



Comptes consolidés 2016



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Comptes consolidés au 31 décembre 2016

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Actif		
Immeubles de placement	129 189	180 982
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	137	88
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	5	8
Actifs financiers	7 580	4 538
Total actifs non courants	136 911	185 615
Stocks d'immeubles		
Clients et comptes rattachés	1 980	2 575
Autres créances	14 962	12 023
Autres actifs courants	59	64
Actifs financiers courants	3 713	685
Trésorerie et équivalents de trésorerie	71 821	82 701
Actifs destinés à la vente		
Total actifs courants	92 535	98 048
TOTAL ACTIF	229 446	283 663
(milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Passif		
Capital	19 991	19 991
Réserves	110 304	127 870
Résultat net consolidé	39 955	44 029
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	170 250	191 890
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	7 446	12 989
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	282	935
Total des Capitaux Propres	177 979	205 815
Passifs financiers non courants	18 893	43 656
Provisions pour risques et charges	19 870	21 314
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	38 763	64 970
Passifs financiers courants	1 648	1 800
Dépôts et Cautionnements	1 231	1 465
Fournisseurs	3 817	2 573
Dette fiscales et sociales	5 536	4 150
Autres dettes	338	2 816
Autres passifs courants	134	76
Total des dettes courantes	12 704	12 879
Total dettes	51 467	77 849
TOTAL PASSIF	229 446	283 663

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	3 513	8 021
Charges locatives refacturées	567	1 884
Charges locatives globales	(1 691)	(3 165)
Revenus nets de nos immeubles	2 390	6 741
Revenus nets de la promotion immobilière		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(1 500)	(1 545)
Autres frais généraux	(3 349)	(1 923)
Autres produits et autres charges	(322)	(2 687)
Variation de valeur des immeubles de placement	15 934	21 150
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		
Dotations aux amortissements et provisions	(948)	(13 671)
Reprises aux amortissements et provisions	1 449	3 878
Résultat opérationnel avant cession	13 654	11 943
Résultat de cession d'immeubles de placement	33 807	39 583
Résultat de cession des filiales cédées	1	(1 552)
Résultat opérationnel	47 461	49 974
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	43	20
- Coût de l'endettement financier brut	(6 039)	(3 444)
Coût de l'endettement financier net	(5 996)	(3 424)
Autres produits et charges financiers	(16)	86
Résultat avant impôts	41 448	46 636
Impôt sur les résultats	(1 211)	(1 672)
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	40 237	44 964
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	282	935
Propriétaires du groupe	39 955	44 029
Résultat par action		
Résultat de base par action (en ")	0,2716	0,2993
Résultat dilué par action (en ")	0,2716	0,2993
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en ")	0,2716	0,2993
Résultat dilué par action (en ")	0,2716	0,2993
Résultat net de l'exercice	40 237	44 964
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	349	(614)
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations		
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(88)	(78)
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	261	(692)
Résultat Global Total de l'exercice	40 498	44 272
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	40 216	43 337
Participations ne donnant pas le contrôle	282	935

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2014	19 991	83 426	-23	90 371	189 504	12 988	202 492
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes				-40 831	-40 831		-40 831
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				44 029	44 029	935	44 965
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-692	-692		-692
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				43 337	43 337	935	44 272
Variation de périmètre				-119	-119		-119
Capitaux propres au 31/12/2015	19 991	83 426	-23	133 708	191 890	13 924	205 815
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes (exercice 2015)				-17 646	-17 646		-17 646
Acompte sur dividendes (exercice 2016)				-44 116	-44 116		-44 116
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				39 955	39 955	282	40 237
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				261	261		261
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				40 216	40 216	282	40 498
Variation de périmètre				-93	-93	-6 478	-6 571
Capitaux propres au 31/12/2016	19 991	83 426	-23	112 068	170 250	7 728	177 979

(1) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite	-88
Ajustement JV titres Bassano développement	349
Indexation 3eme étage Bassano	0
	261

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		40 237	44 964
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(1 233)	9 793
Variation de juste valeur sur les immeubles		(15 934)	(21 150)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		204	(42)
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession		(35 988)	(43 720)
Incidence des variations de périmètre			712
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(12 714)	(9 442)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(12 714)	(9 442)
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	(5 785)	(638)
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(18 499)	(10 080)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(2 622)	(2 297)
Cessions d'immobilisations		106 250	180 328
Acquisitions d'immobilisations financières		(2 699)	57
Remboursement d'immobilisations financières		6	
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			(392)
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées		(2 502)	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	98 433	177 696
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés		(61 763)	(40 831)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(28 819)	(49 375)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		(234)	210
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			(54)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(90 816)	(90 050)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(10 880)	77 569
Variation de trésorerie nette		(10 880)	77 569
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		82 701	1 284
Découverts bancaires (1)			(0)
VMP			3 849
		82 701	5 133
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		37 733	82 701
Découverts bancaires (1)		34 088	
VMP			
		71 821	82 701

