

# Au 31 décembre 2014 :

EN Kþ	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 lœxercice concernent lœxcquisition de licences dœutilisation du logiciel comptable QUADRA de CEGID.

## 4.2. Stocks dømmeubles

## Au 31 décembre 2015 :

en Kþ	31/12/2014	Acquisitions	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	31/12/2015
Stock d'immeubles	470	-	-	-470	-	-
TOTAL	470	-	-	-470	-	-

Løappartement døAjaccio était enregistré en stock. Il était détenu par la société SFIF. Cette dernière est sortie du Groupe suite à la cession de sa société mère la société IMOGEST au cours de la période (cf. § 3.2).

#### Au 31 décembre 2014 :

en Kþ	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 doun appartement en duplex de 138 m² avec terrasses et loggias de 137 m² sis à Ajaccio (Corse), rénové loexercice précédent. Ce stock, évalué à son coût de revient soit 475 Kb a été déprécié de 5 Kb au cours de loexercice 2014.

## 4.3. Actifs financiers

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

Actifs financiers en Kþ		31/12/2015										
	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	-	1	42	4 496	4 538	42	4 496	-	4 538	3		
Clients et comptes rattachés	-	-	2 575	-	2 575	2 575	-	-	2 575	N/A		
Autres créances	-	-	12 023	-	12 023	12 023	-	-	12 023	N/A		
Autres actifs courants	-	-	64	-	64	64	-	-	64	N/A		
Actifs financiers courants	685	-	-	-	685	685	-	-	685	3		
Trésorerie et équivalents	82 701	-	-	-	82 701	82 701	-	-	82 701	1		

Actifs financiers en Kþ		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	-	-	6751	-	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		

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue dœun 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 løindentification døindices de pertes de valeur (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin døajuster le montant de la créance à løentrée de ressources potentiellement envisageable.

## 4.3.1. Actifs financiers non courants

#### Au 31 décembre 2015 :

							Échéance	
Actifs financiers en Kþ	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2015	à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	210	-	210	-	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 111	-	615	-	4 496	-	4 496	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	19	-	1	-	18	18	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (4)	125	2	104	-	23	23	1	-
TOTAUX	5 464	-	930	-	4 538	42	4 496	

- (1) Le dépôt à terme était nanti en faveur de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 Kb en garantie du remboursement du prêt quœlle avait octroyé à la société BASNO. Il a été remboursé par anticipation suite à la cession de lømmeuble.
- (2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de løhôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 496 Kb qui se sont dépréciés de 615 Kb 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 syndics des immeubles exploités.
- est inclus notamment dans ce poste le dépôt pour la société de climatisation søoccupant døun des immeubles du Groupe pour 14 Kb. Ce poste comprend aussi un instrument dérivé dont la valeur est nulle.

	31/12/2015				
еп Қф	Perte inscrit en Capitaux Propres	Perte transférée des Capitaux Propres en Résultat			
Actifs financiers disponibles à la vente	-615				

#### Instruments dérivés au 31/12/2015

		Notionnel au	Valorisation	Valorisation	Variation de
Instruments	échéance	31/12/2015	au 31/12/2014	au 31/12/2015	valorisation
		en Kþ	en Kþ Actif	en Kþ Actif	en Kþ
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	12 980	1	-	-1
Total		12 980	1	-	-1

#### Au 31 décembre 2014 :

		Échéance						
Actifs financiers en Kþ	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2014	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 Kb en garantie du remboursement du prêt quœlle 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 løhôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 5 111 Kb qui se sont dépréciés de 34 Kb 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 syndics des immeubles exploités.
- (4) est inclus notamment dans ce poste, la valorisation des instruments dérivés dœune valeur de 89 Kb au 31 décembre 2014 et qui ont connu une baisse de juste valeur sur læxercice de 267 Kb (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.

	31/12/2014				
en Kþ	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

		Notionnel au	Valorisation	Valorisation	Variation de
Instruments	échéance	31/12/2014	au 31/12/2014	au 31/12/2013	valorisation
		en Kþ	en Kþ Actif	en Kþ Actif	en Kþ
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

#### 4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

## Au 31 décembre 2015 :

		31/12/2015					
				ECHEANCE			
еп Кр	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans	
Clients et comptes rattachés	2 672	98	2 575	2 575	-	-	
Autres créances	12 023	-	12 023	9 923	2 100	-	
TOTAUX	14 695	98	14 598	12 498	2 100	-	

Les autres créances au 31 décembre 2015, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 2 388 Kb,
- Une créance sur le Trésor Public de 3 382 Kb suite à un litige fiscal (cf. § 9.3.1),
- Des fonds avancés aux notaires pour 3 006 Kb dont le séquestre de garantie à 1 êre demande (2 699 Kb) dans le cadre de la mise en place du bail conclu par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour les locaux situés à Paris 16 en 2 rue de Bassano et pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues »,
- Gestionnaires dømmeubles pour 305 Kb qui ont fait les reversements en grande partie début 2015,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 397 Kb: ce compte de régularisation permet døétaler 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 Kb : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4,
- Séquestre pour 393 Kb dans le litige opposant la société VELO à la société GERY DUTHEIL (cf. § 9.3.3),
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 45 Kb.

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

on Vh	31/12/2015
en Kþ	Charge nette enregistrée en résultat
Créances	-73

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.

## Au 31 décembre 2014 :

		31/12/2014						
еп Қр	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 Kb,
- Des fonds avancés aux notaires pour 152 Kb pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues »,

- Gestionnaires dømmeubles pour 486 Kb qui ont fait les reversements en grande partie début 2015,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 666 Kþ: ce compte de régularisation permet døétaler 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 Kb : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4,
- Séquestre pour 393 Kb 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 Kb en principal (avec un protocole concernant le règlement),
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 261 Kb.

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

en Kþ	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 døbligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 685 Kb au 31 décembre 2015.

Le taux de rémunération de ces obligations est de 3% et la date déchéance est le 24 juillet 2018.

## 4.3.4. 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 døindices de dépréciations (impayés clients, autres créances non recouvrables), une dépréciation est constatée, afin døajuster le montant de la créance à løentrée de ressources potentiellement envisageable.

## 4.3.5. <u>Trésorerie et équivalents de trésorerie</u>

en milliers d'þ	31/12/2015	31/12/2014
SICAV monétaires	-	3 849
Disponibilités	82 701	1 284
Total des Actifs financiers de transaction	82 701	5 133

#### 4.4. Capitaux propres

Au 31 décembre 2015, 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, lœutocontrôle représente 71.532 actions dont la valeur au bilan est de 23 Kþ. Ces actions dœutocontrôle ont été retraitées par imputation sur les capitaux propres consolidés.

Par ailleurs, lœvolution du capital social au cours de læxercice est retracée en note 1.1.

## 4.4.1. <u>Description de la structure du capital</u>

La structure du capital est la suivante :

	Situatio	n au 31/12/	2015	Situation	n au 31/12/	2014	Situatio	n au 31/12/	2013
Actionnariat	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	6 058 269	4,12%	4,12%	9 971 908	6,78%	6,78%	155 386	0,11%	0,11%
Rodra Investis sement	71 887 619	48,86%	48,89%	71 947 619	48,90%	48,93%	71 942 393	50,62%	50,62%
Foncière 7 Investissements	855 000	0,58%	0,58%	855 000	0,58%	0,58%			
Kentana	303 165	0,21%	0,21%	303 165	0,21%	0,21%			
ADC SIIC	0	0,00%	0,00%	2 000 000	1,36%	1,36%			
COFINFO	2 000 000	1,36%	1,36%						
Groupe Acanthe									
Acanthe Développement	71 532	0,05%	0,00%	71 532	0,05%	0,00%	1 532	0,00%	0,00%
Sous-Total Alain Duménil et sociétés contrôlées (y compris Groupe Acanthe)	81 175 585	55,17%	55,15%	85 149 224	57,88%	57,85%	72 099 311	50,73%	50,73%
PUBLIC									
Public	65 949 675	44,83%	44,85%	61 976 036	42,12%	42,15%	70 032 271	49,27%	49,27%
TOTAL	147 125 260	100,00%	100,00%	147 125 260	100,00%	100,00%	142 131 582	100,00%	100,00%

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

## 4.4.2. <u>Løinformation sur les pactes døactionnaires</u>

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions donctionnaires sont encadrées par les dispositions de lorticle L. 233-11 du code de commerce et lorticle 223-18 du règlement général de loAMF. La Société not pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de loexercice.

# 4.4.3. Lánformation spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime quøl nøy a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

#### 4.4.4. Augmentations et diminutions de capital de l\( \precesses exercice \)

Au cours de løexercice 2015, le capital social nøa pas connu de variation, il est de 19 991 141 euros représenté par 147 125 260 actions.

#### 4.4.5. Distributions

Le 12 août 2015, løAssemblée Générale a décidé une distribution døun dividende de 0,27 þ par action, avec løption døun paiement en actions. Cette distribution génère une diminution des capitaux propres consolidés de 39 724 Kþ. Le paiement des dividendes a généré une sortie de trésorerie du même montant.

## 4.4.6. <u>Instruments dilutifs</u>

Le plan døattribution des stock-options décidé par le Conseil døAdministration du 28 août 2009 et précisé par le Conseil døAdministration du 31 décembre 2009, avait attribué 9 936 436 options au prix døexercice de 1,24 þ.

Au 31 décembre 2015, il reste à exercer 4 896 436 options avant le 28 août 2019. Toutefois, le prix dœxercice des options (1,24 þ) étant largement supérieur au cours moyen constaté sur lœxercice 2015 (0,396 þ), aucun exercice doption not été constaté lors de cet exercice.

Le plan non pas été intégré dans le calcul du résultat dilué par action ; Il noexiste pas donutres instruments dilutifs.

Il est à noter quœun Conseil d@administration en date du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain Duménil, au solde des options (4.896.436 options restant à ce jour) attribuées par le Conseil d@Administration dans sa séance du 28 août 2009.

## 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	52 Kþ	884 Кр	
Total des participations ne donnant pas le contrôle	6 427 Kþ	6 562 Kþ	
Informations complémentaires	Société en liquidation	Les filiales controlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 3.3	

LøArrêt de la Cour døAppel de Paris du 22 janvier 2013 (cf. note 9.3.2) contre laquelle la société BRUXYS søest 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 Mþ au profit des minoritaires.

Un protocole conclu entre la société SOGEB représentée par la Selarl FHB, la société BRUXYS et M. BERGOUGNAN en date du 9 février 2016 a mis un terme définitif et transactionnel à ces litiges. Les opérations liées à ce protocole sont détaillées en note 9.3.2.

