

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2, rue de Bassano  
75116 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2016

---

Exco Paris Ace  
5, avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

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

## **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2, rue de Bassano  
75116 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2016

---

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

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

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

**I. Opinion sur les comptes annuels**

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

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

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

**II. Justification des appréciations**

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

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

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

**III. Vérifications et informations spécifiques**

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

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

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

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

---

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017

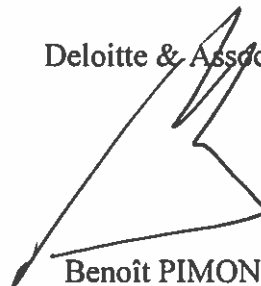
Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoît PIMONT



**Comptes annuels 2016**



**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires	3 650	2 113	1 537	2 757	1 220	44.25	
	Fonds commercial (1)	5 319 567	3 733 427	1 586 140	1 796 449	210 309	11.71	
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations corporelles</b>							
	Terrains	1 200 000		1 200 000	1 200 000			
	Constructions	289 050	123 193	165 857	194 762	28 905	14.84	
	Installations techniques, matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles	125 325	65 045	60 280	5 725	54 555	952.88	
	Immobilisations en cours							
	Avances et acomptes							
<b>Immobilisations financières (2)</b>								
Participations mises en équivalence								
Autres participations	228 140 795	957 358	227 183 437	226 841 334	342 103	0.15		
Créances rattachées à des participations	88 683 193	2 168 185	86 515 007	42 911 761	43 603 246	101.61		
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières	14 501		14 501	12 506	1 995	15.95		
<b>Total II</b>	<b>323 776 080</b>	<b>7 049 322</b>	<b>316 726 759</b>	<b>272 965 294</b>	<b>43 761 465</b>	<b>16.03</b>		
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes	34 238		34 238	74 822	40 584	54.24	
	<b>Créances (3)</b>							
	Clients et comptes rattachés	2 181 727	74 112	2 107 615	1 905 725	201 890	10.59	
	Autres créances	5 467 601		5 467 601	44 950 885	39 483 284	87.84	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement	16 010 234	5 365	16 004 869	22 800	15 982 069	NS		
Disponibilités	28 520 466		28 520 466	79 128 819	50 608 353	63.96		
Charges constatées d'avance (3)	49 824		49 824	51 367	1 543	3.00		
<b>Total III</b>	<b>52 264 090</b>	<b>79 477</b>	<b>52 184 613</b>	<b>126 134 417</b>	<b>73 949 805</b>	<b>58.63</b>		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecarts de conversion actif (VI)							
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>376 040 170</b>	<b>7 128 798</b>	<b>368 911 372</b>	<b>399 099 711</b>	<b>30 188 339</b>	<b>7.56</b>		

(1) Dont droit au bail 1 586 140  
(2) Dont à moins d'un an 0-  
(3) Dont à plus d'un an

## BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2016 12	Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 19 991 141 )	19 991 141	19 991 141		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	55 849 120	55 849 120		
	Ecarts de réévaluation				
	<b>Réserves</b>				
	Réserve légale	1 999 114	1 500 000	499 114	33.27
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	45 137 751	45 137 751		
	Report à nouveau	42 046 036	24 114 300	17 931 736	74.36
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	<b>44 338 616</b>	<b>44 329 944</b>	<b>8 673</b>	<b>0.02</b>
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>Total I</b>	<b>125 269 706</b>	<b>142 693 655</b>	<b>17 423 950</b>	<b>12.21</b>	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
<b>Total II</b>					
PROVISIONS	Provisions pour risques	92 920	95 930	3 010	3.14
	Provisions pour charges	14 297 839	14 709 662	411 822	2.80
	<b>Total III</b>	<b>14 390 759</b>	<b>14 805 591</b>	<b>414 832</b>	<b>2.80</b>
DETTES (1)	<b>Dettes financières</b>				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit				
	Concours bancaires courants	228	418	190	45.39
	Emprunts et dettes financières diverses	223 942 705	233 503 093	9 560 388	4.09
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	13 532	13 532		
	<b>Dettes d'exploitation</b>				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 376 122	950 689	425 433	44.75
	Dettes fiscales et sociales	3 865 565	5 486 401	1 620 836	29.54
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	52 754	1 646 332	1 593 578	96.80	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	<b>Total IV</b>	<b>229 250 907</b>	<b>241 600 465</b>	<b>12 349 558</b>	<b>5.11</b>
	Ecarts de conversion passif (V)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>368 911 372</b>	<b>399 099 711</b>	<b>30 188 339</b>	<b>7.56</b>

