



# **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

**Au 30 juin 2016**



**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, établis en application de la norme IAS34 ;
3. Rapport semestriel d'activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités.

## **ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »*

La société **ACANTHE DEVELOPPEMENT**  
Représentée par : **Patrick ENGLER**  
**Directeur Général**

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

## **COMPTES CONSOLIDES CONDENSES**

**AU 30 JUIN 2016**



---

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Siège : 2, rue de BASSANO - 75116 PARIS  
RCS PARIS : 735 620 205

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

Comptes consolidés au 30 juin 2016

## BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	121 822	180 982
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	158	88
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	6	8
Actifs financiers	7 528	4 538
<b>Total actifs non courants</b>	<b>129 514</b>	<b>185 615</b>
Stocks d'immeubles		
Clients et comptes rattachés	3 018	2 575
Autres créances	12 293	12 023
Autres actifs courants	242	64
Actifs financiers courants	695	685
Trésorerie et équivalents de trésorerie	90 574	82 701
Actifs non courants destinés à la vente	67 500	
<b>Total actifs courants</b>	<b>174 322</b>	<b>98 048</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>303 836</b>	<b>283 663</b>
<b>Passif</b>		
(milliers d'euros)	30/06/2016	31/12/2015
Capital	19 991	19 991
Réserves	154 415	127 870
Résultat net consolidé	39 372	44 029
<b>Capitaux Propres attribuables aux propriétaires</b>	<b>213 778</b>	<b>191 890</b>
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	7 446	12 989
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	241	935
<b>Total des Capitaux Propres</b>	<b>221 465</b>	<b>205 815</b>
Passifs financiers non courants	32 834	43 656
Provisions pour risques et charges	21 203	21 314
Impôts différés passifs	-	-
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>54 036</b>	<b>64 970</b>
Passifs financiers courants	2 241	1 800
Dépôts et Cautionnements	1 253	1 465
Fournisseurs	2 068	2 573
Dette fiscales et sociales	4 561	4 150
Autres dettes	18 057	2 816
Autres passifs courants	156	76
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>28 335</b>	<b>12 879</b>
<b>Total dettes</b>	<b>82 372</b>	<b>77 849</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>303 836</b>	<b>283 663</b>

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

(milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Loyers	1 625	4 713
Charges locatives refacturées	270	918
Charges locatives globales	( 770 )	( 1 678 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>1 125</b>	<b>3 953</b>
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	( 734 )	( 640 )
Autres frais généraux	( 1 716 )	( 872 )
Autres produits et autres charges	( 99 )	( 2 094 )
Variation de valeur des immeubles de placement	42 779	21 298
Dotation aux amortissements des immeubles de placement		
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		
Dotations aux amortissements et provisions	( 318 )	( 276 )
Reprises aux amortissements et provisions	24	3 660
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>41 060</b>	<b>25 029</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	( 89 )	
Résultat de cession des filiales cédées	1	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>40 971</b>	<b>25 029</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	10	10
- Coût de l'endettement financier brut	( 1 357 )	( 1 834 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 1 347 )</b>	<b>( 1 825 )</b>
Autres produits et charges financiers	( 11 )	82
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>39 613</b>	<b>23 286</b>
Impôt sur les résultats		( 1 672 )
Résultat net d'impôt des activités cédées		
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>39 613</b>	<b>21 615</b>
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	241	590
Propriétaires du groupe	39 372	21 025
<b>Résultat par action</b>		
Résultat de base par action (en " )	0,2676	0,1429
Résultat dilué par action (en " )	0,2676	0,1429
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>		
Résultat de base par action (en " )	0,2676	0,1429
Résultat dilué par action (en " )	0,2676	0,1429
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>39 613</b>	<b>21 615</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	304	( 67 )
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations		( 19 )
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	( 48 )	( 18 )
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>256</b>	<b>( 103 )</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>	<b>39 868</b>	<b>21 512</b>
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	39 627	20 922
Participations ne donnant pas le contrôle	241	590

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
<b>Capitaux propres au 01/01/2014</b>	<b>19 313</b>	<b>82 157</b>	<b>0</b>	<b>88 807</b>	<b>190 277</b>	<b>12 821</b>	<b>203 096</b>
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			-23		-23		-23
Dividendes réinvestissement en actions	679	1 269			1 948		1 948
Dividendes				-4 264	-4 264		-4 264
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				1 533	1 533	168	1 701
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				31	31	1	32
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>1 564</b>	<b>1 564</b>	<b>169</b>	<b>1 733</b>
Variation de périmètre							
<b>Capitaux propres au 31/12/2014</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-23</b>	<b>90 371</b>	<b>189 504</b>	<b>12 988</b>	<b>202 492</b>
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Acompte sur dividendes				-39 705	-39 705		-39 705
Acompte sur dividendes des filiales				-1 126	-1 126		-1 126
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
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>43 337</b>	<b>43 337</b>	<b>935</b>	<b>44 272</b>
Variation de périmètre				-119	-119		-119
<b>Capitaux propres au 31/12/2015</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-23</b>	<b>133 708</b>	<b>191 890</b>	<b>13 924</b>	<b>205 815</b>
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes				-17 646	-17 646		-17 646
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				39 372	39 372	241	39 613
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (2)				256	256		256
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>39 628</b>	<b>39 628</b>	<b>241</b>	<b>39 869</b>
Variation de périmètre				-93	-93	-6 478	-6 571
<b>Capitaux propres au 30/06/2016</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-23</b>	<b>173 336</b>	<b>213 778</b>	<b>7 687</b>	<b>221 465</b>

(1) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	
Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite	-78
Ajustement JV titres Bassano développement	-614
Indexation 3eme étage Bassano	0
<b>Total</b>	<b>-692</b>

(2) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	
Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite	-48
Ajustement JV titres Bassano développement	304
<b>Total</b>	<b>256</b>

# ACANTHE DEVELOPPEMENT

## TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2016	30/06/2015
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		39 613	21 615
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(72)	(3 384)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(42 779)	(21 298)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		188	183
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession		(897)	
Incidence des variations de périmètre			
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(3 948)	(2 884)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			(1 672)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	A	<b>(3 948)</b>	<b>(1 212)</b>
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité (Cf. commentaires (1) ci-dessous)	D	13 922	873
Variation du BFR liée aux activités cédées			
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	E=A+B+C+D	<b>9 974</b>	<b>(339)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(3 332)	(804)
Cessions d'immobilisations		35 900	
Acquisitions d'immobilisations financières			(1)
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	F	<b>32 568</b>	<b>(806)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés		(17 646)	
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(14 308)	(1 597)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		(213)	19
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		(2 502)	
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	G	<b>(34 669)</b>	<b>(1 578)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	E+F+G	<b>7 873</b>	<b>(2 722)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>7 873</b>	<b>(2 722)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		82 701	1 284
Découverts bancaires (1)			
VMP			3 849
		<b>82 701</b>	<b>5 133</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		67 574	2 411
Découverts bancaires (1)			
VMP		23 000	
		<b>90 574</b>	<b>2 411</b>

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



# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

## **ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2016**



---

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Siège : 2, rue de BASSANO - 75116 PARIS  
RCS PARIS 735 620 205

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période .....	8
1.1.	Affectation du résultat .....	8
Note 2.	Référentiel comptable .....	8
2.1.	Principes généraux .....	8
2.2.	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2016.....	8
Note 3.	Saisonnalité de l'activité .....	9
Note 4.	Utilisation d'estimations .....	9
Note 5.	Périmètre de consolidation .....	12
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation.....	12
5.2.	Liste des sociétés consolidées au 30 juin 2016 .....	12
5.3.	Organigramme du groupe au 30 juin 2016 .....	13
Note 6.	Notes annexes : bilan .....	15
6.1.	Immeubles de placements.....	15
6.2.	Actifs corporels .....	16
	Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement .....	16
6.3.	Immeubles et actifs non courants destinés à être cédés.....	16
6.4.	Actifs financiers .....	17
6.5.	Actifs financiers non courants.....	18
6.6.	Clients et Autres créances.....	19
6.7.	Autres Actifs courants .....	20
6.8.	Actifs financiers courants .....	20
6.9.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	20
6.10.	Capitaux propres.....	20
6.10.1.	Capitaux propres attribuables aux propriétaires .....	20
6.10.2.	Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires) .....	21
6.11.	Provisions pour risques et charges.....	21
6.12.	Passifs financiers courants et non courants .....	22
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	24
7.1.	Revenus nets des immeubles.....	24
7.2.	Résultat opérationnel .....	24
7.3.	Coût de l'endettement financier net .....	25
Note 8.	Secteurs opérationnels.....	26
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité.....	27
8.2.	Compte de résultat par zones géographiques.....	29
Note 9.	Engagements hors bilan .....	31
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	31
9.1.1.	Engagements donnés .....	31
9.1.2.	Engagements reçus .....	31
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	31
9.2.1.	Engagements donnés .....	31
9.2.2.	Engagements reçus .....	32
9.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	32
9.3.1.	Engagements donnés .....	32
9.3.2.	Engagements reçus.....	33
Note 10.	Autres informations .....	34
10.1.	Actif Net Réévalué.....	34
10.2.	Litiges et Passifs éventuels.....	37
10.2.1.	Litiges Fiscaux.....	37
10.2.2.	Actions du minoritaire de SOGEB .....	40
10.2.3.	Litiges immobiliers .....	40

10.2.4.	Litiges FIG .....	41
10.3.	Parties liées .....	43
10.4.	Effectifs .....	46
10.5.	Résultat par action .....	46
10.6.	Événements postérieurs au 30 juin 2016.....	47

## **Note 1. Faits caractéristiques de la période**

### **1.1. Affectation du résultat**

En date du 15 juin 2016, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :	44 329 943,69 €
- Affectation à la réserve légale :	- 499 114,10 €
- Report à nouveau créditeur au 31 décembre 2015 :	<u>15 609 520,56 €</u>
Soit un bénéfice distribuable de	59 440 350,15 €

Affectation :

- Aux actions à titre de dividende :	57 378 851,40 €
(dont acompte sur dividende versé en août 2015: 39 723 820,20 €)	
- Le solde, au poste « report à nouveau » :	2 061 498,75 €

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 147 125 260 actions composant le capital social au 31 décembre 2015 recevra un dividende de 0,39 euro par action.

Il est rappelé, par ailleurs, qu'aux termes d'une décision du Conseil d'Administration du 12 août 2015, il a déjà été décidé du paiement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 39 723 820,20 euros, soit 0,27 euro par action, de sorte qu'il reste à verser aux actionnaires un solde de dividendes de 17 655 031,20 euros, soit 0,12 euro par action existant au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, dans le cadre du régime SIIC, la Société a une obligation de distribution de ses résultats au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 qui s'élève à 56 550 000,03 euros. La distribution proposée est donc un dividende « SIIC » en totalité.

## **Note 2. Référentiel comptable**

### **2.1. Principes généraux**

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2016 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2015

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2015, à l'exception des évolutions, ci-dessous, décrites :

### **2.2. Normes et interprétations entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016**

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1<sup>er</sup> janvier 2016, sont :

- IFRS 14 « Comptes de report réglementaire »,
- Amendements à l'IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes »,
- Amendements à l'IAS 16 et l'IAS 38 « Clarification sur les modes d'amortissement acceptables »,
- Amendements à l'IAS 16 et à l'IAS 41 « Agriculture : plantes productrices »,

- Amendements à l'IAS 27 « utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels »,
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014),
- Amendements à l'IFRS 10, à l'IFRS 12 et à l'IAS 28 entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation »,
- Amendement à l'IAS 1 « Initiative informations à fournir ».