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



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2016



ACANTHE DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2016	1
SOMMAIRE	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	3
1.1. Affectation du résultat.....	3
1.2. Cession d'actifs.....	3
Note 2. Principes et méthodes comptables	4
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	4
2.2. Recours à des estimations.....	5
2.3. Méthodes de consolidation	6
2.4. Immeubles de placement	6
2.5. Actifs corporels et incorporels.....	8
2.6. Contrats de location	8
2.6.1. Contrats de location financement.....	8
2.6.2. Contrats de location simple	9
2.7. Stocks d'immeubles	9
2.8. Coûts d'emprunt	9
2.9. Dépréciation d'actifs	9
2.10. Actifs financiers	9
2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction.....	10
2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	10
2.10.3. Les prêts et créances.....	10
2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	10
2.10.5. Actions propres	11
2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	11
2.10.7. Instruments financiers dérivés	11
2.11. Passifs financiers.....	11
2.12. Provisions	11
2.13. Impôt sur les résultats.....	12
2.14. Avantages au personnel.....	12
2.15. Résultat par action.....	12
2.16. Revenus des immeubles	13
2.17. Résultat de cession des immeubles de placement.....	13
2.18. Secteurs opérationnels.....	13
Note 3. Périmètre de consolidation	14
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	14
3.2. Evolution du périmètre.....	15
3.3. Organigramme	16
Note 4. Notes annexes : bilan	18
4.1. Actifs non courants non financiers	18
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement	18
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement.....	19
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement	19
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	20
4.2. Stocks d'immeubles	20
4.3. Actifs financiers	20
4.3.1. Actifs financiers non courants	21

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances	23
4.3.3. Actifs financiers courants	24
4.3.4. Evaluation des actifs financiers	24
4.3.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	25
4.4. Capitaux propres	25
4.4.1. Description de la structure du capital.....	25
4.4.2. L'information sur les pactes d'actionnaires.....	26
4.4.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	26
4.4.4. Augmentations et diminutions de capital de l'exercice.....	26
4.4.5. Distributions.....	26
4.4.6. Instruments dilutifs.....	26
4.4.7. Participations ne donnant pas le contrôle	26
4.5. Provision pour risques et charges	27
4.6. Passifs financiers.....	29
4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	29
4.6.2. Juste valeur des passifs financiers.....	30
4.7. Echancier des dettes	30
Note 5. Notes annexes : compte de résultat.....	32
5.1. Revenus nets des immeubles	32
5.2. Résultat opérationnel.....	32
5.3. Résultat net	34
5.4. Vérification de la charge d'impôt	35
Note 6. Secteurs opérationnels.....	36
Note 7. Engagements hors bilan	43
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	43
7.1.1. Engagements donnés	43
7.1.2. Engagements reçus.....	43
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	43
7.2.1. Engagements donnés	43
7.2.2. Engagements reçus.....	44
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	44
7.3.1. Engagements donnés	44
7.3.2. Engagements reçus.....	45
Note 8. Exposition aux risques	46
Note 9. Autres informations	46
9.1. Actif net réévalué.....	46
9.2. Situation fiscale	52
9.3. Litiges et passifs éventuels.....	53
9.3.1. Litiges fiscaux.....	53
9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB.....	56
9.3.3. Litiges immobiliers	57
9.3.4. Litiges FIG.....	57
9.4. Parties liées.....	60
9.5. Effectifs	61
9.6. Rémunérations	62
9.7. Rémunération en Actions	62
9.8. Provision retraite.....	62
9.9. Résultat par action.....	63
9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2016	63
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2016.....	64

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

Informations générales

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

1.1. 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 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 66 002 677,36 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^{er} janvier 2016.

1.2. Cession d'actifs

Deux cessions d'immeubles sont intervenues au cours de l'exercice pour un montant global brut de 106.250 K€:

- En date du 8 juin 2016, l'immeuble sis au 2-4 rue de Lisbonne à Paris 8^{ème} ;
- En date du 14 septembre 2016, l'immeuble sis 47 rue Vieille du Temple à Paris 4^{ème}.

L'emprunt souscrit auprès de la MUNCHENER HYPOTHEKENBANK adossé à l'immeuble de la rue de Lisbonne a été remboursé par anticipation lors de la cession, il présentait à l'ouverture un capital restant dû en consolidation de 12 800 K€.