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

5 308 201

8 097 371

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2016 12			Exercice N-1 31/12/2015 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	3 168 966		3 168 966	2 400 861	768 105	31.99
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	3 168 966		3 168 966	2 400 861	768 105	31.99
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			742 312	6 078	736 233	NS
Autres produits			25	8 803 423	8 803 398	100.00
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			3 911 303	11 210 362	7 299 060	65.11
<b>Charges d'exploitation (2)</b>						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			5 102 321	2 694 125	2 408 196	89.39
Impôts, taxes et versements assimilés			285 165	168 119	117 045	69.62
Salaires et traitements			589 043	520 879	68 163	13.09
Charges sociales			283 918	244 740	39 178	16.01
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			258 469	194 942	63 527	32.59
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			74 112		74 112	
Dotations aux provisions				8 800 000	8 800 000	100.00
Autres charges			163 667	235 922	72 256	30.63
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			6 756 694	12 858 728	6 102 034	47.45
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			2 845 392	1 648 366	1 197 026	72.62
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				41 210 502	41 210 502	100.00
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			139 196		139 196	

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs



## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2016 12	31/12/2015 12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations (3)	49 367 479	370 064	48 997 414	NS
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	338 826	422 446	83 620	19.79
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	345 112		345 112	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		909	909	100.00
<b>Total V</b>	<b>50 051 417</b>	<b>793 418</b>	<b>49 257 999</b>	<b>NS</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	56 965	1 732 820	1 675 856	96.71
Intérêts et charges assimilées (4)	2 343 272	1 563 988	779 284	49.83
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	6 273	227	6 045	NS
<b>Total VI</b>	<b>2 406 510</b>	<b>3 297 036</b>	<b>890 526</b>	<b>27.01</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>47 644 907</b>	<b>2 503 617</b>	<b>50 148 524</b>	<b>NS</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>44 660 319</b>	<b>37 058 518</b>	<b>7 601 801</b>	<b>20.51</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital		10 900 339	10 900 339	100.00
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		3 260 644	3 260 644	100.00
<b>Total VII</b>		<b>14 160 983</b>	<b>14 160 983</b>	<b>100.00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	192	1 589 389	1 589 197	99.99
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		3 306 182	3 306 182	100.00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	321 511	322 461	950	0.29
<b>Total VIII</b>	<b>321 703</b>	<b>5 218 032</b>	<b>4 896 329</b>	<b>93.83</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>321 703</b>	<b>8 942 951</b>	<b>9 264 654</b>	<b>103.60</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)		1 671 526	1 671 526	100.00
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>53 962 719</b>	<b>67 375 265</b>	<b>13 412 546</b>	<b>19.91</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>9 624 103</b>	<b>23 045 321</b>	<b>13 421 218</b>	<b>58.24</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>44 338 616</b>	<b>44 329 944</b>	<b>8 673</b>	<b>0.02</b>

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

49 706 291      792 374  
2 334 389      1 505 280  
ACANTHE DEVELOPPEMENT

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

**Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2016**

## SOMMAIRE

Note 1. Evénements principaux de l'exercice.....	3
Affectation du résultat .....	3
Note 2. Principes, règles et méthodes comptables .....	3
2.1 Généralités.....	3
2.2 Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations.....	3
2.3 Date de clôture.....	4
2.4 Régime S.I.I.C. ....	4
Note 3. Méthodes d'évaluation.....	4
3.1 Immobilisations incorporelles .....	4
3.2 Immobilisations corporelles .....	5
3.3 Immobilisations financières.....	5
3.4 Créances.....	5
3.5 Valeurs mobilières de placement .....	5
3.6 Chiffre d'affaires .....	5
3.7 Provision pour Risques & Charges .....	6
3.8 Résultat par action .....	6
Note 4. Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montants en milliers d'euros) .....	6
4.1 Immobilisations .....	6
4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations).....	8
4.3 Valeurs mobilières de placement.....	9
4.4 Capitaux propres.....	9
4.5 Etat des dettes.....	10
4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir .....	11
4.7 Provisions.....	11
4.8 Charges constatées d'avance .....	12
4.9 Entreprises liées.....	12
4.10 Notes sur le compte de résultat.....	12
Note 5. Engagements Hors bilan.....	14
5.1 Engagements donnés.....	14
5.2 Engagements reçus .....	14
Note 6. Litiges.....	14
6.1 Litiges fiscaux .....	14
6.2 Autres litiges : France Immobilier Group (FIG).....	16
Note 7. Autres Informations .....	18
Note 8. Evénements postérieurs à la clôture.....	19

## Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19 991 141 euros, dont le siège social est situé à Paris 16<sup>ème</sup>, 2 rue de Bassano, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

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

#### Affectation du résultat

En date du 15 juin 2016, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a affecté 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 €

Chacune des 147 125 260 actions composant le capital social au 31 décembre 2015 a reçu 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, un acompte sur dividendes avait été versé pour un montant de 39 723 820,20 euros, soit 0,27 euro par action, de sorte que le solde de dividendes à verser aux actionnaires ressortait à 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 avait 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 est donc un dividende «SIIC» en totalité.

En sa réunion du 4 novembre 2016, le conseil d'administration a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes sur le résultat de l'exercice 2016 d'un montant de 44 137 578 €, soit un dividende de 0,30 € par action existante au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

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

#### 2.1 Généralités

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont établis conformément aux dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général tels que décrits dans le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 et des pratiques comptables généralement admises en France.

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

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placement.

Concernant l'évaluation des immeubles, les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière.

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3 Date de clôture**

Les comptes annuels couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2016.

### **2.4 Régime S.I.I.C.**

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

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

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

## **Note 3. Méthodes d'évaluation**

### **3.1 Immobilisations incorporelles**

Le droit au bail correspond au droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apporté par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion. Une dépréciation serait constatée si la valeur

de marché de l'ensemble immobilier porté par la société devenait inférieure à la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier inscrit à l'actif du bilan, incluant notamment le mali technique de fusion, ci-dessous décrit.

La fusion opérée avec la société FINANCE CONSULTING ayant été comptabilisée sur la base des valeurs comptables, le mali technique de fusion enregistre la différence entre la juste valeur des biens apportés et leur valeur nette comptable dans les livres de la société apporteuse. Le mali technique de fusion suit la valeur de son bien sous-jacent et est amorti sur la durée restant à amortir du droit au bail, soit 8 ans.

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

### **3.2 Immobilisations corporelles**

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

Constructions	30 ans
Façades Etanchéités	15 ans
Installations Générales Techniques	20 ans
Agencements Intérieurs Décorations	10 ans
Malis techniques	8 ans
Logiciels	3 ans
Matériels de transport	5 ans
Mobiliers de bureau	3 ans
Matériels de bureaux et informatiques	3 ans

### **3.3 Immobilisations financières**

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

### **3.4 Créances**

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

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

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

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

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

### 3.7 Provision pour Risques & Charges

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

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

### 3.8 Résultat par action

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

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 147 125 260. Le résultat par action est donc de 0,301 €.

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action.

Le Conseil d'administration du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain DUMENIL, au solde des options (4 896 436 options restant à ce jour) attribuées par le Conseil d'Administration dans sa séance du 28 août 2009 en vertu de l'autorisation donnée par la première résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007.

Il n'y a donc plus de risque de dilution future en cas d'appréciation future du cours de l'action.

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

### 4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations			Amortissements / provisions				Net 31/12/2016	
	Valeur brute 01/01/2016	Augm. Apport	Variation cpte à cpte	Valeur brute 31/12/2016	Amort. au 01/01/2016	Augm. Apport	Diminut.		Amort au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>									
Logiciel	4			4	1	1		2	2
Droit au bail (1)	4 958		362	5 320	3 523	210		3 733	1 586
Mali de fusion (1)	362		362	-	-			-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Terrains	1 200			1 200	-			-	1 200
Constructions	-			-	-			-	-
AAI construction	289			289	94	29		123	166
Mat de transport	-	72		72	-	14		14	58
Mat bureau infor	53	0		53	47	4		51	3
En cours	-			-	-			-	-
<b>Immobilisations financières</b>									
Titres de participation	228 141			228 141	1 299		342	957	227 183
Créances rattachées Part	45 028	43 655		88 683	2 117	52		2 169	86 515
Autres immo fin., Prêts	12	2		14	-			-	14
<b>TOTAL</b>	<b>280 047</b>	<b>43 729</b>	<b>-</b>	<b>323 776</b>	<b>7 082</b>	<b>310</b>	<b>342</b>	<b>7 050</b>	<b>316 727</b>

(1) liés à l'apport du terrain et du droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ANC a

modifié la comptabilisation au bilan du mali technique de fusion afin de l'affecter aux actifs sous-jacents. Il suivra également les règles d'amortissement et de dépréciation de l'actif sous-jacent auquel il est affecté.