#### 4.5. Provision pour risques et charges

en milliers d'þ	31/12/2015	31/12/2014
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques fiscaux (1)	7 791	10 662
Provision pour litiges (2)	4 325	398
Provision pour charges (3)	8 800	
Provision d'indemnités de départ à la retraite (4)	398	234
Total	21 314	11 294

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Provisions pour risques fiscaux donn montant total de 7 791 Kb, dont 5 910 Kb concernent les litiges de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et dont 1 881 Kb sont afférents aux litiges de la société SIF DEVELOPPEMENT comme détaillé au §9.3.1. Ces litiges sont provisionnés bien que tous les recours concernant ces litiges ne soient pas épuisés : une partie des litiges provisionnés fait løbjet døun appel, et løautre partie døun recours devant la Cour Européenne des Droits de løHomme.
- (2) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions donn montant total de 4 325 Kb liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. §9.3.4). Les deux provisions présentes à la clôture 2014 ont été reprises sur loexercice 2015 dont la provision liée au litige avec M. NOYER pour 316 Kb
- (3) Une provision de 8 800 Kþ pour charges pour la location de lømmeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cet immeuble qui était la propriété des sociétés BASNO et FONCIERE DU ROCHER, filiales du groupe, était pris à bail par ACANTHE DEVELOPPEMENT et par différentes entreprises liées. Il a été cédé en décembre 2015, moyennant la résiliation des baux existants et la prise à bail de la totalité de lømmeuble par ACANTHE DEVELOPPEMENT pendant 12 ans ferme et moyennant un loyer de 2 699 Kþ représentant un loyer au m² supérieur au loyer au m² prévu par les baux qui étaient en cours préalablement. Afin de permettre à ses sous-filiales de céder lømmeuble dans les conditions souhaitées, ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de conclure ledit Bail à la condition døêtre indemnisée à hauteur de la charge financière supplémentaire actualisée quøelle supportera sur la durée du Bail. En effet, dans le cadre du nouveau Bail, le loyer quøACANTHE DEVELOPPEMENT paiera au titre des surfaces quøelle occupe personnellement sera supérieur au loyer précédemment appliqué et døautre part, les loyers qui seront perçus par elle au titre des sous-locations (conclues avec les anciens locataires de lømmeuble, aux mêmes conditions financières que précédemment) seront inférieurs aux loyers qui seront payés par elle au titre des mêmes surfaces. La contrepartie de cette indemnité due par les filiales est une provision pour charges døgal montant qui sera reprise et ajustée sur une période de 12 ans, période de durée du bail.
- (4) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.8.

### 4.6. Passifs financiers

# 4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d' þ	31/12/2015	31/12/2014
Passifs non courants		
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	43 656	90 898
Autres emprunts et dettes >1 an	-	-
TO TAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	43 656	90 898
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établisseemnts de crédit < 1 an	1 578	3 481
Découverts bancaires	1	-
Intérêts courus	221	406
TO TAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 800	3 887
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	45 456	94 785
Trésorerie	82 701	5 133
ENDETTEMENT NET	-37 245	89 652

Le tableau, ci-dessous, présente les cash-flows nécessaires à lœxtinction des emprunts auprès des établissements financiers (remboursement des échéances de capital et døintérêts futurs), les natures de taux døintérêt, leur périodicité et le terme de ces emprunts.

			Date	Date fin		Décaissements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)					
Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Changement de Taux	d'emprunt	TAUX	< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total	Juste Valeur
rue de Rivoli	M unchener Hy potenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3.500%	166	494	2 652	9 503	12 815	12 658
24 rue Rizet	M unchener Hy potenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	2.867%	88	261	1 348	5 830	7 526	7 325
55 rue Charron	ING Lease	TAUX FIXE	NA	nov-2023	6.550%	354	1 062	5 910	13 194	20 520	19 842
		Sous Total Ta	ux Fixe			607	1 817	9 911	28 526	40 861	
2-4 rue de Lisbonne	M unchener Hy potenkenbank	EURIBOR 3 M+1,85 %	Trim	mai - 2021	2.141%	181	551	3 123	10 273	14 127	14 073
quai Malaquais	Deut sche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	0.878%	2	193	575		770	768
	Sous Total Euribor			183	744	3 697	10 273	14 897			
	TOTAL GENERAL			790	2 561	13 608	38 799	55 758	54 666		

Les passifs financiers détaillés dans le tableau, ci-dessus, ont été évalués au coût amorti selon la méthode du Taux dontérêt Effectif (TIE). En cas doévaluation à la juste valeur, le montant bilanciel des passifs financiers non courants aurait été différent pour les taux fixes.

Quatre emprunts ont été remboursés par anticipation consécutivement à la cession des immeubles que ces emprunts avaient financés (cf. § 1.2). A løouverture de løexercice, le capital restant dû de ces quatre emprunts était de 47 980 Kb.

Lœxposition au risque de variation des taux døntérêts variables est notamment couverte par un cap de taux qui est présenté à la note 4.3.1.

### 4.6.2. <u>Juste valeur des passifs financiers</u>

en milliers d'þ	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	45 456	222	45 233	54 666	3
Dépôts et cautionnements	1 465	1 465	-	1 465	N/A
Dettes fournisseurs	2 573	2 573	-	2 573	N/A
Dettes fiscales et sociales	4 150	4 150	-	4 150	N/A
Autres dettes	2 816	2 816	-	2 816	N/A
Autres passifs courants	76	76	-	76	N/A
TOTAUX	56 536	11 302	45 233	65 746	

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

# 4.7. Echéancier des dettes

### Au 31 décembre 2015 :

	Échéance			
en milliers d'þ	TOTAL	à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	45 456	1 800	7 182	36 473
Dépôts et cautionnements	1 465	1 465	-	-
Dettes fournisseurs	2 573	2 573	-	-
Dettes fiscales et sociales	4 150	4 150	-	-
Autres dettes	2 816	2 816	-	-
Autres passifs courants	76	76	-	-
TOTAUX	56 536	12 880	7 182	36 473

Les intérêts courus inclus dans le poste de dettes financières se lèvent à 221 Kb.

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

- Charges de personnel pour 422 Kb,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 435 Kb,
- Impôt sur les sociétés restant dû pour 3 260 Kb,
- Taxes diverses pour 33 Kb.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Dettes vis-à-vis døune anciennes filiales qui est sortie du Groupe pour 1 634 Kb,
- Dettes vis-à-vis døun locataire 730 Kb,
- Clients créditeurs pour 92 Kb (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 91 Kb, correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.

### Au 31 décembre 2014 :

			Échéance	
en milliers d'þ	TOTAL	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 dœmprunts et de dettes financières sœlèvent à 406 Kb.

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

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

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 494 Kb (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 Kb, correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- Une indemnité de résiliation de bail de 1 800 Kb; Une résiliation de bail par anticipation a été conclue avec un des locataires de lømmeuble de la rue François 1<sup>er,</sup> afin døen assurer la location à de meilleures conditions financières qui se sont traduites par une progression de la juste valeur de cet immeuble.

# Note 5. Notes annexes : compte de résultat

### 5.1. Revenus nets des immeubles

Les revenus nets des immeubles comprennent lœnsemble des produits et des charges directement rattachés à lœxploitation des immeubles.

en milliers d'þ	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	8 021	9 249
Charges locatives refacturées	1 884	1 699
Charges locatives globales	(3 165)	(2 785)
Revenus nets des immeubles	6 740	8 163

Le chiffre døaffaires de løexercice 2015 diminue de 9,5% par rapport à løexercice 2014.

Cette réduction significative du chiffre døaffaires søexplique essentiellement par la variation de périmètre du groupe. En effet, quatre biens immobiliers ont été cédés au cours de løannée 2015 : les immeubles sis 17 rue François I<sup>er</sup> (Paris 8<sup>ème</sup>), 7 rue de Surène (Paris 8<sup>ème</sup>), 26 rue døAthènes (Paris 9<sup>ème</sup>) et 2 rue de Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>).

Ainsi, lømmeuble sis rue François I<sup>er</sup> avait généré en 2014 près de 2 500 Kb de chiffre døaffaires. Cédé en juillet, il nøa généré que 1 660 Kb de revenus en 2015.

Les trois autres biens ayant été cédés fin décembre, lømpact de leur sortie est minime en termes de chiffre døaffaires.

Les immeubles sis rue Pierre Charron (Paris 8ème), rue de Lisbonne (Paris 8ème) et rue de Rivoli (Paris 1er) ont également enregistré des baisses de chiffre døaffaires, respectivement de -243 Kþ, -141 Kþ, et -124 Kþ. Ces baisses sont liées à des départs de locataires.

Ces immeubles bénéficiant døune situation attractive dans le Quartier Central des Affaires, les lots vacants devraient trouver preneurs rapidement.

Pour lømmeuble sis rue de Rivoli, le groupe tente døbtenir des commercialités pour certains lots døhabitation vacants. Les négociations sont en cours.

Lømmeuble sis rue Georges Bizet est, depuis juin 2014, entièrement occupé par un cabinet døavocats, ce qui a un impact positif sur le chiffre døaffaires de løannée de +235 Kb puisque celui-ci concerne une année complète contrairement à 2014.

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variation	Variation en %
Evolution des loyers à périmètre constant	5 801	5 996	- 195	-3,25%

Løeffet de løindexation globale des loyers à périmètre constant au 31 décembre 2015 est de 0,36%.

### 5.2. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de lønsemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières, des écarts døacquisitions négatifs, des activités cédées et de lømpôt, conformément à la recommandation CNC 2009-R03.

en milliers d'þ	31/12/2015	31/12/2014
Frais de personnel	(1 545)	(1 461)
Autres frais généraux	(1 923)	(2 188)
Autres produits et autres charges	(2 687)	(2 576)
Variation de valeur des immeubles de placement	21 150	7 443
Dotations aux amortissements et provisions	(13 671)	(5 092)
Reprises aux amortis sements et provisions	3 878	1 655
Charges d'Exploitation	5 202	(2 219)
Résultat opérationnel avant cession	11 943	5 944
Résultat de cession d'immeubles de placement	39 583	
Résultat de cession des filiales cédées	(1 552)	
Résultat Opérationnel	49 974	5 944

Le Résultat Opérationnel avant cession augmente de 5 999 Kb par rapport à lœxercice 2014. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont :

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de 21 150 Kb en 2015 contre une augmentation de 7443 Kb en 2014, soit une variation relative positive de 13 707 Kb. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions sœlèvent à -13 671 Kb au 31 décembre 2015 contre -5 092 Kb au 31 décembre 2014, soit une variation de - 8 579 Kb.

Les dotations aux amortissements et provisions de lœxercice se décomposent ainsi :

Amortissements
Risques fiscaux
388 Kþ,

- Charges financières supplémentaires de location 8 800 Kb (cf. Note 4.5 (3)),

Litiges immobiliers et avec les minoritaires 4 325 Kb (cf. Note 9.3.4 sur le litige FIG),

- Retraite 86 Kb,
- Dépréciation stock et clients 42 Kb.

Les reprises de provisions sœlèvent en 2015 à 3 878 Kb. Elles sont afférentes aux:

- Litiges immobiliers et avec les minoritaires 398 Kb,

- Risques fiscaux 3 261 Kb, une partie du risque de redressement fiscal menaçant la société ACANTHE DEVELOPPEMENT søétant définitivement réalisé, une charge døimpôt de 1672 Kb et des pénalités (comptabilisées dans le poste « Autres charges ») pour 1 589 Kb ont été constatées et compensent à cette reprise ;

- Dépréciation clients 219 Kb.