Note 2. Principes et méthodes comptables

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

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

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et portent sur un même exercice de 12 mois.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 26 avril 2017 par le Conseil d'administration.

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT au 31 décembre 2016 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.acanthedeveloppement.com) ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/standards-interpretations/index_fr.htm).

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et de la SIC (Standing Interpretations Committee).

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2015, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2016, de manière obligatoire ou par anticipation :

- Amendements à l'IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes »,
- Amendements à l'IAS 16 et à 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 ».

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2016.

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

Concernant les évolutions futures :

La mise en application de la norme IFRS 15 traitant des produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients, d'une application obligatoire au 1^{er} janvier 2018, constitue, au plan normatif, une évolution importante de la définition du chiffre d'affaires.

Toutefois, cette nouvelle norme exclut de son champ d'application les contrats de location qui relèvent de la norme IAS 17 (remplacée par la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019 cf. infra), et, qui constituent l'essentiel du chiffre d'affaires d'une société foncière.

De même, les cessions des immeubles de placements ne sont pas non plus visées par cette nouvelle norme et demeurent définies par la norme IAS 40.

Dès lors, dans notre Groupe, seules quelques opérations annexes d'un nombre limité seront concernées par la norme IFRS 15 ; et, leur analyse suivant le processus de reconnaissance du revenu défini par la norme, n'apparaît pas susciter de difficultés particulières.

Quant à la norme IFRS 16 « Contrats de locations » (applicable au 1^{er} janvier 2019 et remplaçant la norme IAS 17), les conséquences prévisibles peuvent à l'heure actuelle être décrites ainsi.

- Les baux consentis en tant que bailleur par le Groupe constituent des locations simples car, ces contrats ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages des biens loués au preneur.

Aussi, le bien loué constituera toujours un actif immobilisé au bilan du bailleur et, les revenus locatifs seront enregistrés généralement de façon linéaire sur la durée de location au compte de résultat.

Il n'en résultera donc pas de modification significative par rapport à la situation actuelle.

- Les baux souscrits par le Groupe relèvent notamment de cette classification. La location du siège social situé à Paris 16^{ème} au 2 rue de Bassano qui fait l'objet pour partie de contrat de sous location avec des sociétés tiers.

Seront enregistrés à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,
- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent.

À l'heure actuelle, la société n'a pas procédé à l'évaluation du montant de l'actif et du passif qui seront à enregistrer au titre de la location du siège social lors de la mise en œuvre de la norme.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

Concernant les sous-locations, elles sont traitées d'une manière séparée par rapport au contrat principal.

La norme IFRS 16 définit notamment pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1^{er} janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. C'est cette approche qui sera retenue par le groupe.

Une autre évolution majeure des normes sera l'application, à compter du 1^{er} janvier 2018, de la norme IFRS 9 - Instruments financiers. Cette norme définit notamment la classification des actifs financiers, leur évaluation et leur dépréciation.

Le nouveau modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues, utilisera alors des informations plus prospectives qu'à l'heure actuelle, et accélérera la reconnaissance des risques de dépréciation.

2.2. Recours à des estimations

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

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

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacance, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc
- Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.
- les instruments dérivés qui sont valorisés par un expert indépendant ;

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

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

2.3. Méthodes de consolidation

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

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

Au 31 décembre 2016, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

Les comptes consolidés couvrent l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes annuels à la date du 31 décembre.

2.4. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2016 entre dans la catégorie « immeubles de placement », Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

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

Le Groupe ayant une politique de sélection exigeante de ses investissements, consistant à acquérir ou à garder uniquement des immeubles offrant une rentabilité sécurisée, et ayant un potentiel de revalorisation, a décidé conformément à la norme IAS 40, d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1^{er} janvier 2006. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les évolutions du marché des « immeubles de placement » et de donner au patrimoine sa valeur de marché. Cette option a pour impact l'enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

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

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2016, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (CREDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE et GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2016, compte tenu des travaux restant à

réaliser, de la commercialité à céder et de la situation locative des immeubles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les méthodes par le revenu :

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

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

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

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

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

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

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	test de sensibilité	
						variation de - 0,25 du taux de capitalisation	variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	26 356	Méthode par comparaison	Habitation : 1,50% à 3,75%			2 636
Bureaux / Commerces	3	102 834	Méthode par capitalisation	Bureaux : Commerces :	1,05 à 3,50%	11 488	

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

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

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

2.5. Actifs corporels et incorporels

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivants :

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- logiciels : 3 ans

2.6. Contrats de location

2.6.1. Contrats de location financement

Les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères d'appréciation de ces contrats sont fondés notamment sur :

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,
- le total des paiements futurs rapporté à la juste valeur de l'actif financé,
- l'existence d'un transfert de propriété à l'issue du contrat de location,
- l'existence d'une option d'achat favorable,
- la nature spécifique de l'actif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et s'il n'existe pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

2.6.2. Contrats de location simple

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location-financement sont enregistrés comme des contrats de location opérationnelle, et les loyers sont enregistrés en résultat (cf. note 2.17).