- **Immobilisations corporelles**

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

- **Immobilisations financières**

Au 31 décembre 2016, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

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

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats ( bénéfice ou perte dernier exercice clos )	Acompte sur résultat versé à la société	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
<b>A : filiales 50 % au moins</b>											
SA VELO	1	-1 146	100,00%	624	-	1 075	-	-	-25	-	-
SA BALDAVINE	131	13	100,00%	4 625	4 625	-	-	15	55 226	49 345	23
SNC VENUS	224 811	8 754	97,34%	217 719	217 719	25 784	-	1 974	3 668	-	-
FINPLAT	31	-1 454	100,00%	0	0	1 652	-	-	-1 049	-	-
SAS BASSANO DVT	33 301	-3 355	15,10%	5 172	4 838	-	-	848	2 278	-	-
TRENUBEL	31	-1 472	99,92%	0	0	2 470	-	-	-35	-	-
ECHELLE RIVOLI	1	-	99,90%	1	1	22 833	-	805	-153	-	-
<b>B : filiales moins de 10%</b>											
			<b>TOTAUX</b>	<b>228 141</b>	<b>227 183</b>	<b>53 814</b>	<b>0</b>	<b>3 642</b>	<b>59 910</b>	<b>49 345</b>	<b>23</b>

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

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a également des comptes courants avec des sous filiales, la société CEDRIANE pour 10 601 K€, la société SC CHARRON pour 17 865 K€ et la société SCI BIZET 24 pour 6 403 K€.



## 4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations)

### Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/16	Au 31/12/15	Variation
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances Rattachées à des Participations	88 683	45 028	43 655
Autres immobilisations financières	15	13	2
<b>Actif circulant</b>			
Clients	2 182	1 906	276
Etat et collectivités	3 649	4 053	- 405
Groupe & Associés			
Débiteurs divers	1 819	40 898	- 39 079
Charges Constatées d'avance	50	51	- 2
<b>TOTAUX</b>	<b>96 397</b>	<b>91 949</b>	<b>4 448</b>

Les « Créances rattachées à des Participations » sont constituées essentiellement d'avances faites à aux filiales du Groupe. L'augmentation provient principalement du reclassement du séquestre des dividendes versés par la société VENUS du poste « Autres créances » au 31 décembre 2015 vers le poste « Créances rattachées à des participations » pour 25 784 K€ et l'avance consentie à la filiale SC CHARRON pour 17 865 K€ afin de rembourser intégralement par anticipation l'emprunt qu'elle avait souscrit auprès de la banque ING. Par ailleurs, au cours de l'exercice, les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

La variation du poste « Clients » s'explique par l'augmentation des factures à établir. Ce poste de valeur brute de 2 182 K€ est déprécié à hauteur de 74 K€.

Le poste « Etat et collectivités » est composé d'une créance sur le Trésor Public (3 375 K€) suite à un litige fiscal (cf. note 6), de créances de TVA (228 K€), d'un dépôt d'une demande de carry-back (44 K€) et d'un produit à recevoir sur le Trésor (2 K€).

Le poste « Débiteurs divers » est composé d'un séquestre de 1 700 K€ suite au litige opposant la Société à des anciens actionnaires d'une filiale (note 6.2) et de diverses créances (119 K€). La diminution de ce poste est principalement due au reclassement au poste « Autres créances rattachées à des participations » du séquestre des dividendes versés par la société VENUS pour 25 784 K€, du règlement intervenu en cours d'exercice du protocole d'indemnisation pour la prise du bail de l'immeuble de la rue de Bassano pour 10 560 K€ et du remboursement au mois de février 2016 du séquestre de 2 699 K€ pour la mise en place de la garantie à première en faveur du bailleur de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris 16<sup>ème</sup>.

### Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
<b>Créances immobilisées</b>				
Créances Rattachées à des Participations	88 683	86 515		86 515
Prêts				
Autres	15	15		15
<b>Actif circulant</b>				
Clients	2 182	2 108	2 108	
Etat et collectivités	3 649	3 649	3 649	
Groupe & Associés				
Débiteurs divers	1 819	1 819	1 819	
Charges constatées d'avance	50	50	50	
<b>TOTAUX</b>	<b>96 397</b>	<b>94 155</b>	<b>7 625</b>	<b>86 530</b>

#### 4.3 Valeurs mobilières de placement

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice pour les actions et le dernier cours connu pour les SICAV.