Le résultat de cession dømmeubles de placement søélèvent à 39 583 Kb au 31 décembre 2015. Il søagit du résultat dégagé par la cession des immeubles suivants :

- Lømmeuble sis 2 rue de Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>) et les parkings des 14 rue de Bassano et 47 rue de Chaillot (Paris 16<sup>ème</sup>).
- Lømmeuble sis 7 rue de Surène (Paris 8<sup>ème</sup>),
- Lømmeuble sis 17 rue François 1<sup>er</sup> (Paris 8<sup>ème</sup>),
- Lømmeuble sis 26 rue døAthènes (Paris 9<sup>ème</sup>).

Le résultat de cession des filiales cédées sœlèvent à ó 1 552 Kþ. Ce résultat correspond au résultat de cession des contributions aux réserves consolidées des entités cédées et des résultats de lœxercice 2015 de ces entités.

### 5.3. Résultat net

en milliers d'þ	31/12/2015	31/12/2014
Résultat opérationnel	49 974	5 944
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	20	8
Coût de l'endettement financier brut	(3 444)	(3 162)
Coût de l'endettement financier net	(3 424)	(3 154)
Autres produits et charges financiers	86	(27)
Résultat avant impôts	46 636	2 762
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(1 672)	(1 061)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	44 964	1 701
Propriétaires du groupe	44 029	1 614
Participations ne donnant pas le contrôle	935	88

Le Coût de løendettement financier brut comprend les charges døintérêts des emprunts souscrits et les coûts des instruments dérivés souscrits pour limiter les hausses døintérêts sur les emprunts. Les charges døintérêts des emprunts diminuent (- 2 549 Kþ en 2015 contre - 2 895 Kþ en 2014) ainsi que les coûts des instruments dérivés (- 44 Kþ en 2015 contre - 267 Kþ en 2014) (cf. note 4.6.1). Løaugmentation du coût de løendettement financier søexplique par les coûts spécifiques de remboursement anticipé des emprunts (annulation des écarts de traitement du TIE 156 Kþ et indemnités de remboursement de 695 Kþ) finançant les quatre immeubles cédés au cours de løexercice.

Lømpôt sur le résultat enregistre pour 1 672 Kb un redressement dømpôt société au titre de læxercice 2003 de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, cette charge est couverte par une reprise de provision (cf. note 5.2).

# 5.4. Vérification de la charge dømpôt

en milliers d'Euros	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé	44 964	1 701
Impôts sur les sociétés	2	2
Résultat avant impôts	44 966	1 703
Taux d'imposition français	33.33%	33.33%
Charge ou produit d'impôt théorique	-14 989	-568
Retraitement des sociétés étrangères	-159	-170
Autres retraitements et décalages	-1 918	-2 334
Résultats non imposés (régime SIIC)	18 131	3 694
Imputation: création de déficits reportables	-1 067	-624
Charge ou produit d'impôt dans le résultat	-2	-2

Lømpôt sur les sociétés est quasi nul de par løption pour le régime SIIC souscrite courant 2005, qui permet une exonération totale des plus-values et des revenus liés à løactivité immobilière pour løintégralité des sociétés françaises consolidées transparentes ou ayant opté. Les résultats imposables sont ceux sortant du cadre de cette activité.

# Note 6. <u>Secteurs opérationnels</u>

Le Groupe réalise løintégralité de son chiffre døaffaires dans la zone Euro, dans le secteur de løimmobilier. Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 31 décembre 2015 une surface totale de 17 085 m² contre une surface de 24 269 m² par rapport à læxercice précédent répartie de la manière suivante :

Répartition par nature					
en m <sup>2</sup>	31-déc-15	31-déc-14			
Bureaux	11 703 m²	15 842 m²			
Habitations	1 996 m²	2 171 m²			
Surfaces commerciales	1 473 m²	4 170 m²			
Divers (1)	1 913 m²	2 082 m²			
Total	17 085 m <sup>2</sup>	24 269 m <sup>2</sup>			

Répartition géographique						
% établi en fonction des m²	31-déc-15	31-déc-14				
Paris	81%	87%				
Région Parisienne (Hors Paris)						
Province		1%				
Etranger (2)	19%	13%				
Total	100%	100%				

- (1) Il søagit principalement, døun immeuble acheté en octobre 2010 et qui va faire løobjet døune restructuration ; la répartition de la surface de cet immeuble en bureaux, commerces et en habitation nøest pas encore définitive.
- (2) Le seul bien situé à løétranger (3 043 m²) est løimmeuble sis au 9 avenue de løAstronomie à Bruxelles.

Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	En Kþ
Paris	173 982
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 000
	180 982
Autres actifs non affectables (b)	102 681
Total des actifs	283 663

(a) detail du patrimoine immobilier	
Immeuble de placement	180 982
Immeuble en actif corporel	0
Immeuble en stock	0
	180 982

<sup>(</sup>b) Il s'agit des actifs non immobiliers.

# Au 31 décembre 2015 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2015

(en Kþ)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 870	2 460	-	691	-	8 021
Charges locatives refacturées	1 325	434	-	125	-	1 884
Charges locatives globales	(1 909)	(803)	-	(248)	(205)	(3 165)
Revenus nets des immeubles	4 286	2 091	-	568	(205)	6 740
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)	(1 091)	(203)	-	(128)	(123)	(1 545)
Autres frais généraux (2)	(1 357)	(253)	-	(160)	(153)	(1 923)
Autres produits et charges	(2 196)	(249)	-	(127)	(115)	(2 687)
Variation de valeur des immeubles de placement (3)	17 929	1 050	-	199	1 972	21 150
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(12 350)	(585)	-	(374)	(362)	(13 671)
Reprise des autres amortissements et provisions (5)	2 833	502	-	277	266	3 878
Résultat de cession immeubles de placement	(17 551)	57 134	-	-	-	39 583
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	(1 552)	(1 552)
Produits de trésorerie	14	3	-	2	1	20
Coût de l'endettement financier brut	(2 432)	(452)	-	(286)	(274)	(3 444)
Autres produits et charges financiers	61	11	-	7	7	86
Résultat avant impôt	(11 854)	59 049	-	(22)	(538)	46 636
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 672)	(1 672)
Résultat net	(11 854)	59 049	-	(22)	(2 210)	44 964

- (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 charges supplémentaires de locations, les dotations afférentes à løarrêt de le Cour døAppel de Paris du 24 février 2014 et les dotations pour risques fiscaux.
- (5) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux et les reprises afférentes à lærrêt de le Cour døAppel de Paris du 24 février 2014.

### Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2015

en Kþ	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	103 877	17 263	-	26 612	33 230	180 982
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	-	-	-	-	-	0
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	32 375	-	-	11 280	-	43 656
Passifs financiers courants	1 113	-	-	465	223	1 800

### Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2015

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

Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de terrains et de lømmeuble en restructuration et en cours døaffectation.

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

### Au 31 décembre 2014 :

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

(en Kþ)	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	-	-	-	-	(1 001)	-
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 løarrêt de le Cour døAppel 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 løarrêt de le Cour døAppel de Paris du 24 février 2014.

# Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2014

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

Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de terrains et de lømmeuble en restructuration et en cours døaffectation.

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

# **Au 31 décembre 2015 :**

# Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2015

(en Kþ)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	7 935	-	-	86	-	8 021
Charges locatives refacturées	1 846	-	-	38	-	1 884
Charges locatives globales	(2 941)	-	ı	(224)	-	(3 165)
Revenus nets des immeubles	6 840	-	•	(100)	-	6 740
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) Autres frais généraux (2) Autres produits et charges Variation de valeur des immeubles de placement Dotations aux autres amortissements et provisions (3) Reprise des autres amortissements et provisions (4) Résultat de cession immeubles de placement	(1 336) (1 663) (2 405) 20 712 - 150 39 583	- - - - -	-	(209) (260) (282) 438 - 468	- - - - (13 671) 3 260	(1 545) (1 923) (2 687) 21 150 (13 671) 3 878 39 583
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	(1 552)	(1 552)
Produits de trésorerie	17	-	-	3	-	20
Coût de l'endettement financier brut	(2 978)	-	-	(466)	-	(3 444)
Autres produits et charges financiers	75	-	-	11	-	86
Résultat avant impôt	58 995	-	-	(397)	(11 963)	46 636
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 672)	(1 672)
Résultat net	58 995	-		(397)	(13 635)	44 964

- (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 dotations aux provisions non affectables concernent les dotations pour charges supplémentaires de locations, les dotations afférentes à løarrêt de la Cour døAppel de Paris du 24 février 2014 et les dotations pour risques fiscaux.
- (4) Les reprises de provision non affectables concernent des reprises de provisions pour risques fiscaux.

# Informations bilantielles par zones géographiques au $31\ décembre\ 2015$

imormations buttieres par zones geograpmques at	. or accens					
en Kþ	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	173 982	-	-	7 000	-	180 982
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	-	-	-	-	-	0
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	43 656	-	-	-	-	43 656
Passifs financiers courants	1 578	-	-	-	222	1 800

### Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2015

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

# Au 31 décembre 2014:

# Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2014

(en Kþ)	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)	4716	(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 løarrêt de le Cour døAppel 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 løarrêt de le Cour døAppel de Paris du 24 février 2014.

# Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2014

en Kþ	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 Kþ	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 lømmeuble en restructuration et en cours døaffectation.

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

# 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 Kþ	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2015	31/12/2014
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 Kþ	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2015	31/12/2014
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 quœ hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de lœxercice de la garantie, majorées des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. Lømpact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de læxercice 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' þuros	31/12/2014	31/12/2015	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	62 295	20 158	853	3 520	15 785
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	113 894	54 643	1 964	8 870	43 809
Nantissements des loyers commerciaux	94 912	45 536	1 636	7 392	36 508

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

#### Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de løactionnaire ou de løassocié	Bénéficiaire	Date de départ	Date døchéance	Condition de levée	Nombre døactions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
BALDAVINE	ACANTHE DEVELOPPEMENT et VELO	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	20/05/2011	19/05/2021	Remboursement	4 676	100%
SCI ECHELLE RIVOLI	DEVELOPPEMENT et	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	18/11/2013	17/11/2020	Remboursement	1 000	100%
BIZET 24	,	MUNCHENER HYPOT HEKENBANK	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 Kþ)				
NATURE	31/12/2015	31/12/2014		
Nantissement de dépôts à terme et comptes rémunérés au profit des banques	-	210		

Nantissement libéré à la suie du remboursement anticipé de l'emprunt

# **Autres engagements**

Les contrats déemprunts stipulent léengagement pour les sociétés emprunteuses de respecter un certain nombre de ratios :

			Ratios	
		ICR	DSCR	LTV
BALDAVINE	MUNCHENER	× 145%	× 101%	Ö80%
HYPOTHEKENBA)		× 145%	× 101%	U80%
ECHELLE RIVOLI	MUNCHENER		> 105%	Ö60%
ECHELLE RIVOLI	HYPOTHEKENBANK		> 105%	060%
SCI BIZET 24	MUNCHENER			Ö65 % (1)
SCI BIZEI 24	HYPOTHEKENBANK			065 % (1)

(1) 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

Løabsence de respect des ratios, ci-dessus, entraine généralement une obligation de remboursement partiel anticipé.