2.7. Stocks d'immeubles

Les stocks sont évalués au plus faible de leur coût ou de leur valeur de réalisation. Le coût des stocks comprend tous les coûts d'acquisition, de transformation et les autres coûts encourus (y compris les coûts d'emprunt tels que décrits dans la note 2.8), pour amener ces stocks dans l'état où ils se trouvent.

A chaque clôture, un test de dépréciation est effectué, afin de s'assurer que la valeur nette de réalisation est bien supérieure à la valeur du stock. Cette valeur nette de réalisation est égale au prix de vente estimé des biens, minoré des coûts de commercialisation et des travaux restant à effectuer.

Figurent au poste « stocks d'immeubles » les biens faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourds avant leur mise sur le marché, ou les immeubles construits dans l'optique d'une vente en l'état futur d'achèvement.

2.8. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont comptabilisés dans le coût de cet actif

2.9. Dépréciation d'actifs

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

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

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

La juste valeur diminuée des coûts de cession équivaut au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

2.10. Actifs financiers

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

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

Le Groupe détermine la classification des actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale, en fonction de l'intention suivant laquelle ils ont été acquis.

2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Un actif financier est classé comme détenu à des fins de transaction s'il est :

- acquis principalement en vue d'être vendu ou racheté à court terme (OPCVM, SICAV),
- une partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble et qui présente des indications d'un profil récent de prise de bénéfice à court terme,
- un dérivé (à l'exception d'un dérivé qui est un instrument de couverture désigné et efficace).

Les dérivés négociés par le Groupe ne sont pas documentés dans le cadre de relation de couverture et entrent donc dans cette catégorie.

Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat. Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que l'entreprise a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

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

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsqu'ils ont perdu de la valeur, et au travers du processus d'amortissement.

Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.10.3. Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif à l'exception de :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat,
- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme disponibles à la vente,
- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour d'autres raisons que la détérioration du crédit, qui doivent être classés comme disponibles à la vente.

Les prêts et créances accordés sont évalués selon la méthode du coût historique (coût amorti) ou du taux d'intérêt effectif. Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font l'objet de tests de valeur recouvrable, effectués dès l'apparition d'indices indiquant que celle-ci serait inférieure à la valeur au bilan de ces actifs et au minimum à chaque arrêté comptable. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers non dérivés qui ne font pas partie des catégories précitées. Ces actifs sont inclus dans les actifs non courants sauf si le Groupe estime les vendre dans les 12 mois suivant la date de clôture.

Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, à l'exception des pertes de valeur qui sont enregistrées en résultat lors de leur détermination.

Les pertes et gains de change des actifs en devises sont enregistrés en résultat pour les actifs monétaires et en capitaux propres pour les actifs non monétaires.

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers. Ils sont classés en autres actifs, courants et non courants et en trésorerie.

2.10.5. Actions propres

Selon la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par un Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

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

2.10.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

2.10.7. Instruments financiers dérivés

Le Groupe négocie, auprès d'établissements de premier plan, des instruments financiers dérivés afin de gérer et réduire son exposition aux risques de fluctuation des taux d'intérêts. La mise en œuvre d'une comptabilité de couverture requiert, selon la norme IAS 39, de démontrer et documenter l'efficacité de la relation de couverture lors de sa mise en place et tout au long de sa vie.

Le Groupe n'ayant ni documenté ni démontré l'efficacité de la couverture pour les instruments « en vie » aux 31 décembre 2014 et 2015, les variations de juste valeur desdits instruments sont comptabilisées en résultat financier.

La juste valeur est déterminée par l'établissement financier auprès duquel l'instrument financier a été souscrit.

2.11. Passifs financiers

Les passifs financiers non dérivés ou non désignés comme étant à la juste valeur par le compte de résultat, ou non détenus à des fins de transaction sont évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Les frais de souscription d'emprunts viennent en déduction des montants empruntés lors de la comptabilisation du passif financier, ils constituent ensuite une charge d'intérêt au fur et à mesure des remboursements.

2.12. Provisions

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

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation du montant de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

2.13. Impôt sur les résultats

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et certaines de ses filiales ont opté en 2005 pour le régime fiscal des SIIC. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier est exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y restant soumis.

La charge d'impôt est égale à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

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

2.14. Avantages au personnel

La norme IAS 19 révisée fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui font l'objet de la norme IFRS 2.