Le groupe n'a pas anticipé l'application de normes ou d'interprétations qui ne sont pas obligatoires au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés, sauf indication contraire, en milliers d'Euros.

### **Note 3.Saisonnalité de l'activité**

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

### **Note 4.Utilisation d'estimations**

Pour établir ses comptes le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception ;
- les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la norme IAS 19 selon un modèle développé par le Groupe ;
- l'estimation des provisions et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, ainsi que de l'expérience du Groupe. Ces provisions reflètent la meilleure estimation des risques encourus par le Groupe dans ces litiges.

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

### **Valorisation du patrimoine**

Le patrimoine a été valorisé selon les normes IAS 40 et IFRS 13 qui utilisent le concept de juste valeur.

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

Pour la détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier de la foncière au 30 juin 2016, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à un cabinet d'expertises externes reconnu le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier : société CREDIT FONCIER EXPERTISE (4, quai de Bercy - 94220 CHARENTON) et GALTIER EXPERTISE (92 bis rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS CEDEX).

Cette évaluation a été faite compte tenu des travaux à réaliser, de la commercialité à céder et de l'état d'occupation des biens à la date d'expertise à l'exception de certains actifs qui ont été considérés comme vides et dont la meilleure valeur devrait être obtenue sur le marché du logement et non de l'investissement.

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

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

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

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

La valeur vénale est déterminée en prenant en compte les travaux à réaliser, la commercialité à céder, la situation locative des locaux et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu de l'état du marché. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la date de renouvellement des baux, notamment de la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes de droit commun :

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

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

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

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

#### Les méthodes par le revenu :

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

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

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

### Les méthodes par comparaison directe :

Une analyse des transactions sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation í ) et ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise est effectuée.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges Barthes de Ruyter, les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multicritères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissements qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

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

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

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

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

Les taux de rendements pour les bureaux du QCA varient entre 3,25% et 4% selon CBRE (CBRE étude et recherche juin 2016).

## Note 5. Périmètre de consolidation

### 5.1. Evolution du périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés semestriels comprennent les états financiers de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et des 22 sociétés intégrées globalement dont 9 sociétés civiles.

Après la résolution par la signature d'un protocole, du litige qui opposait le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT à l'associé minoritaire de la société SOGEB (cf. § 10.2), l'Assemblée générale du 9 février 2016 de la société SOGEB a décidé de réduire son capital social par le rachat des parts sociales détenues par la société BRUXYS.

La participation dans la société SOGEB disparaît de ce fait et la société SOGEB sort du périmètre de consolidation à la date de l'Assemblée générale.

En date du 15 avril 2016, la totalité des titres de la société BRUXYS détenue par la société FINPLAT a été cédée à une société étrangère pour 1 p.

La société BRUXYS n'avait pas d'activité opérationnelle, hormis la détention des titres SOGEB jusqu'à leur rachat évoqué ci-dessus. Son résultat de cession s'élève à 1 Kp.

### 5.2. Liste des sociétés consolidées au 30 juin 2016

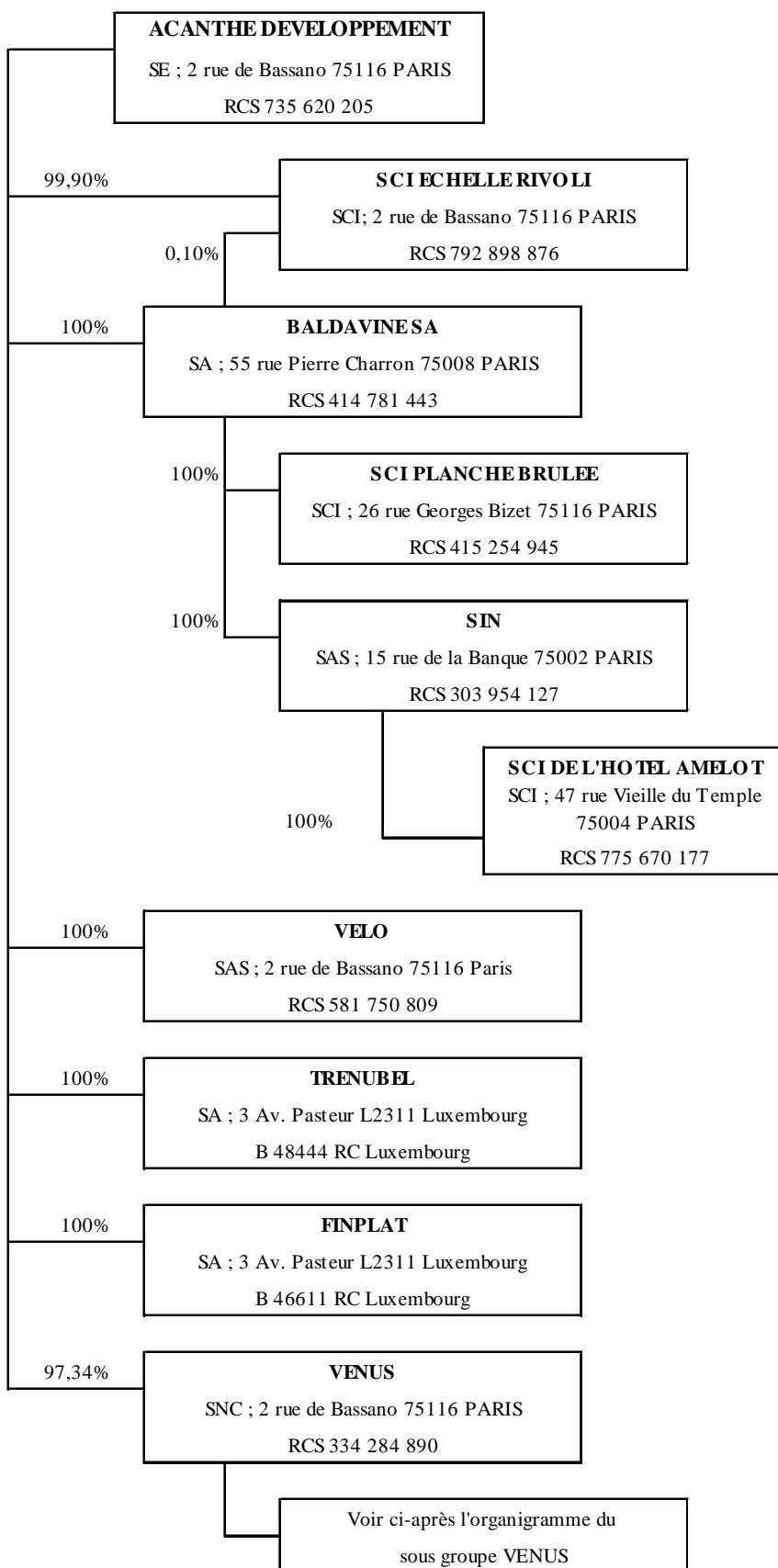
Forme	Société		30 juin 2016			31 décembre 2015		
			% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
<b>Société Mère</b>								
SE	ACANTHE DEVELOPPEMENT							
<b>Société en intégration globale</b>								
SARL	ATREE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	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	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	ECELLE 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	SAUMAN 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
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
<b>Sorties du périmètre au cours de la période</b>								
SAS	BRUXYS					100%	100%	IG
SC	SOGEB					66,67%	66,67%	IG

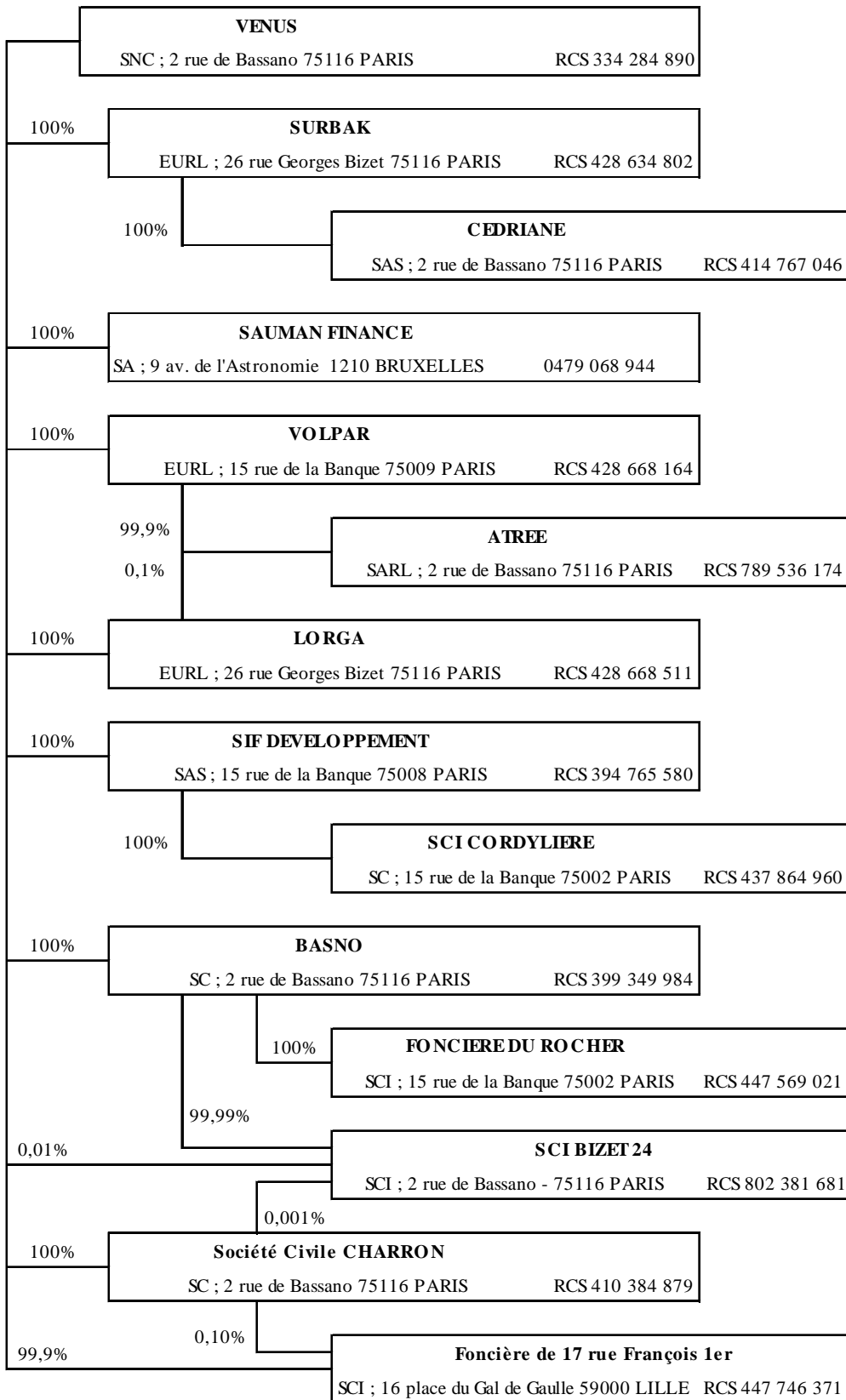
(1) Les pourcentages d'intérêt égaux à 97,34% sont toutes les filiales de la société VENUS sur laquelle il existe des participations qui ne donnent pas le contrôle.



### 5.3. Organigramme du groupe au 30 juin 2016

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





## **Note 6. Notes annexes : bilan**

### **6.1. Immeubles de placements**

Au 30 juin 2016 :

La valeur d'expertise hors droits au 30 juin 2016 des immeubles de placement s'élève à 121 823 Kp.