Un engagement de maintien de loactionnariat a été pris dans le cadre de loemprunt souscrit par la société SC CHARRON, emprunt souscrit auprès do LEASE France,

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

# 7.2.2. Engagements reçus

Caution de M. Alain DUMENIL sur lœmprunt souscrit par une filiale du Groupe (la société CEDRIANE) pour financer lœacquisition dœun immeuble, au profit de la DEUTSCHE PFANDBRIFBANK à hauteur de 753 Kþ.

# 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 lœncontre de certaines sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 10 331 Kb au 31 décembre 2015. Au cours de lænnée 2016 les inscriptions devraient diminuer de 8 947 Kb suite à lævolution des litiges (cf. note 9.3.1).

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

en milliers d' þuros	31/12/2015	31/12/2014
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	13 876	22 956

La répartition des montants déhypothèques est la suivante :

en milliers d' þuros	total au 31/12/15	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	13 876	0	13 876	0

(1) Dont 13 876 Kb concernent des immeubles qui étaient la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité déapport publié, la propriété de la SNC VENUS qui not aucune dette envers lot des lots les lots de lots propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la SNC VENUS qui not aucune dette envers lot de lots propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la SNC VENUS qui not aucune dette envers lot lot le lot société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la SNC VENUS qui not aucune dette envers lot lot le lot société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la SNC VENUS qui not aucune dette envers lot lot le lot société FIG qui sont devenus, suite au traité doupport publié, la propriété de la SNC VENUS qui not le lot société FIG qui sont devenus, suite de lot le lot

Suite à løbtention døun permis de construire pour rénover lømmeuble situé 47 rue Vieille du Temple à Paris 4ème des engagements de réaliser des travaux ont été pris. Le montant des travaux pour lesquels le Groupe a pris des engagements søélève à 790 Kb HT au 31 décembre 2015. A ce montant søajoute le coût døachat de la commercialité pour les surfaces nécessaires (1.583 Kb HT hors acomptes déjà versés).

### 7.3.2. Engagements reçus

Néant

### Note 8. <u>Exposition aux risques</u>

Lœxposition aux risques et aux facteurs døincertitude et la gestion de ceux-ci sont explicités en notes 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes de lœxercice 2015.

#### Note 9. Autres informations

### 9.1. Actif net réévalué

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMMENT a décidé døadopter løoption døévaluation à la juste valeur de la norme IAS 40, afin døévaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1<sup>er</sup> 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 <sup>1</sup>:

Le Direction considère avec constance que lœstimation de la juste valeur de ses immeubles doit être menée avec une grande rigueur. Du fait dœun environnement économique incertain, le marché immobilier dœntreprises reste une valeur refuge pour les investisseurs et nécessite dœutant plus dœnvoir une attention très particulière sur la valorisation de son patrimoine, composante principale de lœctivité du groupe et de son résultat.

Malgré une croissance annuelle 2015 du PIB de + 1,1% contre + 0,4% en 2014, les principaux indicateurs économiques restent très contrastés : un taux de chômage quasi stable à 10,3% (- 0,1% par rapport à 2014), un commerce extérieur qui pèse négativement sur la croissance pour 0,5 point alors que, dans le même temps, la production totale française augmente de 1,4% par rapport à 2014 et la consommation des ménages progresse de 1,4% en 2015 (bien quœn recul au 4<sup>ième</sup> trimestre 2015 suivant les attentats du 13 novembre et une météo très clémente), progression confirmée au 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

En 2015, la France nota pas réussi à tirer suffisamment profit des mesures internes prises précédemment en faveur des entreprises (CICE) ou qui arrivent tardivement (réforme du Code du travail, formation des chômeurs). Elle reste confrontée aux mêmes problématiques structurelles : réduire encore ses déficits tout en notasphyxiant pas la croissance existante, cela en faisant face de plus en plus à de nombreux mécontentements catégoriels (agriculteurs, fonctionnaires, jeunesse) dans une année 2016 préélectorale.

La moyenne des prévisions de croissance du PIB français ressort à 1,5% pour 2016 dont 0,8% devrait provenir des baisses conjuguées du prix du pétrole, de lœuro et des taux døintérêts (données OFCE). Les incertitudes de la conjoncture mondiale (ralentissement de la Chine et des autres BRIC, forte instabilité du Moyen-Orient, difficultés des pays exportateurs de pétrole dont les Etats-Unis) pèseront nécessairement sur lœconomie européenne, et donc française, zone euro que certains économistes voient malgré tout comme la seule vraie source de croissance en 2016. Dans sa dernière note de conjoncture (mars 2016), lønsee constate le renforcement des investissements des entreprises et envisage une baisse du taux de chômage.

Pour soutenir løactivité économique, la Banque Centrale Européenne a prolongé sa politique accommodante annoncée le 22 janvier 2015. Son programme de rachats massifs de dettes publiques destiné à redonner confiance aux marchés, relancer la croissance de la zone euro et stabiliser løinflation à 2% se poursuivra jusquøen mars 2017. Un certain nombre døanalystes pointent løabsence de résultat de cette politique sur løconomie réelle et considèrent døailleurs comme dangereux de voir autant de liquidités disponibles, craignant la formation de bulles spéculatives dans différents secteurs. Pour autant, les marchés restent très dépendants de ces taux døintérêts très bas (OAT 10 ans à 0,5% en mars 2016) voire négatifs pour løEuribor à court terme (Euribor 1 mois et à 1 an à ó 0,4% en mars 2016). Les crédits immobiliers sont eux aussi en conséquence à des niveaux soutenant løaccès au marché de la pierre.

En 2015, les marchés financiers auront connu de fortes turbulences malgré les taux très bas et des liquidités encore plus importantes quœn 2014. Année record sur le marché des fusions-acquisitions avec quelques 4 600 milliards

-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Insee

de dollars (données Thomson Reuters), les grandes opérations sont plus nombreuses en volume : +54% pour les opérations supérieures à 5 milliards de dollars. Elles sont guidées par des intérêts divers comme le gain de parts de marché, løadaptation technologique ou la rationalisation de løappareil productif. Mais elles sont aussi la preuve døune confiance revenue.

Tiraillés entre bonnes et mauvaises nouvelles, les investisseurs qui positionnent leurs liquidités sur les marchés actions ont pénalisé les sociétés exposées aux pays émergents et au prix du pétrole et se sont tournés vers des secteurs comme løaéronautique (baisse de løeuro) ou løautomobile. Bien quøattrayante avec les facilités monétaires, la bourse française reflète une grande volatilité: le CAC 40 reste très loin des 5 200 points quøil avait connu en avril 2015 pour søétablir à 4 677 points à la clôture de løannée écoulée et déjà en-dessous des 4 500 points en mars 2016. Aussi, les investisseurs continuent, comme en 2014, à préférer dans ces temps incertains à miser sur lømmobilier.

# Les Marchés immobiliers deentreprises français en 2015 2 3

### - Le Marché de lønvestissement :

Løannée 2015 søétablit comme la deuxième meilleure année du marché immobilier døentreprises en France juste après løannée record 2007 : 24,8 milliards døeuros contre 23,8 milliards døeuros en 2014, déjà elle-même 3<sup>ième</sup> meilleure année La hausse est de 4,2%. Cette activité exceptionnelle a été réalisée pour 17,3 milliards døeuros au cours du second semestre 2015, dont plus de 10 milliards døeuros au 4<sup>ième</sup> trimestre 2015.

Løanalyse des opérations révèle un marché encore porté par les grandes transactions, supérieures à 100 millions. On en dénombre 80 contre 54 en 2014. Elles représentent à elles seules 65% des volumes investis contre 68% løannée passée, les opérations à plus de 200 millions dœuros ne représentant plus que 34% des volumes investis contre 47% en 2014. Pour rappel, løannée 2014 avait connu trois opérations à plus døun milliard contre une seule en 2015 (rachat par Gecina pour 1,24 milliards dœuros de deux actifs du portefeuille dølvanhoé Cambridge).

Les transactions restent facilitées par le refinancement à des taux proches de zéro, lœuversion des investisseurs pour la volatilité boursière mais aussi par les obligations prudentielles dœallocations dœactifs. Les acteurs français (assureurs, foncières et fonds privés) représentent 60% des investissements (66% en 2014) tandis que les investisseurs nord-américains représentent 18% (12% en 2014) : la France est le 3<sup>ième</sup> marché européen en terme de volumes investis.

Les transactions ont porté majoritairement sur les bureaux : 70% des investissements en 2015 contre 61% en 2014. Cette forte progression de la place des bureaux dans loinvestissement global se fait au détriment des volumes investis dans les commerces, 5,2 milliards doeuros contre 7,7 milliards en 2014, année qui avait connu cinq très importantes opérations.

Les opérations emblématiques sur le bureaux en 2015 sont, outre le rachat par Gecina de la tour T1&B à la Défense occupée par Engie (ex GDF Suez) et le siège de PSA, avenue de la Grande Armée à Paris, la cession du portefeuille GE Kensington à Blackstone (700 millions dœuros), Ecowest à Levallois Perret acquis par Adia (477 millions dœuros), le siège døAmundi boulevard Pasteur à Paris 15 acquis par Primonial Reim (308 millions dœuros) ou encore løancien siège de La Française boulevard Haussmann acquis par un des fonds døAxa (prix non communiqué).

Lølle-de-France retient toujours la majeure partie des investissements. Grâce à son vaste parc immobilier diversifié, la région sait rester attractive pour les fonds et autres acteurs de lømmobilier: sièges sociaux de groupes internationaux et français, tourisme, dynamisme économique malgré la crise. La région représente à elle seule plus de 77% des investissements réalisés en France en 2015, soit 19,3 milliards døeuros contre 17 milliards døeuros en 2014.

La part des investissements dans les bureaux en Ile-de-France se redresse, passant de 77% des capitaux investis en 2014 à 83% en 2015. On notera également le retour du marché en VEFA qui représente à lui seul 2,7 milliards dœuros investis (dont la moitié des opérations lancées « à blanc »).

<sup>2</sup> Données chiffrées issues de lœétude de février 2016 de Cushman & Wakfield : « Investment Market Update France T4 2015 »»

<sup>3</sup> Données chiffrées issues de løétude de janvier 2016 de Cushman & Wakfield : « Etude annuelle Commerces France 2016 »

Paris intra muros, et particulièrement le Quartier Central des Affaires (QCA), a encore attiré les investisseurs à la recherche de biens figures de refuge drainant 6,2 milliards dœuros døopérations dont 1,9 milliards pour le QCA (volume stable par rapport à 2014). Ce fort attrait pour les biens emblématiques ont tiré les taux de rendement « prime » à la baisse, passant de 4% pour les meilleurs actifs tertiaires de Paris QCA en 2014 à 3,25%.