En application de la norme IAS 19 révisée, tous les avantages au personnel, monétaires ou en nature, à court ou à long terme sont classés dans les deux catégories suivantes :

- les avantages à court terme tels que salaires et congés annuels qui sont comptabilisés en charge par l'entreprise lorsque celle-ci a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui lui ont été consentis,
- les avantages à long terme tels que les indemnités de fin de carrière qui ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants.

Ces avantages doivent faire l'objet de provisions.

Pour les régimes de base et autres régimes à cotisations définies, le Groupe comptabilise en charges les cotisations à payer lorsqu'elles sont exigibles, le Groupe n'étant pas engagé au-delà des cotisations versées.

Pour les régimes à prestations définies, les charges de retraite sont déterminées par un calcul actuariel, selon la méthode des unités de crédit projetées. Selon cette méthode, chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations, et chacune de ces unités est évaluée séparément pour obtenir l'obligation finale.

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

- un taux d'actualisation,
- un taux d'inflation,
- une table de mortalité,
- un taux d'augmentation de salaires, et
- un taux de rotation du personnel.

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

2.15. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat ó Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré

d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.16. Revenus des immeubles

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

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de la norme IAS 17. De manière générale, les baux incluent des clauses de renouvellement de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

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

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

2.17. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est obtenu par différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et d'autre part, la dernière juste valeur (celle-ci correspondant à la valeur nette comptable consolidée), augmentée des frais de cessions.

2.18. Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » précise que l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel » qui est en l'occurrence le Comité de Direction de la Société.

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels ont été les suivants (sans changement par rapport à l'exercice précédent) :

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

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

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

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

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

Forme	Société		31décembre 2016			31décembre 2015		
			% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère								
SE	ACANTHE DEVELOPPEMENT							
Société en intégration globale								
SARL	ATREE	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SA	BALDAVINE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	BASNO	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
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
Sorties du périmètre au cours de la période								
SAS	BRUXYS					100%	100%	IG
SC	SOGEB					66.67%	66.67%	IG

IG = Consolidation par intégration globale

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

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 23 sociétés intégrées globalement dont 9 sociétés civiles.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 2, rue de Bassano, Paris 16^{ème} RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

3.2. Evolution du périmètre

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.

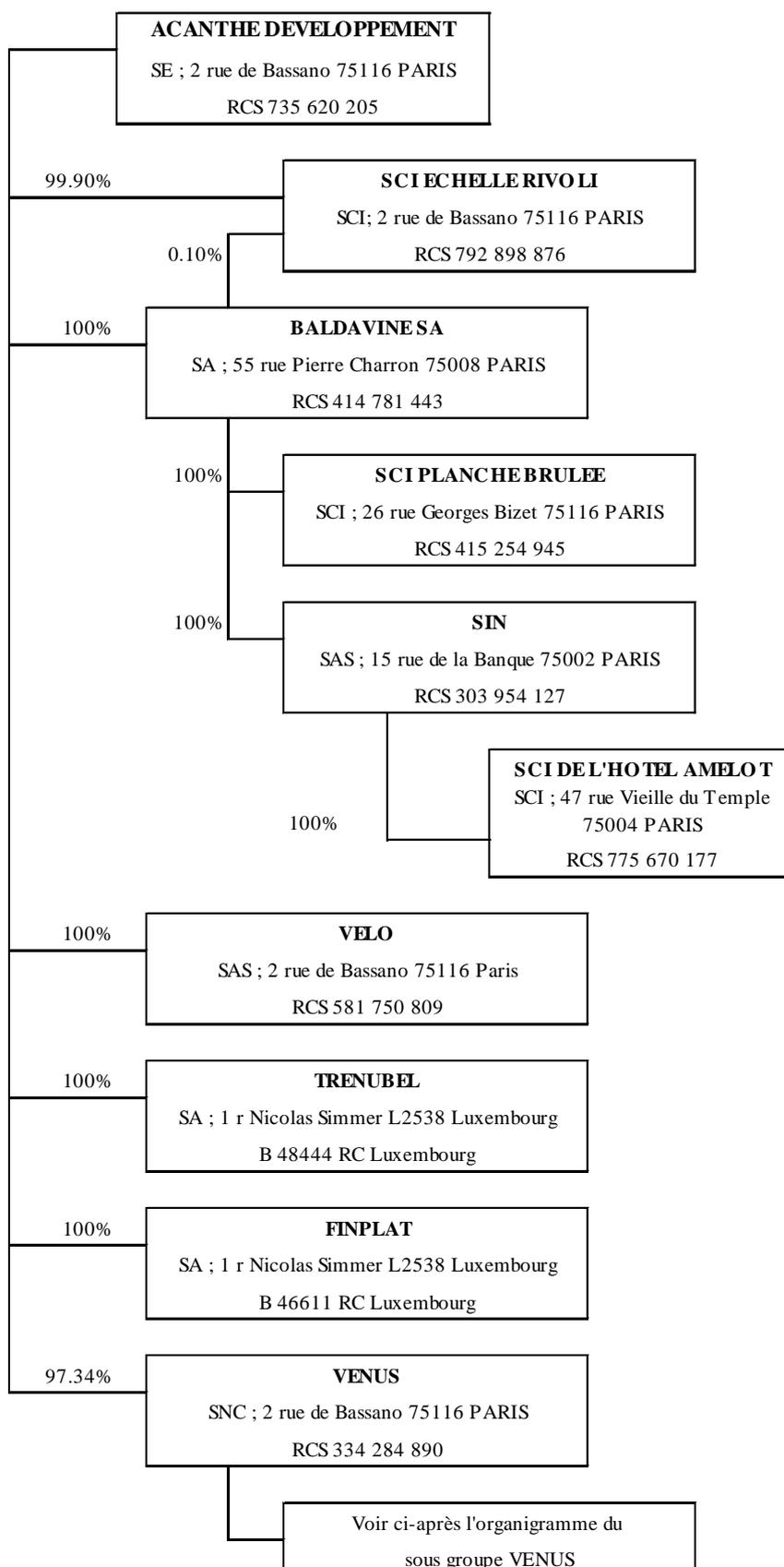
La participation dans la société SOGEB a disparu de ce fait et la société SOGEB est sortie du périmètre de consolidation à la date de l'Assemblée générale.