En Kp	Valeur Nette Comptable 31/12/2015	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions (2)	Transfert (3)	Variation de juste valeur (4)	Valeur au 30/06/2016
Immeubles de placement (IAS 40)	180 982		564	-35 000	-67 500	42 779	121 823

- (1) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris rue Vieille du Temple pour 485 Kp, et rue de Rivoli pour 77 Kp,
- (2) L'immeuble de la rue de Lisbonne a été cédé au cours de la période à sa juste valeur,
- (3) L'immeuble de la rue Vieille du Temple a été reclassé en actifs non courants détenus en vue de la vente ; en effet, cet immeuble a fait l'objet d'une promesse de vente antérieure au 30 juin 2016 et sa vente a été conclue le 14 septembre 2016, antérieurement à l'arrêté des comptes. La valeur transférée est celle du montant de la vente, minorée des frais et travaux nécessaires aux levées de conditions suspensives et à sa mise en vente,
- (4) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble de la rue Vieille du Temple pour 33,9 Mp (appréciation de valeur constatée avant le transfert de catégorie d'immeuble), l'immeuble de la rue de la Banque pour 0,6 Mp, l'immeuble de la rue Charron pour 6,3 Mp et celui de la rue Bizet pour 1,3 Mp.

Au 31 décembre 2015 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2015 des immeubles de placement s'élève à 180 982 Kp.

En Kp	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 d'un garage quai Malaquais à Paris 6<sup>ème</sup>,
- (2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris rue Vieille du Temple pour 1 578 Kp, et rue François 1<sup>er</sup> pour 322 Kp,
- (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 d'Athènes et à Paris 16<sup>ème</sup> rue Bassano ; ces immeubles avaient respectivement une juste valeur au 31 décembre 2014 de 65,0 Mp, 11,9 Mp, 7,7 Mp et 46,0 Mp,
- (4) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble de la rue de Lisbonne pour 11 Mp, l'immeuble de la rue Vieille du Temple pour 2 Mp, l'immeuble de la rue de la Banque pour 3 Mp, l'immeuble de la rue Charron pour 3,2 Mp et celui de la rue Bizet pour 1,1 Mp,
- (5) La variation de périmètre concerne le terrain situé à Villeneuve d'Ascq (59).

## 6.2. Actifs corporels

Au 30 juin 2016 :

En Kp	Val. brute 31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 30/06/2016
Terrains	16	-	-	-	-	-	16
Constructions & Agencements	39	-	-	-	-	-	39
Actifs corporels	297	81	-3	-	-	-	375
<b>TOTAL</b>	<b>352</b>	<b>81</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>430</b>

L'immeuble, classé en « actif corporel », est un emplacement de parking utilisé pour le propre usage de la société.

Au 31 décembre 2015 :

En Kp	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
<b>TOTAL</b>	<b>7 126</b>	<b>57</b>	<b>-6 831</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>352</b>

Les locaux administratifs utilisés par la société au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à Paris 16<sup>ème</sup> au 2 rue de Bassano étaient inclus dans la cession intervenue au cours de l'exercice.

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

Au 30 juin 2016 :

En Kp	31/12/2015	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	30/06/2016
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	264	10	-	-3	-	-	271
<b>TOTAL</b>	<b>264</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>271</b>

Au 31 décembre 2015 :

En Kp	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
<b>TOTAL</b>	<b>1 087</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-842</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>264</b>

La reprise de l'amortissement sur « Constructions et Agencements » se rapporte à la cession de l'immeuble sis à Paris 16<sup>ème</sup> au 2 rue de Bassano (cf. § 1.2).

## 6.3. Immeubles et actifs non courants destinés à être cédés

Un actif immobilisé est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. De plus, l'actif doit être disponible à la vente et sa vente

doit être hautement probable. Afin de répondre à cette définition la Direction reclasse un immeuble destiné à être cédé lorsque, à la clôture d'une période, l'immeuble est sous promesse de vente et que celui-ci est effectivement cédé à la date d'arrêté des comptes de cette même période.

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

Au 30 juin 2016, l'immeuble sis rue Vieille du Temple à (Paris 4<sup>ème</sup>) et les emplacements de parkings sis rue des Guillemittes ont été reclassés dans la catégorie des actifs non courants détenus en vue de la vente. En effet, un avenant a été signé le 12 juillet 2016 levant la plupart des nombreuses conditions suspensives affectant une promesse préalable, et la régularisation de la cession est intervenue le 14 septembre 2016, avant la date d'arrêté des présents comptes.

Le montant des immeubles transféré à ce poste du bilan correspond à leur juste valeur, minorée des frais nécessaires à leur mise en état pour répondre aux conditions de la vente.

## 6.4. Actifs financiers

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

Actifs financiers en Kp	30/06/2016									
	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	2 699	-	29	4 800	7 528	2 728	4 800	-	7 528	3
Clients et comptes rattachés	-	-	3 018	-	3 018	3 018	-	-	3 018	N/A
Autres créances	-	-	12 293	-	12 293	12 293	-	-	12 293	N/A
Autres actifs courants	-	-	242	-	242	242	-	-	242	N/A
Actifs financiers courants	695	-	-	-	695	695	-	-	695	3
Trésorerie et équivalents	90 574	-	-	-	90 574	90 574	-	-	90 574	1

Actifs financiers en Kp	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	-	-	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

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

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

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

## 6.5. Actifs financiers non courants

Au 30 juin 2016 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	30/06/2016	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	-	2 699	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	4 496	304	-	-	4 801	-	4 800	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	18	-	-	-	18	18	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	23	-	13	-	10	10	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>4 538</b>	<b>3 002</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>7 528</b>	<b>28</b>	<b>4 800</b>	<b>2 699</b>

- (1) La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la Société Générale d'un montant de 2 699 Kp ; ce gage est la contre-valeur de la « garantie à première demande » consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano 75116 PARIS, en garantie des loyers et des charges locatives à payer ; son montant est égal à 12 mois de loyer.
- (2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 800 Kp qui se sont appréciés de 304 Kp selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société ; la contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.
- (3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

en Kp	30/06/2016	
	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	304	-

Aucun instrument dérivé n'existe plus au 30 juin 2016.

Au 31 décembre 2015 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2015	Échéance		
						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	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>5 464</b>	<b>-</b>	<b>930</b>	<b>-</b>	<b>4 538</b>	<b>42</b>	<b>4 496</b>	<b>-</b>

- (1) Le dépôt à terme était nanti en faveur de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 Kp en garantie du remboursement du prêt qu'elle avait octroyé à la société BASNO. Il a été remboursé par anticipation suite à la cession de l'immeuble.

- (2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 496 Kp qui se sont dépréciés de 615 Kp selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société ; la contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.
- (3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.
- (4) est inclus notamment dans ce poste le dépôt pour la société de climatisation s'occupant d'un des immeubles du Groupe pour 14 Kp. Ce poste comprend aussi un instrument dérivé dont la valeur est nulle.

en Kp	31/12/2015	
	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

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

## 6.6. Clients et Autres créances

en Kp	30/06/2016					
				ECHEANCE		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 190	172	3 018	3 018	-	-
Autres créances	12 293	-	12 293	7 107	5 186	-
<b>TOTAUX</b>	<b>15 483</b>	<b>172</b>	<b>15 311</b>	<b>10 125</b>	<b>5 186</b>	<b>-</b>

en Kp	31/12/2015					
				ECHEANCE		
	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	-
<b>TOTAUX</b>	<b>14 695</b>	<b>98</b>	<b>14 598</b>	<b>12 498</b>	<b>2 100</b>	<b>-</b>

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend 2 392 Kp de créances nettes et 626 Kp de factures à établir. A fin juillet les créances clients (hors factures à établir) ont été réglées à hauteur de 1 672 Kp.

Le poste « Autres créances » est composé principalement de :

- Créances de TVA pour 2 601 Kp,
- Créance sur le Trésor Public de 3 375 Kp suite à un litige fiscal ; l'affaire est toujours pendante devant la Cour Administrative d'Appel,
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 45 Kp,
- Créance sur des Gestionnaires d'immeubles pour 231 Kp,
- Séquestre pour 393 Kp dans le litige opposant la société VELO à la société GERY DUTHEIL (cf. § 10.2.3),
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 Kp : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 10.2.4 (d),
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 Kp : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 10.2.4 (b),
- Etalement des loyers selon IAS 17 pour 208 Kp, le descriptif de ce poste est explicité, ci-dessous.

L'IAS 17 normalise l'étalement linéaire sur la durée du bail de la somme des loyers réellement encaissés au cours du bail excepté l'hypothèse dans laquelle une autre base systématique soit plus représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur. Ce compte de régularisation enregistre les décalages temporels issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel.

## **6.7. Autres Actifs courants**

Les charges constatées d'avance composent ce poste.

## **6.8. Actifs financiers courants**

Les actifs financiers courants sont constitués d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 695 Kp au 30 juin 2016.

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

## **6.9. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

en milliers d'p	30/06/2016	31/12/2015
SICAV monétaires	23 000	-
Disponibilités	67 574	82 701
<b>Total des Actifs financiers de transaction</b>	<b>90 574</b>	<b>82 701</b>

## **6.10. Capitaux propres**

### **6.10.1. Capitaux propres attribuables aux propriétaires**

Au 30 juin 2016, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141p. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur. A cette date, l'autocontrôle représente 71 532 actions d'une valorisation de 23 Kp.

### **Instruments dilutifs**

Le plan d'attribution des stock-options décidé par le Conseil d'Administration du 28 août 2009 et précisé par le Conseil d'Administration du 31 décembre 2009, avait attribué 9 936 436 options au prix d'exercice de 1,24p.

En date du 5 avril 2016, Monsieur DUMENIL par courrier a renoncé à exercer le solde des options dont il était



encore titulaire, soit 4 896 436 options. Le Conseil d'administration en sa séance du même jour a pris acte de cette renonciation expresse, irrévocable et définitive.

Il n'existe donc plus d'instruments dilutifs.

#### 6.10.2. Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)

Les participations ne donnant pas le contrôle concernent la société VENUS.

Nom de la filiale ou existent des titres de participation ne donnant pas le contrôle	VENUS
Siège social	2 rue de Bassano 75116 PARIS
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	2,66%
Résultat net attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle	241 Kp
Total des participations ne donnant pas le contrôle	7 687 Kp
Informations complémentaires	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 5.3

Les participations ne donnant pas le contrôle afférentes à SOGEB ont disparu, cette société étant sortie du périmètre de consolidation.

#### 6.11. Provisions pour risques et charges

en milliers d'p	31/12/2015	Dotations	Reprise	OCI	30/06/2016
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
Provision pour risques fiscaux (1)	7 791	111	-	-	7 902
Provision pour litiges (2)	4 325	48	-	-	4 373
Provision pour charges (3)	8 800	-	-367	-	8 433
Provision d'indemnités de départ à la retraite (4)	398	48	-	48	494
<b>Total</b>	<b>21 314</b>	<b>207</b>	<b>-367</b>	<b>48</b>	<b>21 203</b>

Les provisions pour risques et charges se composent de :

(1) Provisions pour risques fiscaux d'un montant total de 7 902 Kp, dont 5 988 Kp concernent la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (1 624 Kp sont liés aux pénalités de retard sur les dettes fiscales et 4 364 Kp liés aux litiges) et dont 1 914 Kp sont afférents aux litiges de la société SIF DEVELOPPEMENT. Ces litiges sont relatés au §10.2.1. Les provisions ont été ajustées de l'actualisation sur la période des pénalités de retard.

(2) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions d'un montant total de 4 325 Kp liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. §10.2.4) et d'une nouvelle provision dotée sur l'exercice et afférente à un litige prud'homal.