(En milliers euros)

VALEURS	Nombre de titres	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable
Actions propres	71 532	23	23
Actions KRONOS	54	2 994	2 994
SICAV	116	12 994	12 988
<b>Totaux</b>	<b>71 702</b>	<b>16 010</b>	<b>16 005</b>

#### 4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/15	19 991	55 849	1 500	45 138	15 610	4 606	142 694
Affectation résultat			499		4 107	-4 606	0
Solde sur Dividendes 2015					-17 655		-17 655
Acompte sur Dividendes						-44 138	-44 138
Dividendes sur Actions autocontrôles					30		30
Résultat 2016						44 339	44 339
	<b>19 991</b>	<b>55 849</b>	<b>1 999</b>	<b>45 138</b>	<b>2 092</b>	<b>201</b>	<b>125 270</b>

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

- l'affectation à la réserve légale pour un montant de 499 K€,
- le versement du solde sur dividende 2015 pour un montant de - 17 655 K€,
- le versement d'un acompte sur dividende pour un montant de - 44 138 K€,
- et un dividende sur les actions en autocontrôle générant une augmentation de capitaux propres de 30 K€,
- le résultat de l'exercice qui se solde par un bénéfice de 44 339 K€.

#### Composition du capital social

Au 31 décembre 2016, le capital social est composé de 147 125 260 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

## 4.5 Etat des dettes

### Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/16	Au 31/12/15	variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	0	0	- 0
Emprunts et dettes financières divers	234	266	- 32
Avances et acomptes reçus	14	14	-
Dettes fournisseurs	1 376	951	425
Dettes fiscales et sociales	3 866	5 486	- 1 621
Comptes courants (dont SNC Venus 219 M€)	223 709	233 237	- 9 529
Autres dettes	53	1 646	- 1 594
<b>TOTAUX</b>	<b>229 251</b>	<b>136 969</b>	<b>- 12 350</b>

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

Le poste « Avances et acomptes reçus » est composé de soldes de clients créditeurs suite à des redditions de charges en faveur des locataires.

La variation du poste « Fournisseurs » est liée notamment à l'augmentation des charges concernant l'immeuble de la Rue de Bassano ainsi que des provisions d'honoraires de nos conseils.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 420 K€, d'un impôt restant dû pour 3 260 K€ et de dettes sociales pour le solde.

La variation du poste « comptes courants » concerne principalement les avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé des avoirs à établir sur les redditions de charges 2016.

### Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'1 an et 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	0	0		
Emprunts et dettes financières divers	234		234	
Avances et acomptes reçus	14	14		
Dettes fournisseurs	1 376	1 376		
Dettes fiscales et sociales	3 866	3 866		
Comptes courants	223 709		223 709	
Autres dettes	53	53		
<b>TOTAUX</b>	<b>229 251</b>	<b>5 309</b>	<b>223 943</b>	<b>-</b>

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

(En milliers d'euros)

Créances réalisables	31/12/16	31/12/15	Var.	Dettes	31/12/15	31/12/15	Var.
<b>Financières</b>				<b>Financières</b>			
Intérêts courus/créances c/ct	176	422	- 246	Intérêts courus/dettes c/cts	2 334	1 468	866
Intérêts courus/dépôts à terme				Intérêts courus/emprunt			-
<b>d'exploitation</b>				<b>d'exploitation</b>			
Clients	2 068	1 889	179	Intérêts courus	-	0	- 0
Int divers				Fournisseurs	1 082	630	452
Autres créances	2	14	- 12	Dettes fiscales et sociales	85	55	31
RRR à recevoir				RRR à accorder	53	3	50
Divers Pds à recevoir				Divers charges à payer	-	24	- 24
<b>TOTAL</b>	<b>2 247</b>	<b>2 195</b>	<b>- 79</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 554</b>	<b>2 024</b>	<b>1 375</b>

#### 4.7 Provisions

(En milliers d'euros)

	Montant au 31/12/15	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/16
			utilisée	non utilisée	
Sur Litiges					
Sur Redressement Fiscal	5 909	322			6 231
Sur Risques	96	-		3	93
Sur charges	8 800			733	8 067
Sur Titres de Participation	1 299			342	957
Sur Comptes courants	2 117	52			2 168
Sur VMP	-	5			5
Sur créances clients	-	74			74
<b>TOTAL</b>	<b>18 221</b>	<b>453</b>	<b>-</b>	<b>1 078</b>	<b>17 596</b>

- la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2016. Ce contrôle a concerné l'ensemble des déclarations fiscales ou sociales portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2015. Ce contrôle a eu pour conséquence l'émission d'une notification de redressement portant essentiellement sur une absence d'imposition d'une fraction d'une de ses distributions de dividendes (partie issue du résultat taxable) à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés due au titre des revenus distribués. Ce point de fiscalité fait d'ailleurs l'objet d'un recours entrepris par d'autres sociétés (et toujours pendant) devant le Conseil Constitutionnel. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a cependant, d'ores et déjà, provisionné un montant de 165 K€ au 31 décembre 2016 au titre de cette dernière notification.