Face à une offre limitée et des taux de rendement en baisse, les investisseurs ont encore misé sur les grandes zones déaménagement en limite de la capitale (Clichy-Batignolles et le Nord-Est). LéOuest parisien (Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret) reste aussi très sollicité avec des volumes investis de 4,5 milliards déeuros contre 2,7 milliards déeuros en 2014.

Pour 2016, le marché døinvestissement sera soutenu par la disponibilité des liquidités (programme de la BCE renouvelé jusquøen mars 2017) et des taux bas. Les marchés financiers ne disposant pas de placements alternatifs, løimmobilier devrait être encore privilégié par les investisseurs, døautant plus soumis à des contraintes réglementaires døallocation døactifs comme les assurances.

En hausse depuis 2012, le marché de løinvestissement en commerces en France paraît orienté à la baisse : 5,2 milliards dœuros investis en France contre 7,7 milliards en 2014. Cette baisse est à relativiser : en 2014, cinq opérations majeures avaient généré 4,5 milliards dœuros de capitaux. En 2015, une seule opération dœnvergure dépasse les 500 millions dœuros. Le niveau døinvestissements 2015 est de 53% supérieur à la moyenne des investissements des dix dernières années prouvant løattrait de ce secteur, secteur qui devient plus équilibré en terme de répartition des opérations avec plus du doublement en volume des transactions supérieures à 100 millions dœuros (1,7 milliard dœuros en 2015 contre 800 millions dœuros en 2014).

Les types de biens recherchés par les investisseurs sont toujours les artères de renom, les grands centres commerciaux en régions (de plus petite taille quøen 2014 avec un fort potentiel de revalorisation).

Les rues commerçantes représentent quant à elles un volume de 2 milliards dœuros contre 1,5 milliards dœuros investis en 2014. Les artères comme lœuvenue des Champs-Elysées (cession du 49 ó 53 « LøATELIER RENAULT » et « HÄAGEN-DAZS » pour environ 300 millions dœuros), læuvenue Montaigne (cession de la boutique Céline), la rue du Faubourg Saint Honoré (cession du flagship Roberto Cavalli) mais aussi le quartier du Marais tout comme Saint-Germain-des-Prés 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 løannée 2015 à 3%, en baisse de 0,5 point par rapport à 2014. Pour les artères de type Champs-Elysées ou Rue du Faubourg Saint-Honoré, ce taux est même passé sous les 3%. Celui des centres commerciaux ressort à 4% contre 4,5% à fin 2014.

# - Le Marché locatif francilien et parisien <sup>4</sup>:

En 2015, la demande placée francilienne søst élevée à 2,2 millions de m², en hausse de 1% par rapport à 2014. Ce niveau reste cependant toujours inférieur à celui des années 2006-2007 (2,8 millions de m²) et 2011-2012 (2,5 millions de m²). Løactivité a été encore soutenue par la capitale qui représente 43% des surfaces placées, soit 949 000 m², proche de son record de 2006 avec 1 million de m².

Løannée a été marquée par un nombre de transactions supérieures à 5 000 m² en baisse : 56 en 2015 en deçà de la moyenne sur dix ans pour ce type døopérations, moyenne qui ressort à 69 transactions. Cette tendance søaccompagne de volumes placés moins important quøauparavant par ces grandes transactions : 713 600 m² placé, soit ó 16% par rapport à 2014. Cela bénéficie aux opérations sur les surfaces inférieures à 1 000 m² qui représentent 764 100 m² et 35% des commercialisations, niveau jamais atteint depuis 15 ans.

Hormis Paris intra muros, la demande placée régionale est en forte progression dans la boucle sud (Boulogne-Billancourt, Issy-les -Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud) : 293 000 m² de transactions contre 153 000 m² en 2014. Trois opérations dœnvergure représentent près døun tiers des opérations de ce secteur géographique (SNCF, Accord, OCDE).

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Données chiffrées issues des études de janvier 2016 de Cushman & Wakfield : « Property Times Ile-de-France T4 2015»,

<sup>«</sup> Property Times Paris T4 2015 », « Property Times Paris QCA T4 2015 »

Le secteur de La Défense a lui connu une baisse des surfaces placées (141 000 m² en 2015 et -41% par rapport à 2014) en løabsence døopérations døenvergure comme cela avait été le cas en 2014.

La 1<sup>ière</sup> couronne subit également pour les mêmes raisons un repli de ses transactions (183 000 m² en 2015 et -22% par rapport à 2014).

Paris intra-muros a connu la deuxième année consécutive de hausse de ses volumes placés : + 15% par rapport à 2014 (+11% en 2014 par rapport à 2013). Tous les secteurs géographiques connaissent des hausses de transactions, en particulier le Nord-Est, +25% de surfaces par rapport à 2014. Le QCA, moteur du marché parisien, progresse de 18% avec des transactions portant sur 447 200 m².

Contrairement à 2014, les grandes opérations ont été moindres au cours de løannée passée, en recul de 10%. Cette baisse a été amortie par les transactions sur les petites et moyennes surfaces (moins de 1 000 m² et entre 1 000 m² et 5 000 m²) devenues plus recherchées.

On notera particulièrement le niveau de biens neufs livrés en 2015 qui atteint 1,1 millions de m² en Ile-de-France dont près de 390 000 m² dans la capitale, concentré pour 60% dans le sud de Paris.

Le Quartier Central des Affaires a encore prouvé son grand attrait, poursuivant son redressement entamé en 2014, et terminant løannée 2015 sur un 4<sup>ième</sup> trimestre aux volumes importants. Les enseignes type Sandro (3 000 m²) ou Zadig et Voltaire France (2 900 m²) ont pris pied dans ce secteur, qui attire également les acteurs de la Net Economie comme Blablacar (9 500 m², le Cloud Paris 2)) et qui conserve ses marques de luxe (Chanel au 39-41 Rue Cambon).

Cette très bonne performance de la capitale se retrouve dans le taux de vacance qui ressort à Paris à 4,6% et 4,4% pour le QCA. Cela impacte légèrement les loyers faciaux des biens « prime » qui progressent de 3%, se situant entre 730 þ/m²/an et 800 þ/m²/an pour un prix moyen des loyers « 1<sup>ière</sup> main » à 650 þ/m²/an. La contraction de løoffre disponible se ressent sur les franchises de loyers et autres accompagnements des nouveaux preneurs, se limitant entre 10% à 18% aux loyers signés. Il se pourrait donc que 2016 soit une année orientée à la hausse.

Avec pas moins de 15 chantiers de production en cours représentant 175 000 m² (dont La Samaritaine, 20 000 m²), les investisseurs prouvent leur confiance dans le QCA. Ces livraisons devraient être bénéfiques dès 2016 sur les surfaces disponibles du secteur.

Le marché locatif des commerces est porté par une demande importante, soutenue en cela par des nouveaux entrants (Nyx) et des enseignes récentes (Harmont & Blainequant, Pandora). Les enseignes confirment la tendance 2014 avec la poursuite du développement des boutiques en propre, ce qui permet à des marques historiques dans des secteurs døactivités totalement différents (Le Creuset, Asics) døoffrir une véritable expérience clients.

A Paris, le luxe a encore été le moteur du secteur mais il nœst plus le seul : les pop-up stores mais aussi les pureplayers (Spartoo) et les concepts de restaurations sont à la recherche dœmplacement « prime ». Cela créé une certaine tension sur les valeurs locatives (rareté, faible adéquation des surfaces disponibles ou contraintes réglementaires), facteurs qui font que certains acteurs sœxcentrent sur les artères les plus prisées, comme rue du Faubourg Saint-Honoré. Certains autres quartiers déjà en vogue en profitent comme Le Marais avec de nombreux projets dœuvertures ou la Rive gauche avec la livraison très attendue du marché couvert de Saint-Germain-des-Prés fin 2016. Dœutres secteurs comme les Champs-Elysées savent attirer les envies malgré les prix les plus élevés de la capitale avec le rachat en mai 2015 de la célèbre discothèque Le Queen pour 70 millions dœuros (source : Financial Times), laissant présager lœrrivée dœune marque mondiale sur la plus belle avenue du monde. Enfin, des opérations de rapprochement (type Darty) pourraient avoir une influence avec des arbitrages qui devraient libérer des surfaces. Mais les tensions devraient cependant persister avec une demande toujours plus forte à des prix élevés.

Les acteurs du secteur commerce espéreront tirer profit de la Loi Macron avec løextension du nombre døouvertures autorisées le dimanche et la création de zones touristiques internationales à Paris et dans certaines grandes villes de province. Le QCA mais aussi la Rive Gauche avec Le Bon Marché sont encore dans løattente døaccords professionnels (grands magasins, Fnac) pour créer un complément døactivités et renforcer leur rentabilité.

### Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2015<sup>5</sup>

Løannée 2015 contraste avec 2014 et 2013 : Paris est redevenue une capitale recherchée par la clientèle internationale passant de la 10<sup>ième</sup> à la 7<sup>ième</sup> place des villes ciblées par cette catégorie døinvestisseurs. La relative

\_

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Barnes International Luxury Real Estate : communiqué de presse du 21 janvier 2016 paru dans les Echos

stagnation des prix par rapport aux autres capitales mondiales (New-York, Hong-Kong, Londres et Genève) nøa pas échappé à cette clientèle capable døarbitrer rapidement son patrimoine. Les taux døintérêts et løappréciation du dollar vis-à-vis de løauro sont des facteurs décisifs, le marché parisien étant regardé comme très raisonnable par rapport aux autres villes (prix moyen en légère hausse de 3%).

Pour preuve de ce retour des étrangers sur le marché parisien, le réseau Barnes constate lœnvolée des transactions sur les biens dœxception supérieurs à 10 millions dœuros, passant de 5 à 17 en 2015. Les biens inférieurs à 2 millions dœuros ont également connu une progression significative des volumes traités, +38% en 2015. Il reste cependant un secteur en souffrance : celui des biens familiaux dont les acquéreurs, plutôt français, sont pénalisés par un pouvoir dœchat en baisse.

Parmi la clientèle étrangère principalement américaine, les investisseurs du Moyen-Orient reviennent en force.

Løannée 2016 devrait confirmer cette bonne performance et se refléter dans les prix des transactions.

# - Le Patrimoine du Groupe :

Hormis les immeubles en restructuration (rue Vieille du Temple) le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux déoccupation de 63%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 79% pour le seul patrimoine parisien.

En 2015, Le Groupe a acquis un garage quai Malaquais à Paris 6<sup>ème</sup>. Il a cédé, sur ce même exercice, les immeubles situés rue François 1<sup>er</sup> et rue de Surène (Paris 8<sup>ème</sup>), rue døAthènes (Paris 9<sup>ème</sup>) et rue de Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>).