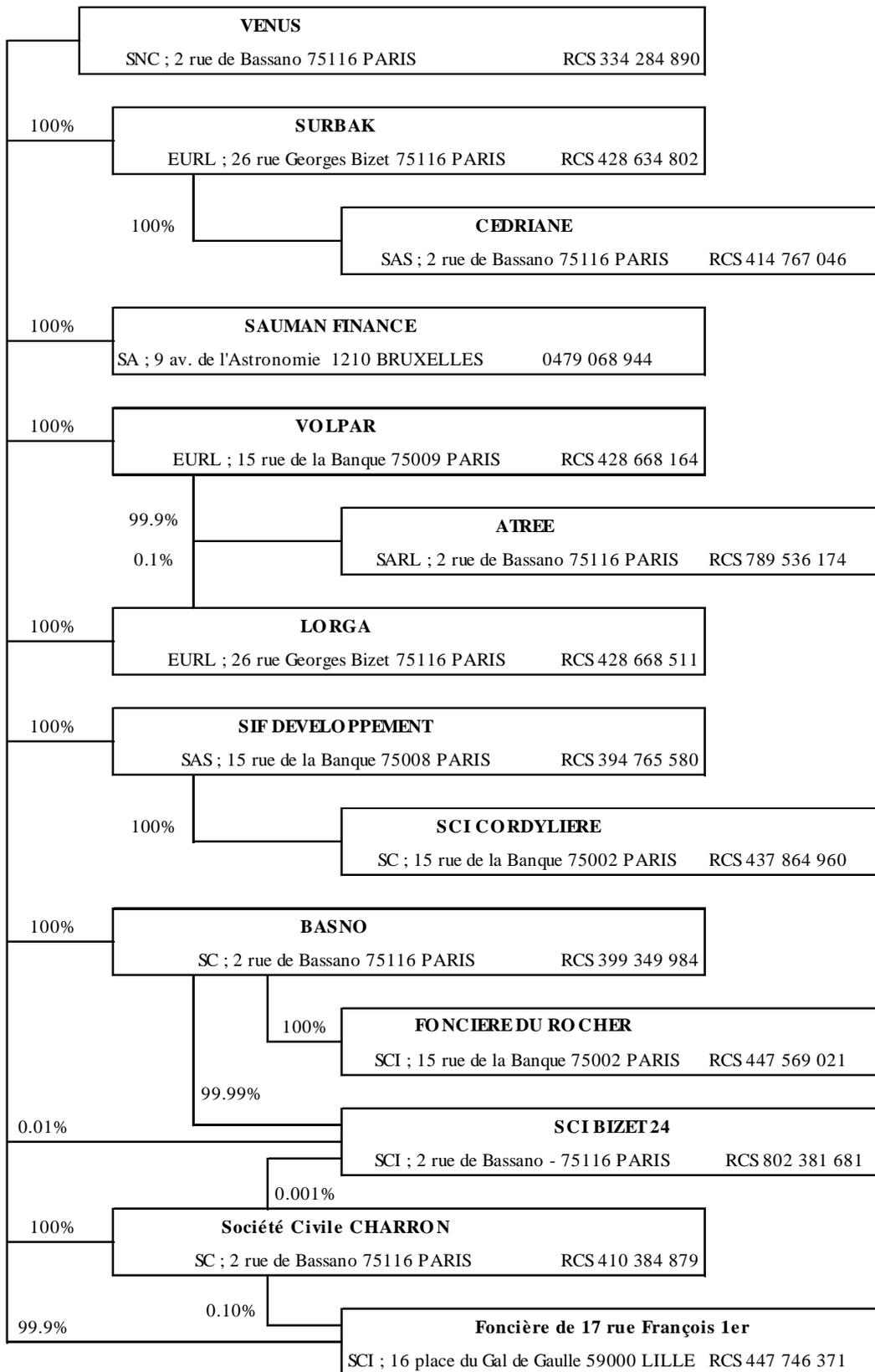
En date du 15 avril 2016, la totalité des titres de la société BRUXYS détenue par la société FINPLAT a été cédée à une société étrangère pour 1 p.