- La provision pour intérêts de retard sur risques fiscaux a également été actualisés pour 157 K€ (cf. note 6.1).

- Une reprise de dotation aux provisions pour risques (3 K€) a été constatée au cours de l'exercice sur la filiale VELO.

- Pour rappel, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a signé un bail pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cet immeuble qui était la propriété des sociétés BASNO et FONCIERE DU ROCHER, filiales du groupe, était pris à bail par ACANTHE DEVELOPPEMENT et par différentes entreprises liées. Il a été cédé en décembre 2015, moyennant la résiliation des baux existants et la prise à bail de la totalité de l'immeuble par ACANTHE DEVELOPPEMENT pendant 12 ans ferme et moyennant un loyer de 2 699 K€ représentant un loyer au m<sup>2</sup> supérieur au loyer au m<sup>2</sup> prévu par les baux qui étaient en cours préalablement. Afin de permettre à ses sous-filiales de céder l'immeuble dans les conditions souhaitées, ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de conclure ledit Bail à la condition d'être indemnisée à hauteur de la charge financière supplémentaire actualisée qu'elle supportera sur la durée du Bail. En effet, dans le cadre du nouveau Bail, le loyer qu'ACANTHE DEVELOPPEMENT paiera au titre des surfaces qu'elle occupe personnellement sera supérieur au loyer précédemment appliqué et d'autre part, les loyers qui seront perçus par elle au titre des sous-locations (conclues avec les anciens locataires de l'immeuble, aux mêmes conditions financières que précédemment) seront inférieurs aux loyers qui seront payés par elle au titre des mêmes surfaces : Une reprise de provision de 1/12<sup>ème</sup> d'un montant de 733 K€ pour charges pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris a été constatée.

- Une reprise de dotation aux provisions pour dépréciation des titres de participation (342 K€) a été constatée sur la filiale SAS BASSANO DEVELOPPEMENT.

- Deux dotations aux provisions pour dépréciation des Comptes courants ont été constatées pour un montant total de 52 K€. Les filiales concernées sont VELO (32 K€) et FINPLAT (20 K€).

- Une provision pour dépréciation de VMP a été comptabilisée pour 5 K€.

#### 4.8 Charges constatées d'avance

Il s'agit principalement de charges d'abonnements et d'assurances (50 K€ contre 51 K€ en 2015).

#### 4.9 Entreprises liées

(En milliers d'euros)

BILAN	31/12/16	31/12/15	Var.	COMPTE DE RESULTAT	31/12/16	31/12/15	Var.
Participations	228 141	228 141	0	Honoraires	-210	-328	119
Prov sur Titres de Part.	-957	-1 299	342	Intérêts sur autres Prêts	0	0	
				Charges d'intérêts s/cptes courants	-2 334	-1 505	-829
Créances rattachées à des Part.	88 507	44 606	43 901	Refacturation de personnel	-425	-127	-298
Int.s/créances Rattac, à des Part.	176	422	-246	Locations immobilières	0	-715	715
Prov s/ Comptes courants	-2 168	-2 117	-51	Charges refacturables	0	-270	270
Provision pour Risques	-93	-96	3	Quote- part perte compta filiales	-139	0	-139
Compte courant créditeur	-221 374	-231 769	10 395	Quote- part bénéfice compta filiales	0	41 211	-41 211
Intérêts sur comptes courants	-2 334	-1 468	-866	Reprise de Prov pour Risques	3	0	3
				Prov pour risques	0	-1	1
Factures à établir	2 068	1 853	215	Reprise de Prov Titres de Part	342	0	342
Clients	18	2	16	Refacturation de frais de pers	484	452	32
Dépôts reçus	-234	-266	32	Revenus des comptes courants	339	422	-83
Dépôts versés	0	0	0	Produits de participation	49 367	370	48 997
Factures non parvenues	-510	-152	-358	Refacturation de frais divers	4	9	-6
A voir à recevoir	0	12	-12	Frais de siège refacturés	1 211	1 095	115
A voir à établir	-43	-3	-40	Loyers taxables	1 067	196	872
Actions	23	23	0	Charges refacturables	399	77	322
Débiteurs divers	0	25 784	-25 784	Provision s/comptes courants	-52	-1 115	1 064
				Provision s/titres de partic	0	-617	617
				Autres produits -Indemnités	0	8 800	-8 800
<b>TOTAL</b>	<b>91 219</b>	<b>63 672</b>	<b>27 547</b>	<b>TOTAL</b>	<b>50 056</b>	<b>47 953</b>	<b>2 103</b>