(3) La provision de 8 800 Kp, destinée à couvrir l'accroissement de charge de loyer qui a résulté des conditions de vente de l'immeuble du 2 rue de Bassano par ses filiales, a été reprise linéairement prorata temporis sur la période pour 367 Kp.

Il est rappelé le cadre de cette provision pour charge : l'immeuble du 2 rue de Bassano a été cédé en 2015 par les filiales BASNO et FONCIERE du ROCHER à la condition, notamment, que ACANTHE DEVELOPPEMENT prenne à bail pour une durée ferme de 12 ans la totalité de l'immeuble à un loyer supérieur à celui des baux des occupants qui étaient en cours préalablement. La provision était destinée à couvrir le surcoût de loyer et est reprise au fur et mesure de l'écoulement du bail.

(4) La variation de la provision d'indemnités de départ à la retraite se décompose en :

- une dotation de l'exercice qui traduit le coût des services rendus au cours de la période 48 Kp,
- et, les coûts actuariels dont la contrepartie comptable est enregistrée en autres éléments du résultat global (OCI) pour 48 Kp.

Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.8.

## 6.12. Passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	30/06/2016	31/12/2015
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	30 818	43 656
Autres emprunts et dettes >1 an	2 016	-
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>32 834</b>	<b>43 656</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	1 151	1 578
Autres emprunts et dettes < 1 an	856	-
Découverts bancaires	-	1
Intérêts courus	234	221
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>2 241</b>	<b>1 800</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>35 075</b>	<b>45 456</b>
Trésorerie	90 574	82 701
<b>ENDETTEMENT NET</b>	<b>-55 500</b>	<b>-37 245</b>

La cession de l'immeuble du 2-4 rue de Lisbonne a entraîné le remboursement anticipé de l'emprunt ayant financé ce bien immobilier pour 12 800 Kp.

La société CEDRIANE avait émis le 3 avril 2015 un emprunt obligataire d'une durée de 5 ans portant intérêt au taux annuel de 2%.

Cet emprunt composé de 1 000 obligations, fut entièrement souscrit par la société BRUXYS qui au cours de l'exercice a remis à M. BERGOUGNAN, 871 obligations d'une valeur de 3 728 Kp en règlement partiel du protocole conclu avec lui (cf. § 10.2.2) ; Après une première échéance de remboursement, le capital restant dû vis-à-vis de M. BERGOUGNAN est de 2 871 Kp.

Le solde des obligations détenues par la société BRUXYS a été cédé à leur valeur nominale à la société FINPLAT antérieurement à la déconsolidation de la société BRUXYS.

Les emprunts auprès des établissements financiers classés par type de taux (fixes, variables) ainsi que les flux de trésorerie nécessaires à l'extinction des emprunts (remboursement des échéances de capital et d'intérêts futurs) se décomposent ainsi :

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Décassements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)					Juste Valeur
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total	
rue de Rivoli	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3,500%	165	490	11 829		12 484	12 552
	24 rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	juin - 2022	2,867%	87	259	1 338	5 667	7 351	7 361
55 rue Charron	ING Lease	TAUX FIXE	NA	nov-2023	6,550%	354	1 074	5 960	12 424	19 812	19 752
<b>Sous Total Taux Fixe</b>						<b>606</b>	<b>1 824</b>	<b>19 127</b>	<b>18 090</b>	<b>39 647</b>	
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	0,878%	1	192	571		764	765
<b>Sous Total Euribor</b>						<b>1</b>	<b>192</b>	<b>571</b>		<b>764</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>						<b>607</b>	<b>2 015</b>	<b>19 698</b>	<b>18 090</b>	<b>40 411</b>	<b>40 430</b>

## Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'p	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	35 075	3 106	31 969	43 536	3
Dépôts et cautionnements	1 253	1 253	-	1 253	N/A
Dettes fournisseurs	2 068	2 068	-	2 068	N/A
Dettes fiscales et sociales	4 561	4 561	-	4 561	N/A
Autres dettes	18 057	18 057	-	18 057	N/A
Autres passifs courants	156	156	-	156	N/A
<b>TOTAUX</b>	<b>61 170</b>	<b>29 201</b>	<b>31 969</b>	<b>69 631</b>	

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

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de :

- la dette d'impôts sur les sociétés d'un montant de 3 261 Kp,
- les dettes sociales pour 484 Kp,
- les dettes de TVA pour 447 Kp.

Le poste « Autres dettes » est composé principalement des :

- Dividendes à payer (cf. § 1.1) pour un montant de 17 646 Kp,
- Clients créditeurs pour 164 Kp,
- Avoirs à établir pour 172 Kp.

## **Note 7. Notes annexes : compte de résultat**

### **7.1. Revenus nets des immeubles**

en milliers d'€	30/06/2016	30/06/2015
Loyers	1 625	4 713
Charges locatives refacturées	270	918
Charges locatives globales	( 770 )	( 1 678 )
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 125</b>	<b>3 953</b>

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France et à Bruxelles, dans le secteur de l'immobilier.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, le chiffre d'affaires s'établit à 1 895 K€ (dont 1 625 K€ de revenus locatifs et 270 K€ de charges locatives refacturées), contre 5 631 K€ (dont 4 713 K€ de revenus locatifs et 918 K€ de charges locatives refacturées) au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Cette baisse significative de chiffre d'affaires s'explique par la variation de périmètre du groupe. Le détail de la variation est commenté dans le rapport d'activité au 30 juin 2016.

### **7.2. Résultat opérationnel**

En milliers d'€	30/06/2016	30/06/2015
Frais de personnel	(734)	(640)
Autres frais généraux	(1 716)	(872)
Autres produits et charges	(99)	(2 094)
Variation de valeur des immeubles de placement	42 779	21 298
Dotations aux autres amortissements et provisions	(318)	(276)
Reprises des autres amortissements et provisions	24	3 660
<b>Charges / Produits Net(tes) d'Exploitation</b>	<b>39 936</b>	<b>21 076</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	(89)	
Résultat de cession des filiales cédées	1	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>40 971</b>	<b>25 029</b>

Les frais de personnel comprennent les charges propres de personnel (-1 154 K€) majorées des prestations de personnel sous traitées à l'extérieur du groupe (-40 K€) et minorées de facturations de personnel émises par le groupe (+360 K€) ainsi que des frais de personnel rattachés aux immeubles (+100 K€) reclassés en charges locatives globales.

Les « Autres frais généraux » regroupent les coûts généraux hors activités immobilières liées aux immeubles de placement. Suite à la cession fin 2015 de l'immeuble du 2 rue de Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>) et à sa prise à bail par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, les frais et produits liés à l'exploitation du siège social sont désormais classés en « Autres frais généraux ». Ce poste enregistre principalement les opérations liées à la location et la sous-location à des tiers du siège social. Ces opérations sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

	Montant
Chiffre d'Affaires de sous location	676
Charges Globales	-1 786
Reprise de provision	367
<b>Montant net en Autres frais généraux</b>	<b>-743</b>

Les « Autres charges » enregistrent ce semestre les jetons de présence pour -75 K€, des pertes sur créances client pour -55 K€. Ces charges sont minorées par des refacturations diverses (+26 K€). Elles enregistraient notamment au 30 juin 2015 des pénalités fiscales pour 1 589 K€.

La variation de la juste valeur des « immeubles de placement » est enregistrée en produits pour 42 779 K€ lors du 1<sup>er</sup> semestre 2016 contre 21 298 K€ lors du 1<sup>er</sup> semestre 2015. Cette variation provient principalement de l'immeuble sis rue Vieille du Temple dont la juste valeur a été ajustée au prix de cession déduction faite des coûts nécessaires à sa vente et de l'immeuble sis rue Pierre Charron (Paris 8<sup>ème</sup>).

Les dotations aux provisions (318 K€) incluent notamment :

- des provisions couvrant les litiges fiscaux des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et SIF DEVELOPPEMENT qui sont relatés au §10.2 pour 111 K€,
- la dépréciation de créances client pour 99 K€,
- la dotation à la provision pour départ à la retraite pour 48 K€,
- une dotation pour couvrir le litige avec une personne tiers ayant travaillé pour le Groupe pour 48 K€.

Les reprises de provisions (24 K€) concernent la reprise de dépréciation sur les créances clients.

La cession de l'immeuble sis rue de Lisbonne (Paris 8<sup>ème</sup>) a été conclue sur la base de sa juste valeur, l'enregistrement des frais de cession et de commercialisation rend son résultat de cession légèrement négatif (-89 K€).

### **7.3. Coût de l'endettement financier net**

en K€	Valeur nette 30/06/2016	Valeur nette 30/06/2015
Produits ou charges de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	10	10
Coût de l'endettement financier brut	(1 357)	(1 834)
dont :		
<i>Charges d'intérêts sur emprunts y compris obligataires</i>	<i>(1 357)</i>	<i>(1 789)</i>
<i>Variation de valeur des dérivés</i>		<i>(45)</i>
Autres produits et charges financiers	(11)	82
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(1 358)</b>	<b>(1 742)</b>

## Note 8. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier. Le patrimoine immobilier du groupe représente une surface totale de 14 559 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m <sup>2</sup>	30-juin-16	31-déc-15	% établi en fonction des m <sup>2</sup>	30-juin-16	31-déc-15
Bureaux	9 177 m <sup>2</sup>	11 703 m <sup>2</sup>	Paris	78%	87%
Habitations	1 996 m <sup>2</sup>	1 996 m <sup>2</sup>	Région Parisienne (Hors Paris)		
Surfaces commerciales	1 473 m <sup>2</sup>	1 473 m <sup>2</sup>	Province		1%
Divers (1)	1 913 m <sup>2</sup>	1 913 m <sup>2</sup>	Etranger (2)	22%	13%
<b>Total</b>	<b>14 559 m<sup>2</sup></b>	<b>17 085 m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- (1) Il s'agit d'un immeuble acheté en octobre 2010 et qui fait l'objet d'une restructuration; la répartition de la surface de cet immeuble en bureaux, commerces et en habitation n'est pas encore définitive.  
(2) Le bien immobilier détenu à Bruxelles constitue le seul bien situé à l'étranger (3 255 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, la valeur des actifs du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT se répartit ainsi :

Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	En K€
Paris	182 278
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 100
	189 378
Autres actifs non affectables (b)	114 459
<b>Total des actifs</b>	<b>303 837</b>

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	121 822
Immeuble en actif corporel	56
Immeuble en stock	67 500
	<hr/>
	189 378

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

## 8.1.Compte de résultat par secteur d'activité

Au 30 juin 2016 :

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	920	375	-	330	-	<b>1 625</b>
Charges locatives refacturées	143	67	-	60	-	<b>270</b>
Charges locatives globales	(488)	(132)	-	(92)	(57)	<b>(770)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>575</b>	<b>310</b>	<b>-</b>	<b>298</b>	<b>(57)</b>	<b>1 125</b>
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
<b>Revenus net de la promotion immobilière</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(463)	(74)	-	(101)	(96)	<b>(734)</b>
Autres frais généraux (2)	(1 082)	(174)	-	(235)	(225)	<b>(1 716)</b>
Autres produits et charges	(101)	-	-	-	2	<b>(99)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement (3)	8 329	210	-	395	33 845	<b>42 779</b>
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(91)	(14)	-	(3)	(210)	<b>(318)</b>
Reprise des autres amortissements et provisions	(112)	37	-	50	48	<b>24</b>
Résultat de cession immeubles de placement	(89)	-	-	-	-	<b>(89)</b>
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	1	<b>1</b>
Produits de trésorerie	6	1	-	1	1	<b>10</b>
Coût de l'endettement financier brut	(855)	(137)	-	(186)	(178)	<b>(1 357)</b>
Autres produits et charges financiers	(7)	(1)	-	(2)	(1)	<b>(11)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>6 110</b>	<b>158</b>	<b>-</b>	<b>217</b>	<b>33 130</b>	<b>39 613</b>
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>6 110</b>	<b>158</b>	<b>-</b>	<b>217</b>	<b>33 130</b>	<b>39 613</b>

(1) La répartition est faite selon les m<sup>2</sup>,

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe

(3) La variation de valeur des immeubles de placement classée en « non affectable » concerne l'immeuble en cours de vente,

(4) Les dotations aux provisions non affectées concernent des dotations pour provision de retraite, de litige avec un tiers, et fiscaux.