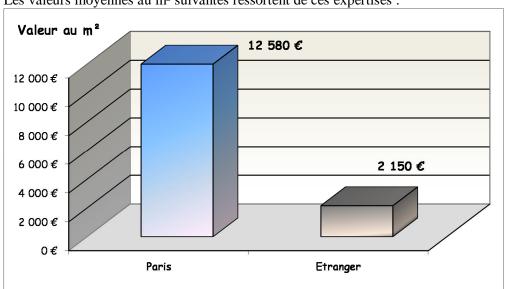
Les expertises au 31 décembre 2015 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de lø Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par lø ensemble des sociétés foncières cotées.

Les biens qui font løbjet de promesses de vente sans conditions suspensives importantes sont évalués quant à eux, au prix net de cession.

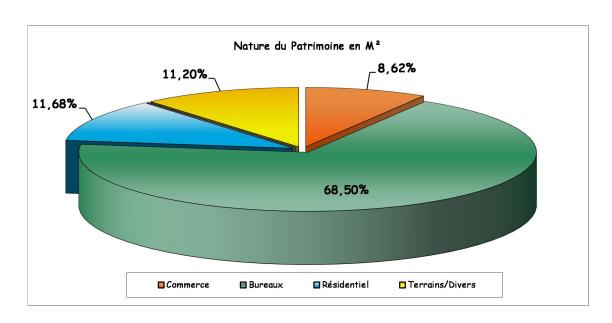
Le patrimoine du groupe est estimé à 180 980 Kþ. Il est composé à hauteur de 103 875 Kþ de bureaux, 17 263 Kþ de commerces, 26 612 Kþ dømmeubles résidentiels, auxquels se rajoutent 33 230 Kþ correspondant à un immeuble qui va faire løbjet døune restructuration en bureaux, commerces et éventuellement en habitation, et à des parkings.

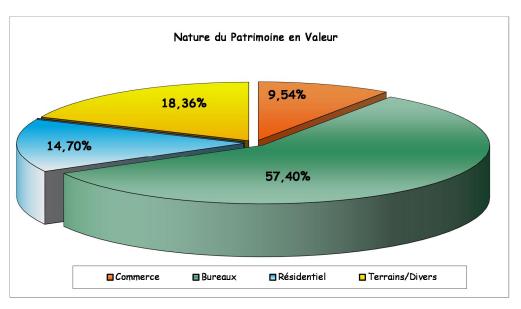
En surfaces, les bureaux représentent 11 703 m², les commerces 1 473 m², et le résidentiel 1 996 m². Les surfaces non affectées représentent 1 913 m², surface de lømmeuble en restructuration.

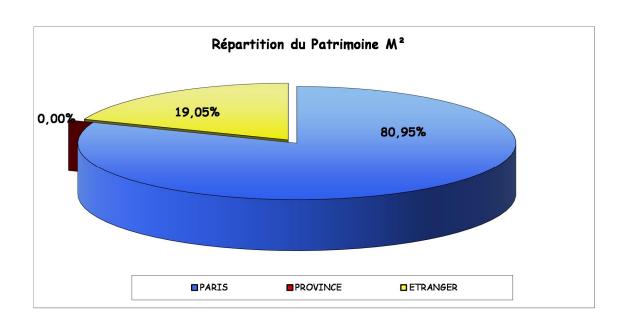
Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2014, et à périmètre constant, une augmentation de 13,25 %.

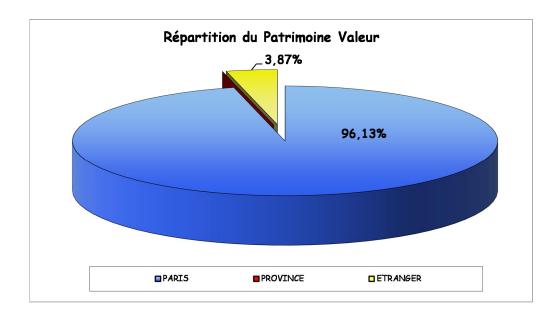


Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :









La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 191 890 Kb. Pour le calcul de løActif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres døautocontrôle (actions) dont la valeur døacquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. LøActif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2015 :

	En Kþ
Capitaux propres consolidés	191 890
Titres døautocontrôle:	23
Plus-values sur les titres d\u00e3autocontr\u00f6le	70
Actif Net Réévalué au 31/12/15	191 983

Nombre deactions au 31/12/15 147 125 260

- ANR: 1,3049 b par action

Au 31 décembre 2015, il nœst pas tenu compte døinstruments 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 þ par action. Leur exercice næ cependant pas été pris en compte en raison du peu døintérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 31 décembre 2015 : 0,44 þ).

Il est à noter quœun Conseil d@administration en date du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain Duménil, au solde des options.

A titre de comparatif, løActif Net Réévalué au 31 décembre 2014 était le suivant :

	En Kþ
Capitaux propres consolidés	189 504
Titres døautocontrôle:	23
Actif Net Réévalué au 31/12/14	189 527

Nombre deactions au 31/12/14 147 125 260

- ANR: 1,2882 b par action

Au 31 décembre 2014, il nœst pas tenu compte doinstruments 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 þ par action. Leur exercice nœ cependant pas été pris en compte en raison du peu døintérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 31 décembre 2014 : 0,34 þ).

### 9.2. Situation fiscale

Au sein du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, la société FONCIERE ROMAINE était à la tête døun groupe døintégration fiscale qui incluait deux autres sociétés. La société FONCIERE ROMAINE a été cédée et est sortie du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ainsi que les sociétés quøelle détenait.

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

en Kþ	31/12/2015	31/12/2014	
Déficits reportables	47 963	52 435	
Total	47 963	52 435	

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 løactivité essentiellement immobilière du Groupe. De plus, le gouvernement a pris des mesures de plafonnement dømputation des déficits antérieurs sur les bénéfices futurs (à 100% jusquøà 1Mb et à 50% au-dessus de 1 Mb). Les déficits fiscaux seront donc apurés sur une période longue. Par conséquent, aucun impôt différé actif nøest constaté par mesure de prudence.

### 9.3. Litiges et passifs éventuels

### 9.3.1. Litiges fiscaux

Suite à plusieurs contrôles fiscaux, løAdministration 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 Mb (hors intérêts de 0,93 Mb et majorations de 3,81 Mb).

En considération des informations présentées ci-dessous, des arguments développés par les avocats du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre et de la jurisprudence, le Groupe considère quøil devrait obtenir gain de cause dans la majorité de ces litiges, ce qui justifie løabsence de comptabilisation de provisions hormis celles comptabilisées dans les dossiers ayant donné lieu à des décisions défavorables de Cours Administratives døAppel ou Conseil døEtat.

# 1) Régime Mère-Fille

Les propositions de rectification notifiées par l'Administration Fiscale ont principalement remis en cause, à concurrence de 5,78 Mb (hors intérêts de 0,56 Mb et majorations de 2,99 Mb) et au titre de périodes antérieures à løption pour le régime fiscal døexonération 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 ó réuni en chambre plénière et rendant le même jour quatre décisions identiques clairement motivées ó 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.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a épuisé løensemble des voies de recours explorées et, malgré lømportance et le sérieux des arguments développés, nøa pas pu obtenir le dégrèvement ou la minoration des impositions contestées.

Lœxtension du contrôle sur løapplication du régime mère-fille à løannée 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 ciaprès §2. Le montant théorique dømpositions supplémentaires liées à løapplication du régime mère-fille søélève en principal à 0,8 Mb et les intérêts et majoration à 0,3 Mb.

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. Løaffaire est en cours døinstruction devant cette Cour.

La société avait comptabilisé, au 31 décembre 2013, une provision pour risques fiscaux de 4,5 Mb (principal + intérêts de retard), correspondant aux conclusions de løarrêt de la Cour døAppel de Paris sur les impositions complémentaires portant sur les années 2002 et 2003 (qui fait donc løbjet døun pourvoi devant le Conseil døEtat) ainsi quøà son impact en matière døExit Tax. En outre, à la demande des commissaires aux comptes, elle avait également comptabilisé une provision de 1,3 Mb correspondant aux majorations de 80 % et ce, malgré løavis des conseillers fiscaux, le cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, reporté ci-dessus.

Au 30 juin 2015, pour faire suite à la décision de la CEDH, les provisions liées aux années 2002 et 2003 ont été reprises pour 3,26 Mb et la dette a été constatée pour le même montant.

Løensemble des provisions comptabilisées søélève donc globalement à 5,91 Mþ.

### - SIF DEVELOPPEMENT

Sur le sujet du régime mère-fille, løAdministration Fiscale a également adressé à une filiale du Groupe, la société SIF DEVELOPPEMENT, des propositions de rectifications qui ont entrainé un rappel dømposition de 0,94 Mb (hors intérêts de 0,04 Mb et majorations de 0,13 Mb). 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 døAppel 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 løanalyse retenue par la Cour, une provision døun montant de 1,4 Mþ (principal et intérêts de retard) et døun montant de 0,2 Mþ (majoration), soit un montant global de 1,6 Mþ, a été comptabilisée.

La société a formé le 1er août 2014 un pourvoi devant le Conseil dø Etat à løencontre de løarrêt 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 a adressé à la CEDH une requête en date du 24 août 2015 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 Mb 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 Mb. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT avait valorisé ces titres sur la base de løActif Net Réévalué (ANR) et løAdministration propose døautres 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, løinterlocuteur départemental de løAdministration 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 Mb en base, soit un redressement døimpôt en principal de 2,5 Mb.

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 Mb en base, soit un redressement d'impôt en principal de 2,15 Mb (hors intérêts de 0,34 Mb et majorations de 0,82 Mb).

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 døbtenir la prise en considération de løensemble des arguments présentés. L'instruction de la requête considérée est actuellement en cours.

Ainsi, la Société ó assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre ó 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 nøa été comptabilisée à ce titre.

### - SIF DEVELOPPEMENT

Concernant la société SIF DEVELOPPEMENT, løAdministration Fiscale a également adressé des propositions de rectification portant sur une remise en cause du prix de cession døun compte-courant ainsi que des plus-values immobilières lors de løoption SIIC. Ces dernières ont été contestées et un rehaussement a été abandonné. Il en a découlé, après exercice des recours hiérarchiques, un rappel dømposition pour un montant de 0,26 Mb (hors intérêts 0,01 Mb). 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 døAppel 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 løanalyse retenue par la Cour, une provision døun montant de 0,24 Mþ (principal) et døun montant de 0,08 Mþ (intérêts de retard), soit un montant global de 0,32 Mþ, a été comptabilisée.

La société a formé le 1<sup>er</sup> août 2014 un pourvoi devant le Conseil dø Etat à løencontre de løarrêt 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 a par ailleurs rendu, le 27 mars 2015, une décision défavorable concernant la remise en cause du montant des plus-values immobilières. La société, persistant à contester les rappels d'imposition correspondants a formé en avril 2015 un pourvoi devant le Conseil d'Etat, actuellement en cours d'instruction.

Løaudience correspondante søest tenue le 10 mars 2016 et la décision du Conseil døEtat est corrélativement attendue dans les prochaines semaines.