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

#### 4.10 Notes sur le compte de résultat

##### • Evolution du chiffre d'affaires

( en milliers d'€uros )

Produits	Au 31/12/16	Au 31/12/15	variation
Produits de locations	1 071	644	427
Produits liés aux charges refacturables	399	200	199
Produits des activités annexes	1 698	1 557	142
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>3 169</b>	<b>2 401</b>	<b>768</b>

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

La variation des produits de location et des charges refacturables s'expliquent notamment par la sous location d'une partie des locaux du 2 Rue de Bassano (+ 873 K€ pour les produits de locations et + 323 K€ pour les charges refacturables) et par la diminution des produits de l'immeuble de la Rue d'Athènes suite à la cession intervenue le 29 décembre 2015 (- 449 K€ pour les produits de locations et - 122 K€ pour les charges refacturables).

Les produits des activités annexes sont de 1 698 K€ contre 1 557 K€ en 2015.

Une reprise d'un montant de 733 K€ de la provision pour charges supplémentaires de location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris a été constatée. (cf. note 4.7)

- **Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 6 757 K€ contre 12 859 K€ l'an passé. Cette baisse (6 102 K€) résulte essentiellement :

- de la dotation d'une provision pour charges futures supplémentaires de location (- 8 800 K€) comptabilisée en 2015 contre aucune dotation cette année,
- de l'augmentation des charges de loyers (+1 984 K€) ainsi que les charges rattachées à l'immeuble (+ 337 K€),
- De l'augmentation des impôts et taxes + 117 K€,
- de l'augmentation du poste « Salaires et traitements et charges sociales » (+107 K€).

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

Les pertes issues des sociétés transparentes transférés s'élèvent à 139 K€.

- **Le résultat financier**

Cette année, le résultat financier est un bénéfice de 47 645 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour + 49 367 K€ de la société BALDAVINE résultant d'un acompte sur dividende suite à la cession des immeubles à Paris Rue de Lisbonne et Rue Vieille du Temple,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de + 339 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 2 334 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 32 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant FINPLAT pour - 20 K€,
- De la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour + 342 K€,
- De la reprise de provision pour risques et charges sur les titres VELO pour + 3 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net - 20 K€.

Au 31 décembre 2015, le résultat financier s'élevait à -2 504 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour + 370 K€ des sociétés BALDAVINE et BASSANO DEVELOPPEMENT,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de + 422 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 1 505 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 42 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant FINPLAT pour - 1 073 K€,
- De la provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour - 617 K€,
- De la provision pour risques et charges sur les titres VELO pour - 3 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net - 58 K€.

- **Le résultat exceptionnel**

Cette année, le résultat exceptionnel représente une perte de 322 K€ contre un bénéfice de 8 943 K€ en 2015. Cette perte est essentiellement dû aux dotations aux provisions pour risques de redressement fiscal de - 322 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 44 339 K€.

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

### **5.1 Engagements donnés**

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a accordé des cautions à hauteur de 6 821 K€ auprès des banques qui ont financé des immeubles détenus par ses filiales.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les titres sont nantis	Propriétaires des titres	Bénéficiaires du nantissement	date d'effet	Date d'échéances	Nombre de titres nantis	% du capital nanti
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	18/11/2013	17/11/2020	999	99,90%

### **5.2 Engagements reçus**

Néant

### **5.3 Locations facturées par les fournisseurs**

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a conclu un bail ferme sur une durée de 12 ans pour louer l'immeuble situé 2 rue Bassano à Paris 16<sup>ème</sup> qui a été vendu par le Groupe fin décembre 2015 (cf. note 4.7).

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

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à verser	29 689	2 699	10 796	16 194
	29 689	2 699	10 796	16 194

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

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

## **Note 6. Litiges**

### **6.1 Litiges fiscaux**

En considération des informations présentées ci-dessous, des arguments développés par les avocats du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre et de la jurisprudence, la Société considère qu'elle 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.