Au 30 juin 2015 :

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 501	1 859	353	-	4 713
Charges locatives refacturées	642	242	34	-	918
Charges locatives globales	(985)	(506)	(90)	(97)	(1 678)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>2 158</b>	<b>1 595</b>	<b>297</b>	<b>(97)</b>	<b>3 953</b>
<b>Revenus net de la promotion immobilière</b>					
Variation valeur des immeubles de placement (1)	2 874	18 220	(122)	326	21 298
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>5 032</b>	<b>19 815</b>	<b>175</b>	<b>229</b>	<b>25 251</b>
Revenus des autres activités					
Frais de personnel (2)	(418)	(110)	(57)	(55)	(640)
Autres frais généraux (2)	(569)	(150)	(78)	(75)	(872)
Autres produits et charges	(341)	(40)	(112)	(1 601)	(2 094)
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(71)	(5)	(2)	(198)	(276)
Reprise des autres amortissements et provisions	318	-	82	3 260	3 660
Coût de l'endettement net	(1 191)	(314)	(163)	(157)	(1 825)
Autres produits et charges financiers	54	14	7	7	82
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>2 814</b>	<b>19 210</b>	<b>(148)</b>	<b>1 410</b>	<b>23 286</b>
Ecart d'acquisition négatif					
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(1 672)	(1 672)
<b>Résultat net</b>	<b>2 814</b>	<b>19 210</b>	<b>(148)</b>	<b>(262)</b>	<b>21 615</b>

(1) La variation de valeur des immeubles de placement classée en « non affectable » concerne l'immeuble en restructuration,

(2) La répartition est faite selon les m<sup>2</sup>,

(3) La dotation aux provisions non affectée est une provision fiscale pour (194 Kp),



## 8.2. Compte de résultat par zones géographiques

Au 30 juin 2016 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	1 581	-	-	44	-	1 625
Charges locatives refacturées	252	-	-	17	-	270
Charges locatives globales	(672)	-	-	(98)	-	(770)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 161</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(37)</b>	<b>-</b>	<b>1 125</b>
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
<b>Revenus net de la promotion immobilière</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(570)	-	-	(164)	-	(734)
Autres frais généraux (2)	(1 332)	-	-	(384)	-	(1 716)
Autres produits et charges	(91)	-	-	(11)	2	(99)
Variation de valeur des immeubles de placement	42 679	-	-	100	-	42 779
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(108)	-	-	(1)	(209)	(318)
Reprise des autres amortissements et provisions	(58)	-	-	-	82	24
Résultat de cession des immeubles de placement	(89)	-	-	-	-	(89)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	1	1
Produits de trésorerie	8	-	-	2	-	10
Coût de l'endettement financier brut	(1 054)	-	-	(303)	-	(1 357)
Autres produits et charges financiers	(9)	-	-	(2)	-	(11)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>40 537</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(800)</b>	<b>(124)</b>	<b>39 613</b>
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>40 537</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(800)</b>	<b>(124)</b>	<b>39 613</b>

(1) La répartition est faite selon les m<sup>2</sup>

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe

(3) Les dotations aux provisions non affectées concernent des dotations pour provision de retraite, de litige avec un tiers, et fiscaux.

Au 30 juin 2015 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province & Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 672	-	41	-	4 713
Charges locatives refacturées	900	-	18	-	918
Charges locatives globales	(1 569)	-	(109)	-	(1 678)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>4 003</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>	<b>-</b>	<b>3 953</b>
<b>Revenus net de la promotion immobilière</b>					<b>-</b>
Variation valeur des immeubles de placement	21 420	-	(122)	-	21 298
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>25 423</b>	<b>-</b>	<b>(172)</b>	<b>-</b>	<b>25 251</b>
Frais de personnel (1)	(555)	-	(85)	-	(640)
Autres frais généraux (1)	(757)	-	(115)	-	(872)
Autres produits et charges	(503)	-	(2)	(1 589)	(2 094)
Dotations aux autres amortissements et provisions (2)	(77)	-	(4)	(195)	(276)
Reprise des autres amortissements et provisions	400	-	-	3 261	3 661
Coût de l'endettement net	(1 583)	-	(242)	-	(1 825)
Autres produits et charges financiers	71	-	11	-	82
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>22 419</b>	<b>-</b>	<b>(609)</b>	<b>1 477</b>	<b>23 287</b>
Ecart d'acquisition négatif					-
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(1 672)	(1 672)
<b>Résultat net</b>	<b>22 419</b>	<b>-</b>	<b>(609)</b>	<b>(195)</b>	<b>21 615</b>

(1) La répartition est faite selon les m<sup>2</sup>

(2) La dotation aux provisions non affectée est une provision fiscale pour (194 Kp)

## **Note 9. Engagements hors bilan**

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

### **9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé**

#### **9.1.1. Engagements donnés**

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe en Kp	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2016	31/12/2015
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

#### **9.1.2. Engagements reçus**

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe en Kp	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2016	31/12/2015
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	-	Néant	Néant

### **9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement**

#### **9.2.1. Engagements donnés**

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure, ci-dessous, ainsi que leur durée.

en milliers d'euros	31/12/2015	30/06/2016	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	20 158	7 178	357	1 241	5 580
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	54 643	39 067	1 368	6 135	31 564
Nantissements des loyers commerciaux	45 536	32 556	1 140	5 113	26 303
Cage espèces	-	2 699			2 699

Les engagements donnés d'hypothèques et de nantissements des loyers commerciaux diminuent consécutivement au remboursement anticipé de l'emprunt afférent à l'immeuble de la rue de Lisbonne, cédé au cours de la période (cf. § 6.12).

Par ailleurs le groupe a consenti à un gage en espèces dont la motivation est explicitée au §6.5.

### Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT et BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	18/11/2013	17/11/2020	Remboursement	1 000	100%
BIZET 24	BASNO, VENUS et CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	01/08/2014	11/06/2022	Remboursement	10 851 000	100%

### Autres engagements :

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

		Ratios	
		DSCR	LTV
ECHELLE RIVOLI	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	> 105%	Ö 60%
SCI BIZET 24	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK		Ö 65 % (1)

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

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

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

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

Au 30 juin 2016, aucune variable entrant dans le calcul des ratios n'a évolué de façon significative, faisant craindre un franchissement de leur limite.

Un engagement de maintien de l'actionariat a été pris dans le cadre de l'emprunt souscrit par la société SC CHARRON auprès de ING LEASE France.

D'autre part, le groupe n'a pas accordé à des tiers des lignes de crédit (lettres de tirages, í ) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

#### 9.2.2. Engagements reçus

Caution de M. Alain DUMENIL sur l'emprunt souscrit par une filiale du Groupe (la société CEDRIANE) pour financer l'acquisition d'un immeuble au profit de la DEUTSCHE PFANDBRIFBANK à hauteur de 753 Kp.

### 9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

#### 9.3.1. Engagements donnés

- Des inscriptions de privilège du Trésor ont été prises à l'encontre de certaines sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 4 507 Kp au 30 juin 2016 (cf. note 10.2.1).

- D'autre part, les hypothèques suivantes ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public (cf. note 10.2.1) :

en milliers d'euros	30/06/2016	31/12/2015
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	13 876	13 876

(1) Concernent des immeubles qui étaient la propriété de la société FIG, qui sont devenus suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale. Ces hypothèques n'étaient pas inscrites à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire.

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d'euros	total au 30/06/16	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	13 876	0	13 876	0

Une garantie à première demande d'un montant de 2 699 K€ émise par la SOCIETE GENERALE a été consentie au bailleur de l'immeuble du 2 rue de Bassano 75116 Paris, en garantie du paiement des loyers, charges locatives et autres accessoires. Son montant est équivalent à 12 mois de loyers et sa durée court jusqu'au terme du bail, soit le 28 mars 2028.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est portée caution, avec renonciation au bénéfice de division et de discussion, au profit de M. BERGOUGNIAN du paiement des obligations émises par la société CEDRIANE.

Dans le cadre du protocole mettant fin aux litiges opposant notamment les sociétés SOGEB et BRUXYS à M. BERGOUGNIAN (associé minoritaire de la société SOGEB), lui ont été remises 871 obligations d'une valeur nominale unitaire de 4 280 €, soit un règlement de 3 728 K€ ; Au 30 juin 2016, après un premier amortissement de l'emprunt obligataire, le capital restant dû, garanti par la caution ressort à 2 872 K€.

### 9.3.2. Engagements reçus

Néant

## **Note 10. Autres informations**

### **10.1. Actif Net Réévalué**

#### **Contexte économique <sup>1</sup>:**

Le Direction considère avec constance que l'estimation de la juste valeur de ses immeubles doit être menée avec une grande rigueur. Du fait d'un environnement économique incertain, le marché immobilier d'entreprises reste une valeur refuge pour les investisseurs et nécessite d'autant plus d'avoir une attention très particulière sur la valorisation de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat.

La croissance annuelle révisée pour l'exercice 2015 du PIB français a atteint + 1,2% contre + 0,7% en 2014. Les impulsions extérieures et les facteurs internes se sont compensés. L'ensemble des facteurs externes auraient ainsi soutenu la croissance de l'économie française à hauteur de 0,5 point en 2015 (notamment un prix du pétrole qui reste peu élevé et une politique monétaire accommodante menée par la BCE). L'activité française est en revanche restée pénalisée par des facteurs internes. D'une part, le recul de l'investissement des ménages, entamé dès 2007 mais amplifié depuis 2013, s'est poursuivi en 2015, ôtant 0,1 point à la croissance. D'autre part, la consolidation budgétaire française a été moins forte que celles de ses partenaires européens en 2012 et 2013 mais s'est poursuivie ensuite, ce qui aurait encore affecté l'activité en 2015 de 0,4 point de PIB.

L'année 2016 a commencé par une nouvelle accélération de l'activité dans la zone euro (+0,6% après +0,4%). Le produit intérieur brut a augmenté plus vivement qu'attendu en France et en Allemagne et la croissance n'a faibli ni en Espagne, ni en Italie. Alors que les exportations avaient tiré la croissance en 2015, la demande intérieure prendrait le relais en 2016. Ainsi en moyenne sur l'année la croissance du PIB français s'élèverait à 1,6% pour 2016. Dans sa dernière note de conjoncture (juin 2016), l'Insee cite deux principaux aléas qui risquent de peser sur ce scénario. Le premier porte sur les dépenses des entreprises qui ont très nettement accéléré fin 2015 puis début 2016. Un net ralentissement est attendu au printemps, mais cette inflexion pourrait être plus importante encore, ou, au contraire l'investissement pourrait de nouveau surprendre par son dynamisme. Le second résulterait de l'incertitude provoquée par le « Brexit ».