#### - VOLPAR

LøAdministration Fiscale a également adressé à une autre société filiale du groupe une proposition de rectification (principal 0,51 Mb et intérêts 0,02 Mb 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 løactivité de cette société. Løadministration 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. Løadministration 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 døinstance 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 a été présenté, le 16 avril 2015, devant la Cour Administrative d'Appel de Paris en matière d'impôt sur les sociétés. Cette dernière a déchargé totalement les impositions complémentaires mises à la charge de la société suite à un arrêt du 2 février 2016.

Le délai de recours éventuel de løAdministration devant le Conseil døEtat næst pas encore expiré.

Aucune provision nøa été comptabilisée à ce titre.

#### 9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB

Pour mémoire, deux procédures étaient en cours :

a/ Un arrêt de la cour døappel de Paris du 22 janvier 2013 a confirmé un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris du 13 octobre 2011 en ce quøl a prononcé la nullité des délibérations de løassemblée générale du 15 janvier 2009 de la société SOGEB ayant décidé døune augmentation de capital et a en outre, prononcé la nullité de la résolution de løassemblée générale de la société SOGEB du 16 mars 2009 ayant constaté la réalisation de løaugmentation de capital, prononcé la nullité de la résolution de løassemblée générale de la société SOGEB du 30 mars 2009 relative à la modification de løobjet 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 løaffectation des résultats.

Cet arrêt a déclaré irrecevable l\( \text{\pi}\) associ\( \text{e}\) minoritaire, M. BERGOUGNAN, en sa demande de dommages et int\( \text{e}\) test dirig\( \text{e}\) contre les g\( \text{e}\) rants successifs et a infirm\( \text{e}\) la condamnation des trois g\( \text{e}\) rants successifs \( \text{a}\) payer \( \text{a}\) l\( \text{e}\) gerants successifs \( \text{a}\) payer \( \text{a}\) l\( \text{e}\) au prorata de la dur\( \text{e}\) de leurs fonctions au titre de son pr\( \text{e}\) judice personnel.

Enfin, cet arrêt a prononcé la dissolution de la Société.

La Selarl FHB-FACQUES HESS BOURBOULOUX a été nommée en qualité døadministrateur avec mission de procéder aux opérations de liquidation.

Un arrêt de la Cour de Cassation du 8 juillet 2015 a rejeté le pourvoi formé par la société BRUXYS contre løarrêt du 22 janvier 2013.

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 (filiale døACANTHE DEVELOPPEMENT qui possède 2/3 du capital de la SOGEB) a un compte ouvert ainsi quøune saisie conservatoire des titres de la société FONCIERE 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, en vue de la voir condamnée au paiement de la somme de 19 145 851,82 þ due au titre des comptes courants døassociés.

b/ Løassocié minoritaire a également assigné la société SOGEB et la société LAILA TWO (acquéreur de lømmeuble de la rue Clément Marot) le 8 juin 2011 en vue de voir prononcer la nullité de la vente de cet immeuble, juger la société LAILA TWO sans droit ni titre à occuper lømmeuble et lui ordonner de déguerpir.

Un protocole conclu entre la société SOGEB représentée par la Selarl FHB, la société BRUXYS et M. BERGOUGNAN en date du 9 février 2016 a mis un terme définitif et transactionnel à ces litiges.

Au titre de ce protocole, le compte courant de M. BERGOUGNAN qui søélevait à environ 6,23 Mþ lui a été payé à hauteur de 2 500 000 þ par SOGEB aux moyens de sommes préalablement reçues par elle de BRUXYS; le solde aux moyens de la cession par BRUXYS, payant døordre et pour compte de SOGEB, de 871 obligations émises par la société CEDRIANE, société par actions simplifiée au capital de 232 789, 62 þ, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 414 767 046, chacune de 4 280 þ de valeur nominale numérotées de 1 à 871.

La durée de læmprunt obligataire est de 5 ans à compter du 3 avril 2015, soit jusquœu 2 avril 2020.

Les obligations sont assorties, pendant toute la durée de lœmprunt, dœun taux dœintérêt annuel de 2 %, par obligation pour une année entière payable annuellement le 30 avril.

Les obligations sont amortissables par cinquième le 30 avril de chaque année.

En sus, M. BERGOUGNAN a reçu un chèque de 2 391,68 þ correspondant au solde dû sur les sommes payées partiellement au moyen des obligations et un chèque de 202 165, 21 þ au titre de divers comptes de frais, dommages et intérêts et autres.

Autorisée par décision de son conseil døadministration du 4 décembre 2015, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT søest portée garante et caution envers M. BERGOUGNAN du paiement des 871 obligations qui lui ont été cédées.

En conséquence, la société SOGEB sœst désistée de løinstance et de løaction introduite par son liquidateur contre la société BRUXYS et a donné mainlevée de la saisie conservatoire des titres de la société FONCIERE ROMAINE. De son côté, M. BERGOUGNAN sœst désisté de toute demande formée par lui dans le cadre de son intervention dans løinstance devant le Tribunal de Commerce de PARIS, dont SOGEB sœst désistée. Par ailleurs il sœst désisté de løinstance et de løaction objets de la procédure introduite par lui devant le TGI de Paris tant contre SOGEB que contre la société LAILA TWO.

A noter quaux termes daune assemblée générale du 9 février 2016, réunie extraordinairement par le Liquidateur, après la probation des comptes, les associés de la société SOGEB ont décidé à la la la société daune somme de 514 400 þ, par rachat des parts détenues par la société BRUXYS et retrait de celle-ci, moyennant le prix de 617 466,81 (sa mputant sur le capital à hauteur de 514 400 þ, le solde sur le report à nouveau à hauteur de 103 066,81 þ, le tout payé par compensation à due concurrence des sommes encore dues par BRUXYS à SOGEB). Ainsi, la société SOGEB ne fait à ce jour plus partie du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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 Kb, sachant que 404 Kb ont été réglées directement par la société VELO aux soustraitants.

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 sœlève à la somme de 631 Kb TTC au lieu de 788 Kb 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 Kb au profit de notre Société.

Un appel a été interjeté la procédure est en cours. Une décision sera rendue courant 2016.

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 Kþ. 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/Løarrêt de la Cour døappel de Paris du 27 février 2014 :

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

- døannuler un acte døapports en date du 24 novembre 2009 par lequel la société FIG (ancienne sous-filiale døACANTHE 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 p en échange de 95 496 parts sociales de la SNC VENUS,
- døannuler une décision en date du 9 décembre 2009 de distribution de løintégralité des actifs de la société FIG (dont notamment les titres VENUS) à la société TAMPICO,
- døannuler une décision en date du 11 juin 2010 døaugmentation de capital de la société FIG pour le porter de 1 439,50 þ à 10 221 035,83 þ et de modification de la répartition du capital social de la société.

La Cour døappel 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 døactionnaires les sommes de 129 552 þ à Monsieur BARTHES et de 89 597 þ à Monsieur NOYER alors quøils réclamaient respectivement 15,8 Mþ et 1,9 Mþ.

La Cour døappel 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 døévaluer 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 løévolution de leur participation lors des différentes opérations ayant affecté løactif net de FIG depuis løassemblée générale ordinaire et extraordinaire du 24 février 2004.

La Cour døappel a également condamné solidairement ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS à payer 100 Kb chacune au titre de løarticle 700 du CPC.

ACANTHE DEVELOPPEMENT a payé løintégralité des créances de Monsieur BARTHES et de Monsieur NOYER au titre de cette décision.

La Cour døappel nøa pas annulé la décision en date du 23 février 2010, par laquelle la société TAMPICO a distribué 235 064 565,09 þ à titre de dividendes (essentiellement par la distribution de titres VENUS) à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Compte tenu de la complexité de løarrêt du 27 février 2014 et de lømpossibilité de rétablir le « statu quo ante » eu égard aux opérations réalisées depuis le 24 février 2004, ACANTHE DEVELOPPEMENT estime que cet arrêt nøest pas applicable.

Cette situation engendre une incertitude juridique sur le débouclement de ce litige et ses conséquences éventuelles. A la suite de løarrêt du 27 février 2014, un communiqué à løensemble des actionnaires a été diffusé et publié sur le site de la Société le 6 mars 2014.

Løarrêt est publié en intégralité sur le site de la Société depuis cette même date.

Un pourvoi en cassation a été formé contre cet arrêt de la cour døappel de Paris. La procédure est toujours en cours.

### 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 dœuros, appartenant à ACANTHE DEVELOPPEMENT, entre les mains dœun 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 þ (correspondant à løintégralité du dividende voté par løAssemblée Générale des Actionnaires døACANTHE DEVELOPPEMENT du 18 juin 2010) entre les mains døun Huissier de justice.

Un arrêt de la Cour døappel de Paris du 8 décembre 2010 a confirmé løordonnance de référé du 8 octobre 2010 qui avait cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1 700 000 þ.

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

Par un arrêt du 30 mars 2012, la Cour døappel de Paris a confirmé løordonnance du 29 mars 2011 pour la partie relative à løordonnance du 15 juin 2010. La Cour døappel a notamment estimé que les jugements du 14 janvier 2011 étant frappés døappel, nøétaient pas définitifs de sorte quøil nøa pas été mis fin au litige entre les parties.

Søagissant de løappel 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 døappel de Paris du 25 octobre 2012 a déclaré irrecevable l'appel døACANTHE DEVELOPPEMENT.

Consécutivement à løarrêt 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 døbtenir la mainlevée des séquestres.

Dans un arrêt du 24 septembre 2015, la cour døappel de Paris a débouté la société ACANTHE DEVELOPPEMENT de løensemble de ses prétentions, estimant quœlle avait formé un pourvoi en cassation contre løarrêt du 27 février 2014 de sorte que cette dernière nøétait pas définitive.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a formé un pourvoi en cassation.

Les 138 Mb de valeurs de parts VENUS et les 1,7 Mb séquestrés à løinitiative de Messieurs BARTHES et CEUZIN sont à rapprocher des 129 552 b accordés à M. BARTHES par la Cour døappel de Paris.

c/ Demande dœxtension 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 dœxtension de la procédure de liquidation judiciaire de FIG (ouverte le 6 janvier 2011) pour le paiement du passif de celle-ci.

Par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 12 mai 2014 assorti de løexécution 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 nommé 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 løancien actionnaire de la société FIG, la société TAMPICO, à Monique RICHEZ de sa créance de 50,8 Kb sur FIG.

La Cour døappel ayant rejeté la demande de la société TAMPICO le 8 janvier 2015, cette dernière a récupéré les 50,8 Kb consignés à la Caisse des Dépôts et Consignations. Løaffaire va reprendre son cours et ACANTHE DEVELOPPEMENT va pouvoir prendre des conclusions dørrecevabilité 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 døbtenir notamment l'annulation de l'apport par FIG de lømmeuble du 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> et des titres de participation réalisé le 24 novembre 2009 au profit de VENUS ainsi que løannulation 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 lømmeuble du 15 rue de la Banque ó 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 2ème 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 þ 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 2ème, 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 þ 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.

### Transaction

Par requête du 7 septembre 2015, Maître GORRIAS, ès qualité de liquidateur de la SAS FRANCE IMMOBILIER GROUP (FIG) a saisi le juge-commissaire døune demande døutorisation døune transaction, selon les dispositions des articles L642-24 et R642-41 du code de commerce et des articles 2044 et suivants du code civil.