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.

3.3. Organigramme

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2016 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2016 des immeubles de placement s'élève à 129 189 Kp.

En Kp	Valeur Nette Comptable 31/12/2015	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions (2)	Variation de juste valeur (3)	Variation de périmètre (4)	Valeur au 31/12/2016
Immeubles de placement (IAS 40)	180 982		2 538	-70 265	15 934		129 189

- (1) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris : 47 rue Vieille du Temple pour 2 092 Kp, rue de Rivoli 1^{er} pour 184 Kp, rue Pierre Charron pour 165 Kp et rue de la Banque pour 97 Kp,
- (2) Les immeubles cédés sont situés au 2-4 rue de Lisbonne à Paris 8^{ème} et 47 rue Vieille du Temple à Paris 4^{ème} ces immeubles avaient respectivement une juste valeur au 31 décembre 2015 de 35 Mp, et 33,2 Mp majorés des travaux mentionnés, ci-dessus, pour 2 092 Kp,
- (3) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8^{ème} pour 8,2 Mp, celui de la rue Bizet à Paris 16^{ème} pour 2,5 Mp, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour 2,4 Mp et l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 2,3 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^{ème},
- (2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris 4^{ème} rue Vieille du Temple pour 1 578 Kp, et à Paris 8^{ème} rue François 1^{er} pour 322 Kp,
- (3) Les immeubles cédés sont situés à Paris 8^{ème} rue François 1^{er} et rue de Surène, à Paris 9^{ème} rue d'Athènes et à Paris 16^{ème} 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).

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

Au 31 décembre 2016 :

En Kp	Val. brute 31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2016
Terrains	-	-		-	-	-	-
Constructions & Agencements	55			-	-	-	55
Actifs corporels	297	85	-3	-	-	-	379
TOTAL	352	85	-3	-	-	-	434

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
TOTAL	7 126	57	-6 831	-	-	-	352

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

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

Au 31 décembre 2016 :

En Kp	31/12/2015	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2016
Constructions & Agencements	-	-	-		-	-	-
Actifs corporels	264	35	-	-3	-	-	296
TOTAL	264	35	-	-3	-	-	296

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
TOTAL	1 087	19	-	-842	-	-	264

La reprise de l'amortissement sur « Constructions et Agencements » se rapporte à la cession de l'immeuble sis à Paris 16^{ème} au 2 rue de Bassano.

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2016 :

EN Kp	Valeur nette 31/12/15	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/16
Immobilisations incorporelles	8	-	-	-3	-	5
TOTAL	8	-	-	-3	-	5

Au 31 décembre 2015 :

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

4.2. Stocks d'immeubles

Au 31 décembre 2016 :

A la présente clôture, aucun actif ne répond à la définition du stock d'immeubles.

Au 31 décembre 2015 :

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

L'appartement d'Ajaccio était enregistré en stock. Il était détenu par la société SFIF. Cette dernière est sortie du Groupe suite à la cession de sa société mère la société IMOGEST au cours de la période.

4.3. Actifs financiers

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

Actifs financiers en Kp	31/12/2016									
	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	-	-	2 734	4 846	7 580	2 734	4 846	-	7 580	3
Clients et comptes rattachés	-	-	1 980	-	1 980	1 980	-	-	1 980	N/A
Autres créances	-	-	14 962	-	14 962	14 962	-	-	14 962	N/A
Autres actifs courants	-	-	59	-	59	59	-	-	59	N/A
Actifs financiers courants	3 713	-	-	-	3 713	3 712	-	-	3 712	3
Trésorerie et équivalents	71 821	-	-	-	71 821	71 821	-	-	71 821	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.