Pour soutenir l'activité économique, la Banque Centrale Européenne a décidé d'amplifier largement sa politique monétaire accommodante en mars dernier, notamment en augmentant le volume de ses achats et en les élargissant aux obligations privées. Les taux d'intérêts se stabiliseraient ainsi à très bas niveau dans la zone euro. Son programme de rachats massifs de dettes publiques destiné à redonner confiance aux marchés, relancer la croissance de la zone euro et stabiliser l'inflation à 2% se poursuivra jusqu'en mars 2017. Un certain nombre d'analystes pointe l'absence de résultat de cette politique sur l'économie réelle et considèrent d'ailleurs 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 d'intérêts très bas (OAT 10 ans à 0,2% en juillet 2016) voire négatifs pour l'Euribor à court terme (Euribor 1 mois à -0,36% et à 1 an à 0,05% en juillet 2016). Les crédits immobiliers sont eux aussi en conséquence à des niveaux soutenant l'accès au marché de la pierre.

### **Les Marchés immobiliers d'entreprises français au 1<sup>er</sup> semestre 2016 <sup>2 3 4</sup>**

#### **- Le Marché de l'investissement :**

L'année 2016 a débuté de manière décevante avec un volume de 2,3 milliards d'euros d'investissement puis le marché a repris des couleurs au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 avec un volume de 7 milliards d'euros. Le 1<sup>er</sup> semestre

<sup>1</sup> Insee note de conjoncture 6 Juin 2016 et Croissance française en 2015 de Camille SUTTER, Benoit CAMPAGNE, Quentin LAFFETER et Raphaël LEE extrait du dossier juin 2016

<sup>2</sup> Etude de CBRE : « Marketview France Investissement 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 6 L'immobilier une valeur refuge contre la volatilité »

<sup>3</sup> Etude de CBRE : « Marketview France Ile de France 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 6 Dynamisme du marché, surtout à Paris et La Défense »

<sup>4</sup> Etude de SAVILLS : « Market in Minutes 6 Un marché boosté par les transactions d'envergure »

2016 se solde donc par un volume de 9,3 milliards d'euros investis dans l'immobilier tertiaire (service inclus) en France aboutissant au 3<sup>ème</sup> meilleur volume enregistré au 1<sup>er</sup> semestre depuis 2007. Le marché de l'investissement affiche ainsi une croissance annuelle de 23%.

L'analyse des opérations révèle un retour des très grandes transactions. Trois transactions de plus de 500 millions d'euros ont été signées depuis le début de l'année (Portefeuille de 74 cliniques vendues par Gecina pour 1,35 milliard d'euros, la Tour First à La Défense pour 830 millions d'euros et le portefeuille feuille d'Accorhotels pour 504 millions d'euros). Ces trois transactions représentent 2,7 milliards d'euros soit 29,5% du marché. Le segment des transactions comprises entre 100 et 500 millions d'euros recule de 27% et le segment des transactions comprises entre 20 et 50 millions d'euros de 12%.

Les transactions restent facilitées par le refinancement à des taux proches de zéro, l'aversion des investisseurs pour la volatilité boursière mais aussi par les obligations prudentielles d'allocations d'actifs. Les acteurs français (assureurs, foncières et fonds privés) représentent 71% des investissements (63% au 1<sup>er</sup> semestre 2015) tandis que les investisseurs nord-américains et allemands représentent 8% chacun.

Les transactions ont porté majoritairement sur les bureaux : 54% des investissements au 1<sup>er</sup> semestre 2016 contre 73% au 1<sup>er</sup> semestre 2015. Cette diminution de la place des bureaux dans l'investissement global se fait au bénéfice des volumes investis dans les commerces +18% et surtout celle des services +25%.

L'Île-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 l'immobilier: sièges sociaux de groupes internationaux et français, tourisme, dynamisme économique malgré la crise. Paris intra-muros, et particulièrement le Quartier Central des Affaires (QCA), a encore attiré les investisseurs à la recherche de biens figures de refuge.

Le taux de rendement « prime » de bureau après deux d'une baisse continu se stabilise au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 à 3,25%.

#### - Le Marché locatif francilien et parisien <sup>5</sup>:

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016, la demande placée francilienne de bureau s'est élevée à 1,1 million de m<sup>2</sup> commercialisés soit une progression de 20% comparativement à un 1<sup>er</sup> semestre 2015 assez peu actif. Ce niveau reste cependant dans la moyenne annuelle de l'exercice 2015 qui s'était achevé avec 2,2 millions de m<sup>2</sup> commercialisé. De même, ce niveau est conforme à la moyenne décennale.

Le segment des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> continu à très bien se comporter atteignant un record semestriel (415 500 m<sup>2</sup>). Le segment entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> suit sa moyenne décennale. Le segment des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> avec un volume de 378 600 m<sup>2</sup> est en hausse annuelle comparativement à un médiocre 1<sup>er</sup> semestre 2015 mais toujours en deçà de la moyenne décennale.

Paris intra-muros a connu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 un pic semestriel de volume placé atteignant 555 100 m<sup>2</sup>. Le secteur de La Défense à lui aussi connu record semestriel de commercialisation depuis l'an 2000 avec 174 500 m<sup>2</sup> commercialisés. A l'opposé, les commercialisations de la 1<sup>ière</sup> couronne et la 2<sup>ème</sup> couronne avec respectivement 71 500 m<sup>2</sup> et 121 200 m<sup>2</sup>, sont au plus suite à la sous performance des transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Le Quartier Central des Affaires a encore prouvé son grand attrait, et a connu un bon 1<sup>er</sup> semestre 2016 en dépit d'un manque d'offre de plus en plus important. Cette très bonne performance de la capitale se retrouve dans le taux de vacance qui ressort à Paris Centre Ouest à 4%. Cela impacte légèrement les loyers faciaux des biens « prime » qui progressent de 3% en 6 mois. Le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest s'établit ainsi à 743 euros HC HT/m<sup>2</sup>/an. La contraction de l'offre disponible, surtout dans les zones centrales, se ressent sur les franchises de loyers et autres accompagnements des nouveaux preneurs. Cette raréfaction de l'offre disponible dans le QCA et la légère hausse des loyers économiques des biens les plus recherchés sont des indicateurs positifs qui compensent une croissance économique modeste et les conséquences encore

---

<sup>5</sup> Etudes de CBRE : « Marketview France Ile de France 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 ó Dynamisme du marché, surtout à Paris et La Défense » et « Marketview France Paris, commerce centre ville, 2T 2016 ó Des fondamentaux solides ».

incertaines du Brexit. Ces éléments devraient permettre d'atteindre un niveau supérieur à 2,2 millions de m<sup>2</sup> placés en 2016.

Le marché locatif des commerces reste attractif en France pour de nombreuses enseignes internationales malgré la baisse de la fréquentation touristique sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016. Les emplacements « prime » restent leurs cibles privilégiés. Le niveau des valeurs locatives, toujours élevé, ne freinent pas les nouveaux entrants dès lors que la localisation permet de bénéficier de flux existants et d'une visibilité maximale.

Le marché immobilier des commerces est en pleine mutation. Les ventes en ligne augmentent en continu. Pour faire face à cette nouvelle forme de consommation les enseignes développent des stratégies utilisant les complémentarités entre la vente en ligne et la vente en boutique. Les enseignes sont désormais connectées sur internet mais aussi en magasin avec la mise à disposition de tablettes et autres bornes tactiles ainsi que des points de retrait (Boulangier, Sephora, NYX). L'intégration au sein des magasins physiques du digital permet de proposer une offre de service complète et permet la résistance du marché immobilier commercial.

### **Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme au 1<sup>er</sup> semestre 2016<sup>6</sup>**

La production de crédits nouveaux avait atteint 202 milliards de prêts nouveaux accordés aux particuliers en 2015 soit un fort rebond par rapport à 2014. Cette tendance se poursuit sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016. Le poids des opérations de renégociation de crédits diminue mais restent à un niveau élevé (34% de la production de crédits sur les six derniers mois). Les taux d'intérêts d'emprunt restent attractifs. Selon l'Observatoire Crédit logement CSA le taux moyen s'élève à 2,04% pour l'ensemble du marché.

Le marché résidentiel haut de gamme a repris des couleurs au cours des derniers trimestres. Les acheteurs bénéficient toujours de conditions de financement favorables et les vendeurs ont su progressivement adapter leurs prix. Les biens de qualité et sans défaut majeur se commercialisent à un bon rythme, tant que les prix de présentation sont cohérents avec les ventes réalisées dans le quartier.

### Patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT

Hormis les immeubles en cours de vente (rue Vieille du Temple à Paris), le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation physique (hors encours de vente) de 66%.

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées par les cabinets CREDIT FONCIER EXPERTISE et GALTIER EXPERTISE. Les expertises sont valorisées à la date du 30 juin 2016.

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

Le patrimoine du groupe est estimé à 189 378 K€.

Il est composé à hauteur de 75 394 K€ de bureaux, 19 222 K€ de commerces, 27 147 K€ d'immeubles résidentiels, et 115 K€ de parkings auxquels se rajoutent 67 500 K€ correspondant à l'hôtel particulier sis rue Vieille du Temple qui est en cours de vente. En surfaces, les bureaux représentent 9 177 m<sup>2</sup>, les commerces 1 473 m<sup>2</sup>, et le résidentiel 1 995 m<sup>2</sup>. L'immeuble en cours de vente représente 1 913 m<sup>2</sup>.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2015, et à périmètre constant, une hausse de 29,8% sur le semestre. Cette hausse s'explique, essentiellement par une revalorisation de l'immeuble sis rue Vieille du Temple.

Le patrimoine est actuellement exclusivement parisien exception faite d'un hôtel particulier à Bruxelles.

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 213 778 K€. Les actions d'autocontrôle, dont la valeur d'acquisition est déduite des fonds propres en consolidation, ne sont pas significatives et le groupe évaluant ses actifs à la juste valeur, il n'y a peu de différence avec la situation nette réévaluée.

---

<sup>6</sup> Etude de CBRE : « Marketview France Résidentiel juin 2016 ó Des marchés dynamisés par des taux au plancher quiid de l'évolution des prix ? »



L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés :	213 778
Titres d'autocontrôle :	23
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle :	<u>81</u>
<b>Actif Net Réévalué au 30/06/2016 :</b>	<b>213 882</b>
<b>Nombre d'actions au 30/06/2016 :</b>	<b>147 125 260</b>
ANR :	<b>1,454 €</b> par action

Au 30 juin 2016, il n'existe plus d'instruments dilutifs après la renonciation expresse et définitive au solde des options par Monsieur Alain DUMENIL qui a été constaté par un Conseil d'administration en date du 5 avril 2016.

A titre comparatif, l'Actif Net Réévalué hors droits se déterminait ainsi au 31 décembre 2015 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés :	191 890
Titres d'autocontrôle :	23
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle :	<u>70</u>
<b>Actif Net Réévalué au 31/12/2015 :</b>	<b>191 983</b>
<b>Nombre d'actions au 31/12/2015 :</b>	<b>147 125 260</b>
ANR :	<b>1,305 €</b> par action

Au 31 décembre 2015, il n'avait été pas tenu compte d'instruments dilutifs. Il restait 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 € par action. Leur exercice n'avait cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représentait pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 31 décembre 2015 : 0,44 €).

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

## **10.2.Litiges et Passifs éventuels**

### 10.2.1.Litiges Fiscaux

Suite à plusieurs contrôles fiscaux, l'Administration Fiscale a adressé à différentes sociétés du Groupe dont la société ACANTHE DEVELOPPEMENT des propositions de rectification conduisant à des rappels d'impositions mentionnés ci-dessous.

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 qu'il devrait obtenir gain de cause dans la majorité de ces litiges, ce qui justifie l'absence de comptabilisation de provisions hormis celles comptabilisées dans les dossiers ayant donné lieu à des décisions défavorables de Cours Administratives d'Appel ou Conseil d'Etat.