### *1) Régime Mère-Fille*

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 tirée 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 immobiliers 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. La Cour Administrative d'Appel de Paris dans un arrêt en date du 8 novembre 2016 a confirmé la décision du Tribunal Administratif.

Une requête introductive de pourvoi en cassation a été présentée, le 9 janvier 2017 devant le Conseil d'Etat pour contester, sur ce point, l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Paris. 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€.

### *2) Autres motifs de redressements*

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.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2014. Ce contrôle a concerné l'ensemble des déclarations fiscales ou sociales portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2013. Ce contrôle a abouti à une absence de redressement.

Elle a enfin, de nouveau, fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2016. Ce contrôle a concerné l'ensemble des déclarations fiscales ou sociales portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2015. Ce contrôle a eu pour conséquence l'émission d'une notification de redressement portant essentiellement sur une absence d'imposition d'une fraction d'une de ses distributions de dividendes (partie issue du résultat taxable) à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés due au titre des revenus distribués. Ce point de fiscalité fait d'ailleurs l'objet d'un recours entrepris par d'autres sociétés (et toujours pendant) devant le Conseil Constitutionnel. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a cependant, d'ores et déjà, provisionné un montant de 165 K€ au 31 décembre 2016 au titre de cette dernière notification

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

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

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

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

La Cour d'appel de Paris a également condamné ACANTHE DEVELOPPEMENT à payer, solidairement avec les sociétés FIG et VENUS, en indemnisation de leur préjudice subi en raison de la privation de leurs droits d'actionnaires les sommes de 129 552 € à Monsieur BARTHES et de 89 597 € à Monsieur NOYER 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. La décision de la Cour de cassation sera rendue le 26 avril 2017.

b/ Séquestres :

Par une ordonnance de référé du 15 juin 2010 prononcée à la demande de MM. BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95 496 parts sociales de la SNC VENUS représentant une valeur de plus de 138 millions d'euros, appartenant à ACANTHE DEVELOPPEMENT, entre les mains d'un Huissier de justice.

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

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

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

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

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

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 qu'elle avait formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 27 février 2014 de sorte que cette dernière n'était pas définitive.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt de septembre 2015. La décision sera rendue le 26 avril 2017.

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

---

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

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

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

Il demande également la condamnation de VENUS à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à FIG des 95.496 parts sociales de la société VENUS en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95.496 parts sociales de la société VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup>, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009.

Ces demandes ont été contestées.

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

#### 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 au minimum de 40% de leurs créances admises.

Ce projet de protocole était initialement indivisible avec un autre protocole conclu concomitamment dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société Alliance Designers, également soumis à l'autorisation du juge commissaire et à l'homologation du tribunal de commerce de Paris.

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.

Le Ministère Public et Monsieur BARTHES ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire. Les sociétés FINANCIERE MEDICIS, SOZAN Holding et Portugal Luxembourg ont fait un recours.

Par des jugements en date du 18 octobre 2016, le Tribunal a déclaré Monsieur BARTHES irrecevable en son recours, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding, la société Portugal Luxembourg irrecevables en leur recours et le Ministère Public recevable en son recours et a décidé de ré-ouvrir les débats lors de l'audience en date du 7 novembre 2016.

Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding, la société Portugal Luxembourg ont interjeté appel de ces jugements du 18 octobre 2016.

Le tribunal de commerce qui avait décidé de rouvrir les débats a prononcé le 13 décembre 2016 un sursis à statuer en attendant l'arrêt de la cour d'appel. La procédure d'appel est en cours.

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.

#### **Note 7. Autres Informations**

La société emploie un dirigeant et quatre salariés au 31 décembre 2016.

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

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 150 K€ (brut).

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

Les déficits fiscaux et leurs variations se décomposent de la manière suivante :  
(En milliers d'euros)

Libellés	au 31/12/15	déficits de l'année	Imputation sur l'année - Corrections - Carry-back	au 31/12/16
Déficits ordinaires	22 299	1 661	207	23 753
Moins values à LT	-	-	-	-
<b>Totaux</b>	<b>22 299</b>	<b>1 661</b>	<b>207</b>	<b>23 753</b>

Ventilation du résultat de l'exercice entre résultat courant et résultat exceptionnel  
(En milliers d'euros)

Produits	2016	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	- 2 845				- 2 845
Opérations en commun	- 139				- 139
Résultat financier	47 645				47 645
Résultat exceptionnel	- 322				- 322
IS	-				-
<b>Totaux</b>	<b>44 339</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44 339</b>

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

Il n'y a pas d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2016 non pris en compte dans l'information financière développée, ci-avant.