Aux termes de ce projet de transaction il serait mis fin aux procédures civiles en cours concernant cette procédure collective (notamment action en nullité de la période suspecte de FIG ; arrêt du 27 février 2014) en contrepartie døune contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG.

Le projet de Protocole døAccord Transactionnel soumis à løautorisation du Juge Commissaire prévoit le désintéressement des créanciers, autres que les créanciers intra-groupe, à hauteur au minimum de 40% de leurs créances admises.

Le liquidateur a en effet été saisi par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS, et par Messieurs MAMEZ et BENSIMON døune proposition de paiement døune somme de 3 825 172 euros à titre døindemnité forfaitaire, globale et définitive.

Les frais de justice qui seront inclus en partie dans le montant de la proposition, nøont pas été définitivement arrêtés, mais ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de participer aux frais de la procédure et aux honoraires døavocats et søest engagé à verser au liquidateur une somme de 500 000 euros en règlement partiel de ces frais.

Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 notifiée le 1<sup>er</sup> mars 2016 a autorisé la SCP BTSG èsqualités de liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole døaccord prévoyant le règlement par Messieurs MAMEZ et BENSIMON et par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS døune somme totale de 4 325 172 þ permettant, après paiement des frais de procédure et du montant provisionnel des honoraires du séquestre, døaffecter le solde restant, à une répartition immédiate au profit des créanciers admis hors une créance séquestrée et à titre de séquestre dans løattente de løissue définitive de la procédure portant sur lødentité du titulaire de ladite créance séquestrée, dans le respect de løégalité des créanciers entre eux.

Cette ordonnance fait actuellement løbjet døun recours qui sera examiné par le Tribunal de commerce de Paris le 23 mai 2016.

Le protocole doaccord, une fois signé par la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG, devra ensuite faire lobjet doun jugement donomologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Hormis les litiges, le groupe nøa pas identifié døautres 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 Kþ	Partie liée	Partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Désignation	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Honoraires de management versé à L. ARDOR CAPITAL. I		Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT		-200
Mise à disposition de personnel	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	50	56

Les opérations, ci-dessus, ngont 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\( \text{gaucune garantie} \) particulière.

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

### c) les filiales:

Løintégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 3 328 Kb døintérêts de comptes courants, 1 191 Kb de salaires et 2 074 Kb 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 léentité est un co-entrepreneur :	Néant
f) les principaux dirigeants de læntité ou de sa société mère :	

En Kþ	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
M ise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	263	220
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		160
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-29	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	17	56
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	-14	-128
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		148
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	288	257
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-62	-52
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	297	969
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-173	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	11	6
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	685	20
Dettes diverses	EK BOUTIQUES	Actionnaire indirect commun	-730	-730
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	131	109
M ise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4	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	28	23
Loyers et charges locatives	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	132	178
Dépôt de garantie	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	-32	
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4 496	81

<sup>(1)</sup> un montant positif signifie une créance, un montant négatif une dette

Les opérations ci-dessus noont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties doaucune garantie particulière.

g) les autres parties liées.

Néant

# 9.5. Effectifs

Løeffectif du Groupe, hors employés dømmeubles, a évolué de la manière suivante :

Catégorie	31/12/2015	31/12/2014
Cadres	9.5	9.5
Employés	11.5	11.5
Total effectif	21	21

Certains salariés sont aussi dirigeants de filiales. Ils bénéficient døun contrat de travail au titre de leurs activités salariées. Ils sont repris dans les deux postes précédents.

<sup>(2)</sup> un montant positif signifie un produit, un montant négatif une charge

<sup>(3)</sup> la valeur des Titres de participations est un montant net. La valeur brute est des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT est de 5.172 Kþ; elle est dépréciée à hauteur de 676 Kþ

### 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 486 Kb:

a) Avantages à court terme
b) Avantages postérieurs à lœmploi
c) Autres avantages à long terme
d) Les indemnités de fin de contrat
e) Les paiements en actions
448 Kþ
Néant

Aucune avance, ni crédit nøont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

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

Par ailleurs, løAssemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour løexercice en cours à la somme de 140 Kb (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents administrateurs :

Monsieur Alain DUMENIL : 47 Kb Monsieur Patrick ENGLER : 73 Kb Mademoiselle Valérie DUMENIL : 20 Kb

### 9.7. Rémunération en Actions

LøAssemblée Générale Mixte du 21 mars 2007 avait autorisé løattribution à M.DUMENIL de 9 936 436 options de souscription ou døachat døactions au prix de 1,24 þ løoption; à charge de M. DUMENIL de conserver 1 % des actions issues de la levée des options jusquøà la cessation de ses fonctions de Président Directeur Général, (sous réserve que cette obligation nøait pas pour conséquence la remise en cause, pour la société, du bénéfice du régime SIIC).

Le Conseil døadministration du 31 décembre 2009 (14 heures) a précisé que si au jour de (ou des) option(s), la société ne détient pas le volume døactions nécessaire pour les servir, les options seront prioritairement des options døachat à concurrence du nombre døactions détenues par la société et des options de souscription pour le solde des options nøayant pu être levées faute pour la société de détenir le nombre døactions 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 døattribution par une entreprise financière.

Les données relatives au coût sont la résultante de løapplication de la norme IFRS 2 obligatoire pour les sociétés soumises aux IAS-IFRS, calculées par le modèle Cox, Ross & Rubinstein et ne servent quøà cet effet. Il est à noter que ces coûts ne constituent pas une indication de cours donnée par løentreprise.

Au 31 décembre 2015, il reste 4 896 436 options de souscription døaction qui pourraient être exercées. Toutefois, le prix døexercice des options (1,24 euros) est largement supérieur au cours de bourse du 31 décembre 2015 (0,44 euros).

Il est à noter quœun Conseil d@administration en date du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain Duménil, au solde des options (4.896.436 options restant à ce jour) attribuées par le Conseil d@Administration dans sa séance du 28 août 2009.

### 9.8. Provision retraite

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

Taux de progression des salaires : 2% par an ;

Taux døactualisation : 1,21 % (TMO  $1^{er}$  semestre 2015 + 0,25%);

Le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1<sup>er</sup> janvier de løannée, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années, corrigée døéventuelles anomalies statistiques. Par ailleurs, les effectifs sont répartis en trois tranches døâge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories sociaux professionnelles (non cadres, et cadres);

Løsspérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2011-2013 établie par løINSEE. Le montant de la provision, au 31 décembre 2015, søélève à 398 Kb contre 234 Kb au 31 décembre 2014.

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

en milliers d'buros	31/12/2015	31/12/2014
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-234	-239
Variations		
Dotation de la périodes (Charges)	-86	-19
Ecarts actuariels (Autres éléments du résultat global)	-78	24
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-398	-234

La provision døndemnité de départ à la retraite augmente significativement cet exercice, cette évolution traduisant à la fois, le vieillissement de løffectif et løaccroissement de son ancienneté, løaugmentation de la masse salariale et, plus particulièrement, la grande stabilité de løffectif, le taux de rotation du personnel étant nul pour la nombreuse catégorie des « 40 à 55 ans ».

#### 9.9. Résultat par action

Le résultat de base par action sœlève à 0,2918 þ au 31 décembre 2015 (le nombre moyen doaction pondéré étant de 147 125 260).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet la prise en compte des options dont telles que décrites à la note 9.7 dont le prix dont le

Le Conseil døadministration du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain Duménil, au solde des options (4 896 436 options restant à ce jour) attribuées par le Conseil døAdministration dans sa séance du 28 août 2009 en vertu de løautorisation donnée par la première résolution de løAssemblée Générale Mixte du 21 mars 2007.

Il nøy a donc plus de risque de dilution future en cas døappréciation future du cours de løaction.

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2015 (en Kþ)	44 029
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	147 125 260

# 9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2015

# Locations facturées aux clients du Groupe

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 :

Еп Кр	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	17 282	3 931	10 985	2 366
	17 282	3 931	10 985	2 366

Le tableau regroupe des échéances prévisionnelles dœncaissement des loyers fondées sur la continuation des baux jusquœ leur terme toutefois sœngissant de baux commerciaux, leur interruption par le preneur au terme de chaque période triennale est possible.

Le Groupe nøa pas comptabilisé de loyers conditionnels sur læxercice 2015.

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

### Locations facturées par les fournisseurs du Groupe

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a conclu un bail ferme sur une durée de 12 ans pour louer lømmeuble situé 2 rue Bassano à Paris 16<sup>ème</sup> qui a été vendu par le Groupe fin décembre 2015.

Les montants des paiements futurs minimaux à verser au titre de ce contrat de location signé, non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

Еп Кр	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 verser	32 388	2 699	10 796	18 893
	32 388	2 699	10 796	18 893

Le tableau regroupe des échéances prévisionnelles de décaissement des loyers fondées sur la continuation du bail jusqu@à son terme.

Le Groupe noutilise pas toute la surface de cet immeuble. Des baux de sous-locations ont été conclus et des sous locataires sont recherchés pour les surfaces vacantes. Les loyers de sous locations vont permettre de diminuer le coût de location.

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 2015

### Variation de périmètre :

Aux termes døune assemblée générale du 9 février 2016, réunie extraordinairement par le Liquidateur, après løapprobation des comptes, les associés de la société SOGEB ont décidé à løunanimité de réduire le capital social de la société døune somme de 514 400 þ, par rachat des parts détenues par la société BRUXYS et retrait de celle-ci, moyennant le prix de 617 466,81 (sømputant sur le capital à hauteur de 514 400 þ, le solde sur le report à nouveau à hauteur de 103 066,81 þ, le tout payé par compensation à due concurrence des sommes encore dues par BRUXYS à SOGEB). Ainsi, la société SOGEB ne fait à ce jour plus partie du Groupe.

Après cette opération, la société BRUXYS a également été cédée : la cession sœst faite en date du 15 avril 2016 au prix de Un euro.

### Evolution du litige FIG:

Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole doaccord mettant fin aux procédures civiles en cours concernant cette procédure collective (notamment action en nullité de la période suspecte de FIG; arrêt du 27 février 2014) en contrepartie doune contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG.

Cette ordonnance fait actuellement løbjet døun recours qui sera examiné par le Tribunal de commerce de Paris le 23 mai 2016.

Le protocole doaccord, une fois signé par la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG, devra ensuite faire lobjet doun jugement donomologation par le Tribunal de commerce de Paris.

#### Promesse de vente :

Lømmeuble sis rue de Lisbonne a fait, en date du 15 avril 2016, løbjet døune promesse de vente au prix de 35,9Mb.

### Autres:

Le Conseil døadministration du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain Duménil, au solde des options (4.896.436 options restant à ce jour) attribuées par le Conseil døAdministration dans sa séance du 28 août 2009 en vertu de løautorisation donnée par la première résolution de løAssemblée Générale Mixte du 21 mars 2007.

Il nøy a døautres événements caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2015 non pris en compte dans løinformation financière développée ci-avant.