#### **-ACANTHE DEVELOPPEMENT**

L'Administration fiscale a remis en cause l'application du régime mère-fille sur des distributions de dividendes réalisées en 2004. Un rehaussement a été notifié dans la même notification que le rehaussement sur la valorisation des actions AD CAPITAL mentionné, ci-après. Le montant théorique d'impositions supplémentaires liées à l'application du régime mère-fille s'élève en principal à 0,8 M€ et les intérêts et majoration à 0,3 M€.

L'Administration fiscale a dans la même notification tiré les conséquences des deux rehaussements ci-dessus, et a mécaniquement rehaussé l'exit tax déclarée lors de l'option au régime des sociétés d'investissements

immobilières cotées (SIIC). Le montant d'impositions supplémentaires liées à ce titre s'élève en principal à 3,16 M€ et les intérêts et majoration à 2,19 M€.

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a rejeté la requête de la société sur l'application du régime mère-fille.

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. L'affaire est en cours d'instruction devant cette Cour.

A la demande des commissaires aux comptes, la société a provisionné ces rehaussements.

L'ensemble des provisions comptabilisées (y compris les intérêts de recouvrement) s'élève donc globalement à 4,36 M€.

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

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

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

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

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a intégralement fait droit à la requête de la société sur la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature. De même, le Tribunal Administratif a déchargé le rehaussement d'exit tax à proportion du dégrèvement sur le point ci-dessus.

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 ces rehaussements.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

#### -SIF DEVELOPPEMENT

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

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

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

Corrélativement, pour les considérations précitées et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 1,4 M€ (principal et intérêts de retard) et d'un montant de 0,2 M€ (majoration), soit un montant global de 1,6 M€, a été comptabilisée.

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

Pour les motifs exposés ci-avant, la société entend poursuivre la contestation des impositions mises à sa charge, avec l'assistance du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, et 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.

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

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

Corrélativement, et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 0,24 M€ (principal) et d'un montant de 0,08 M€ (intérêts de retard), soit un montant global de 0,32 M€, a été comptabilisée.

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

La Cour Administrative d'Appel 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. Ce pourvoi n'a pas été admis par un arrêt du 30 mars 2016.

La société a déposé une requête devant la CEDH.

#### -VOLPAR

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

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

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

Un recours 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.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

#### 10.2.2. Actions du minoritaire de SOGEB

Un protocole conclu entre la société SOGEB représentée par son administrateur liquidateur (la Selarl FHB), la société BRUXYS et M. BERGOUGNAN (associé minoritaire de SOGEB) a été conclu en date du 9 février 2016.

Ce protocole a mis un terme définitif et transactionnel aux litiges en cours avec le liquidateur de la société SOGEB [(i) assignation du 10 avril 2014 de la société BRUXYS en vue de la voir condamnée au paiement des comptes courants d'associés d'un montant de 19 145 851,82 € et (ii) saisies conservatoires des titres de la société FONCIERE ROMAINE] et avec M. BERGOUGNAN [assignation de la société SOGEB et de la société LAILA TWO (acquéreur de l'immeuble de la rue Clément Marot) du 8 juin 2011 en vue de voir prononcer la nullité de la vente de cet immeuble].

Les parties se sont désistées des instances et des actions en cours et mainlevée de la saisie conservatoire ci-dessus a été donnée.

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

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

A noter qu'aux termes d'une assemblée générale du 9 février 2016, réunie extraordinairement par le Liquidateur, après l'approbation des comptes, les associés de la société SOGEB ont décidé à l'unanimité de réduire le capital social de la société d'une somme de 514 400 €, par rachat des parts détenues par la société BRUXYS et retrait de celle-ci, moyennant le prix de 617 466,81 € (s'imputant sur le capital à hauteur de 514 400 €, le solde sur le report à nouveau à hauteur de 103 066,81 €, 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.

#### 10.2.3. Litiges immobiliers

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

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

Un appel a été interjeté la procédure est en cours. Les plaidoiries sont fixées au 4 janvier 2017.

La société DUTHEIL étant en procédure de liquidation judiciaire, nous avons déclaré notre créance conformément au montant de nos demandes judiciaires, soit la somme totale de 2 157 K€. Le 7 mars 2013, le mandataire judiciaire de DUTHEIL ayant contesté intégralement le montant de celle-ci, nous avons saisi le juge commissaire lequel a finalement décidé de renvoyer cette affaire devant la juridiction déjà saisie.

#### 10.2.4. Litiges FIG

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

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

- d'annuler un acte d'apports en date du 24 novembre 2009 par lequel la société FIG (ancienne sous-filiale d'ACANTHE DEVELOPPEMENT cédée le 19 mars 2010) a apporté à la SNC VENUS la totalité de ses actifs à caractère immobilier (immeubles et parts de SCI) évalués par un commissaire aux apports à 138 755 688 € en échange de 95 496 parts sociales de la SNC VENUS ;
- d'annuler une décision en date du 9 décembre 2009 de distribution de l'intégralité des actifs de la société FIG (dont notamment les titres VENUS) à la société TAMPICO ;
- d'annuler une décision en date du 11 juin 2010 d'augmentation de capital de la société FIG pour le porter de 1 439,50 € à 10 221 035,83 € et de modification de la répartition du capital social de la société.

La Cour d'appel de Paris a également condamné ACANTHE DEVELOPPEMENT à payer, solidairement avec les sociétés FIG et VENUS, en indemnisation de leur préjudice subi en raison de la privation de leurs droits d'actionnaires les sommes de 129 552 € à Monsieur BARTHES et de 89 597 € à Monsieur NOYER alors qu'ils réclamaient respectivement 15,8 M€ et 1,9 M€.

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

La Cour d'appel a également condamné solidairement ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS à payer 100 K€ chacune au titre de l'article 700 du CPC.

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

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

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

Cette situation engendre une incertitude juridique sur le déboucement de ce litige et ses conséquences éventuelles.

A la suite de l'arrêt du 27 février 2014, un communiqué à l'ensemble des actionnaires a été diffusé et publié sur le site de la Société le 6 mars 2014.

L'arrêt est publié en intégralité sur le site de la Société depuis cette même date.

Un pourvoi en cassation a été formé contre cet arrêt de la cour d'appel de Paris. Un conseiller en charge du rapport a été désigné le 7 avril 2016. Aucun rapport n'a, à ce jour, encore été déposé.

##### b/ Séquestres :

Par une ordonnance de référé du 15 juin 2010 prononcée à la demande de M. BARTHES et de M. CEUZIN (décédé à ce jour), le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95 496 parts

sociales de la SNC VENUS représentant une valeur de plus de 138 millions d'euros, appartenant à ACANTHE DEVELOPPEMENT, entre les mains d'un Huissier de justice.

Par ordonnance du 16 septembre 2010 prononcée à la demande de MM BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de la somme de 15 179 894,85 € (correspondant à l'intégralité du dividende voté par l'Assemblée Générale des Actionnaires d'ACANTHE DEVELOPPEMENT du 18 juin 2010) entre les mains d'un Huissier de justice.

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 a confirmé l'ordonnance de référé du 8 octobre 2010 qui avait cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1 700 000 €.

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

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

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

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

Dans un arrêt du 24 septembre 2015, la cour d'appel de Paris a débouté la société ACANTHE DEVELOPPEMENT de l'ensemble de ses prétentions, estimant que dans la mesure où elle avait formé un pourvoi contre l'arrêt du 27 février 2014 (qui reprend l'expertise KLING), il n'avait pas été mis fin au litige entre les parties quant aux droits et à l'évaluation du préjudice de M. BARTHES, de sorte que cet arrêt du 27 février 2014 ne constituait pas une circonstance nouvelle de nature à justifier la mainlevée des séquestres.

Un pourvoi en cassation a été formé contre l'arrêt du 24 septembre 2015.

Les 138 M€ de valeurs de parts VENUS et les 1,7 M€ séquestrés à l'initiative de MM. BARTHES et CEUZIN sont à rapprocher des 129 552 € accordés à M. BARTHES par la Cour d'appel de Paris.

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

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

Le liquidateur de FIG demande par conséquent à VENUS de restituer la propriété de l'immeuble du 15 rue de la Banque 6 75002 Paris et des titres de participation, le tout sous astreinte de 10 000 euros par jour.

Il demande également la condamnation de VENUS à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à FIG des 95 496 parts sociales de la société VENUS en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95 496 parts sociales de la société VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup>, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009.

Ces demandes ont été contestées.

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

#### d/ 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 d'une demande d'autorisation d'une 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 d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG.

Le projet de Protocole d'Accord Transactionnel soumis à l'autorisation du Juge Commissaire prévoit le désintéressement des créanciers, autres que les créanciers intra-groupe, à hauteur 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 d'une proposition de paiement d'une somme de 3 825 172 euros à titre d'indemnité forfaitaire, globale et définitive.

Les frais de justice qui seront inclus en partie dans le montant de la proposition, n'ont pas été définitivement arrêtés, mais ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de participer aux frais de la procédure et aux honoraires d'avocats et s'est 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 ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord prévoyant le règlement par Messieurs MAMEZ et BENSIMON et par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS d'une somme totale de 4 325 172 € permettant, après paiement des frais de procédure et du montant provisionnel des honoraires du séquestre, d'affecter le solde restant, à une répartition immédiate au profit des créanciers admis hors une créance séquestrée et à titre de séquestre dans l'attente de l'issue définitive de la procédure portant sur l'identité du titulaire de ladite créance séquestrée, dans le respect de l'égalité des créanciers entre eux.

Une somme de 3 086 K€ a été versée et déjà versée à la CARPA.

Cette ordonnance a fait l'objet de recours du Ministère Public et de M. BARTHES.

Une tierce opposition a également été formée contre cette décision.

A noter que les recours et la tierce-opposition sont fondés sur des éléments étrangers au dossier FIG. En effet, la proposition de contribution volontaire au passif de la société FIG a été présentée de manière indivisible avec une proposition amiable parallèle de contribution volontaire au passif de la société ALLIANCE DESIGNERS. C'est à cause de cette deuxième proposition de contribution volontaire au passif que les recours et la tierce opposition ont été faits.

Le délibéré sera rendu le 27 septembre 2016.

Le protocole d'accord, une fois signé par la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

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

### **10.3. Parties liées**

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

De plus le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a réalisé des opérations avec ADC SIIC, FIPP, Foncière Paris Nord, groupes côtés et différentes sociétés qui ont des dirigeants et/ou administrateurs communs, des actionnaires communs.

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

en Kp	Partie liée	Partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Désignation	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT		-100
Mise à disposition de personnel	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	24	24

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

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

c) les filiales :

Les flux entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 2 067 Kp d'intérêts de comptes courants et 768 Kp de salaires) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) Les entreprises associées :

Néant

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

Néant



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

En Kp	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	108	99
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	0	73
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-29	0
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	24	24
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	0	-8
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	0	73
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	159	140
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-48	-40
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	0
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	868	484
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-173	0
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	5	10
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	695	10
Dettes diverses	EK BOUTIQUES	Actionnaire indirect commun	0	-4
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	131	55
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	65	17
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	-5	0
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4	3
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	0	5
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	0
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	18	15
Loyers et charges locatives	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	146	89
Dépôt de garantie	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	-32	0
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4 800	0

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

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

(3) la valeur des Titres de participations est un montant net. La valeur brute est des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT est de 5 172 Kp ; elle est dépréciée à hauteur de 372 Kp

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

g) Les autres parties liées.

Néant

#### 10.4. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles et hors Dirigeants, varie peu (20,5 salariés au 30 juin 2016 contre 21 salariés au 31 décembre 2015).

Catégorie	30/06/2016	31/12/2015
Cadres	10	9,5
Employés	10,5	11,5
<b>Total effectif</b>	<b>20,5</b>	<b>21</b>

#### Provision retraite

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

Taux de progression des salaires : 2% par an,

Taux d'actualisation : 1,44 % (TMO 2<sup>ème</sup> 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 l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années retraitée des éventuelles anomalies statistiques. D'autre part, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories sociales professionnelles (non cadres, et cadres) ;

L'espérance de vie est calculée à partir des tables de mortalité des années 2011-2013 établies par l'INSEE.

en milliers d'euros	30/06/2016	31/12/2015
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-398	-234
<u>Variations</u>		
Dotations de la période (Charges)	-48	-86
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	-48	-78
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	<b>-494</b>	<b>-398</b>

#### 10.5. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,2676 € au 30 juin 2016 (le nombre moyen d'actions pondéré étant de 147 125 260).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action. En effet, il n'existe plus d'instrument dilutif en circulation. (cf. § 6.10.1).

	30/06/2016	31/12/2015
<b>Numérateur</b>		
Résultat net part du groupe (en K€)	39 372	44 029
<b>Dénominateur</b>		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	147 125 260	147 125 260
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué ( en euros )</b>	<b>0,2676 €</b>	<b>0,2993 €</b>

**10.6.Événements postérieurs au 30 juin 2016**

La vente de l'immmeuble situé rue Vieille du Temple à Paris est intervenue le 14 septembre 2016.



**ACANTHE DEVELOPPEMENT**  
**Société Européenne au capital de 19 991 141 euros**  
**Siège social : 2 rue de Bassano ó 75116 PARIS**  
**RCS PARIS 735 620 205**

---

**RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE**  
**DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2016**

**I ó FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE**

**Affectation de résultat**

En date du 15 juin 2016, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2015 :	44 329 943,69 ¤
- Affectation à la réserve légale :	- 499 114,10 ¤
- Report à nouveau créditeur au 31 décembre 2015 :	<u>15 609 520,56 ¤</u>
Soit un bénéfice distribuable de	59 440 350,15 ¤

Affectation :

- Aux actions à titre de dividende :	57 378 851,40 ¤
(dont acompte sur dividende versé en août 2015 : 39 723 820,20 ¤)	
- Le solde, au poste « report à nouveau » :	2 061 498,75 ¤.

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 147 125 260 actions composant le capital social au 31 décembre 2015 recevra un dividende de 0,39 euro par action.

Il est rappelé, par ailleurs, qu'aux termes d'une décision du Conseil d'Administration du 12 août 2015, il a déjà été décidé du paiement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 39 723 820,20 euros, soit 0,27 euro par action, de sorte qu'il reste à verser aux actionnaires un solde de dividendes de 17 655 031,20 euros, soit 0,12 euro par action existant au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, dans le cadre du régime SIIC, la Société a une obligation de distribution de ses résultats au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 qui s'élève à 56 550 000,03 euros. La distribution proposée est donc un dividende « SIIC » en totalité.

**II ó SITUATION LOCATIVE ET PATRIMONIALE**

**Activité locative**

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France et à Bruxelles, dans le secteur de l'immobilier.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2016, le chiffre d'affaires s'établit à 1 895 K€ (dont 1 625 K€ de revenus locatifs et 270 K€ de charges locatives refacturées), contre 5 631 K€ (dont 4 713 K€ de revenus locatifs et 918 K€ de charges locatives refacturées) au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Cette baisse significative s'explique par la variation de périmètre du groupe.

En effet, les biens immobiliers cédés au cours de l'année 2015, à savoir 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 d'Athènes (Paris 9<sup>ème</sup>), et 2 rue de Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>) ainsi que le bien sis au 2-4 rue de Lisbonne (Paris 8<sup>ème</sup>) cédé en 2016, impactent le chiffre d'affaires :

L'immeuble sis rue François I<sup>er</sup> avait généré sur le 1<sup>er</sup> semestre 2015 un chiffre d'affaires de 1 479 K€, celui de la rue d'Athènes 291 K€, et celui de la rue de Surène 350 K€. L'immeuble de la rue Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>), siège du groupe a été cédé, mais ACANTHE DEVELOPPEMENT est devenu locataire et sous-loue les locaux qu'elle n'occupe pas. Cet immeuble avait généré un chiffre d'affaires de 741 K€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015. Le chiffre d'affaires de la sous location, la charge de loyer et les charges locatives afférentes sont reclassés en « Autres frais généraux ».

L'immeuble sis au 2-4 rue de Lisbonne a d'autre part été cédé pour 36 millions d'euros le 8 Juin 2016. Cet immeuble avait généré 591 K€ de chiffre d'affaires au premier semestre 2015. Ce bien n'a pas généré de chiffre d'affaires sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016 suite à un geste commercial consenti au locataire principal de ce bien en contrepartie de la signature d'un nouveau bail ayant eu un impact positif sur le prix de vente de l'immeuble.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires connaît une baisse de 11,6%.

Elle est en grande partie due aux normes IFRS d'étalement des loyers sur l'immeuble du 24 rue Georges Bizet.

En effet, le cabinet d'avocats KHAN a quitté les locaux au 30 juin 2016. Son loyer annuel était de 523 K€ annuels. Ce locataire est remplacé par VALMONDE qui a signé un bail à hauteur de 550 K€ annuels.

Cela aura un impact positif à terme, mais le 1<sup>er</sup> semestre est impacté par la régularisation de l'étalement des loyers de KHAN qui est annulé à hauteur de 137 K€.

Les loyers de l'immeuble de la rue de Rivoli (Paris 1<sup>er</sup>) sont en baisse car les lots d'habitation devenus vacants n'ont pas été reloués en l'état et le groupe tente d'obtenir des commercialités. Un premier accord pour un plateau d'environ 200 m<sup>2</sup> a été obtenu. Des travaux sont en cours pour 145 K€. Ce lot devrait générer un loyer de 130 K€ annuel. Deux autres lots de 130 m<sup>2</sup> chacun sont toujours en cours de négociation.

De même, les loyers de l'immeuble de la rue Charron (Paris 8<sup>ème</sup>) sont en baisse. Certains lots de cet immeuble ont connu des périodes de vacances sur le 1<sup>er</sup> semestre 2016.

### **Travaux**

Des travaux de rénovation des biens sis 55 rue Pierre Charron (Paris 8<sup>ème</sup>) et 15 rue de la Banque (Paris 2<sup>ème</sup>) ont été lancés pour respectivement 190 et 97 K€.

### **Acquisitions - Cessions**

L'immeuble de la rue de Lisbonne a été cédé au cours de la période à sa juste valeur ;

L'immeuble de la rue Vieille du Temple à Paris (Hôtel des Ambassadeurs de Hollande), classé « Monument Historique » a fait l'objet d'une promesse de vente antérieure au 30 juin 2016 et sa vente

a été conclue le 14 septembre 2016, antérieurement à l'arrêt des comptes aussi cet immeuble a été reclassé au bilan au poste des actifs non courants détenus en vue de la vente.

La valeur transférée est celle du montant de la vente, minorée des frais et travaux nécessaires aux levées de conditions suspensives et à sa mise en vente.

### **III 6 PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDES**

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent.

Ces comptes consolidés présentent certains faits marquants qui sont décrits ci-après :

#### **Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:**

L'évolution de la situation patrimoniale et financière du groupe se résume comme suit :

<b>En millions d'euros sauf précision contraire</b>	<b>30-juin-16</b>	<b>31-déc.-15</b>	<b>Variations</b>
Patrimoine immobilier	189,4	181,0	8,4
Capitaux propres part du groupe	213,8	191,9	21,9
Dette financière nette	-55,5	-37,2	-18,3
Actif net réévalué dilué par action (p)	1,454	1,305	0,149

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements (121,8 M€), de l'immeuble en cours de vente (67,5 M€) et d'un parking classé en immobilisations corporelles (0,06 M€).

Les capitaux propres part du groupe augmentent de 21,9 M€ sous l'influence favorable du bénéfice du semestre (+ 39,4 M€) et sous déduction de l'acompte sur dividende versé (-17,6 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2016.

#### **Evolution du résultat consolidé du groupe:**

L'évolution du résultat consolidé de la période comparé à la période précédente se présente comme suit :

<b>En millions d'euros sauf précision contraire</b>	<b>30-juin-16</b>	<b>30-juin-15</b>	<b>Variations</b>
Résultat opérationnel	40,97	25,03	15,94
Coût de l'endettement financier brut	-1,36	-1,83	0,47
Résultat net part du groupe	39,37	21,03	18,34
Résultat dilué par action (en p)	0,268	0,143	0,125

L'augmentation du résultat opérationnel de 15,94 M€ passant de 25,03 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2015 à 40,97 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2016 s'explique essentiellement par l'augmentation de la valeur des immeubles de placement. En effet, lors du 1<sup>er</sup> semestre 2015, l'augmentation de valeur des immeubles de placements avait été de 21,3 M€ contre 42,8 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016. La variation de juste

valeur provient principalement de l'immeuble sis rue Vieille du Temple à Paris pour 33,8 M€. Sa juste valeur a été portée au prix de cession déduction faite des coûts nécessaires à sa vente.

Le coût de l'endettement financier brut représente la charge d'intérêts sur les emprunts ayant financé des immeubles (cf. note 7.3 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2016).

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2016.

#### **IV ó SECTEURS OPERATIONNELS**

Les secteurs opérationnels sont décrits dans la note 8 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2016.

#### **V ó SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE ó ACTIF NET REEVALUE (ANR)**

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué opérationnel sont décrits dans la note 10.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2016.

#### **VI ó PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

Les principales transactions entre les parties liées sont décrites dans la note 10.3 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2016.

#### **VII ó PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR**

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans les paragraphes « Facteurs de risques » en note 2.3 et « Facteurs d'incertitudes » en note 2.4 du rapport de gestion du conseil d'administration du rapport financier annuel 2015. Il n'y a pas de changement significatif par rapport à ces risques et incertitudes.

Les litiges en cours ainsi que leur évolution sont relatés en note 10.2 des annexes aux comptes consolidés semestriels.

#### **VIII - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES SEMESTRIELS**

La vente de l'immeuble situé rue Vieille du Temple à Paris est intervenue le 14 septembre 2016.

#### **IX ó PERSPECTIVES D'AVENIR**

La Société continue d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes sur Paris mais aussi, puisqu'elle est désormais devenue société européenne, dans d'autres capitales européennes.

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2, rue de Bassano

75116 Paris

---

**Rapport des Commissaires aux Comptes sur  
l'information financière semestrielle relative  
à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2016**



Exco Paris Ace  
5, avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **Acanthe Développement**

Société Européenne

2, rue de Bassano  
75116 Paris

---

### **Rapport des Commissaires aux Comptes sur l'information financière semestrielle relative à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2016**

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Acanthe Développement, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints à ce rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

## I- Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 –norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 10.2 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés condensés qui expose les litiges et autres passifs éventuels dont le Groupe est partie.

## II- Vérification spécifique

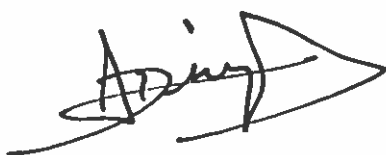
Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 22 septembre 2016

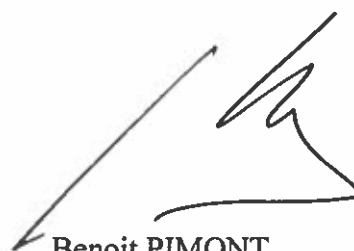
Les Commissaires aux Comptes

Exco Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoit PIMONT