4.3.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2016 :

Actifs financiers en Kp	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2016	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	350	-	-	4 846	-	4 846	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	18	1	-	-	19	19	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	23	-	7	-	16	16	-	-
TOTAUX	4 538	3 050	7	-	7 580	35	4 846	2 699

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 à Paris 16^{ème}, 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 4 846 Kp qui se sont appréciés de 349 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 syndics des immeubles exploités.

en Kp	31/12/2016	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	349	

Le Groupe ne possède plus d'instrument dérivé au 31 décembre 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	-	-
TOTAUX	5 464	-	930	-	4 538	42	4 496	-

- (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 syndics des immeubles exploités.
- (4) est inclus notamment dans ce poste le dépôt pour la société de climatisation occupant 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
Total		12 980	1	-	-1

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2016 :

en Kp	31/12/2016					
				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	2 337	357	1 980	1 981	-	-
Autres créances	14 962	-	14 962	12 870	2 092	-
TOTAUX	17 299	357	16 942	14 851	2 092	-

Les autres créances au 31 décembre 2016, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 3 102 Kp dont 2 025 Kp de crédits de TVA qui ont été remboursés en janvier et février 2017,
- Une créance sur le Trésor Public de 3 375 Kp suite à un litige fiscal (cf. § 9.3.1),
- Des fonds avancés aux notaires pour 1 846 Kp pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues », notamment, 1 694 Kp concernant la cession de l'immeuble de la rue Vieille du Temple, conservé pour l'achat de commercialité et de la taxe sur la création de bureaux,
- Gestionnaires d'immeubles pour 156 Kp,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 474 Kp : ce compte de régularisation permet détaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 Kp : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4,
- Séquestre pour 393 Kp dans le litige opposant la société VELO à la société GERY DUTHEIL (cf. § 9.3.3),
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 45 Kp,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 Kp : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4 (e),
- Une avance de trésorerie consentie en compte courant d'un montant de 601 Kp, remboursée en janvier 2017.

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

en Kp	31/12/2016
	Charge nette enregistrée en résultat
Créances	-320

Un signe négatif est une charge

Le produit ou la charge net sur les créances courantes résulte de la perte sur créances irrécouvrables, des rentrées sur créances amorties, des dotations et reprises de dépréciation sur créances.

Au 31 décembre 2015 :

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	-
TOTAUX	14 695	98	14 598	12 498	2 100	-

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

- Créances de TVA pour 2 388 Kp,
- Une créance sur le Trésor Public de 3 382 Kp suite à un litige fiscal (cf. § 9.3.1),
- Des fonds avancés aux notaires pour 3 006 Kp dont le séquestre de garantie à 1^{ère} demande (2 699 Kp) dans le cadre de la mise en place du bail conclu par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour les locaux situés à Paris 16^{ème} 2 rue de Bassano et pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues »,
- Gestionnaires d'immeubles pour 305 Kp qui ont fait les reversements en grande partie début 2015,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 397 Kp : ce compte de régularisation permet d'étaler linéairement conformément aux normes IFRS sur la totalité de la durée des baux les décalages de loyers issus de période de franchise de loyer ou de progressivité du montant du loyer annuel,
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 Kp : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4,
- Séquestre pour 393 Kp dans le litige opposant la société VELO à la société GERY DUTHEIL (cf. § 9.3.3),
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 45 Kp.

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

en Kp	31/12/2015
	Charge nette enregistrée en résultat
Créances	-73

Un signe négatif est une charge

Le produit ou la charge net sur les créances courantes résulte de la perte sur créances irrécouvrables, des rentrées sur créances amorties, des dotations et reprises de dépréciation sur créances.

4.3.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont constitués de titres d'un fonds commun de placement en actions pour un montant de 3 028 Kp et d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 685 Kp au 31 décembre 2016.

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

4.3.4. Evaluation des actifs financiers

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

4.3.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
SICAV monétaires	44 888	-
Disponibilités	26 933	82 701
Total des Actifs financiers de transaction	71 821	82 701

4.4. Capitaux propres

Au 31 décembre 2016, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141 euros, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle représente 71 532 actions dont la valeur au bilan est de 23 K€. Ces actions d'autocontrôle ont été retraitées par imputation sur les capitaux propres consolidés.

4.4.1. Description de la structure du capital

La structure du capital est la suivante :

Actionnariat	Situation au 31/12/2016			Situation au 31/12/2015			Situation au 31/12/2014		
	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
A.Duménil et sociétés contrôlées et détenues directement ou indirectement									
A.Duménil	6 398 269	4,35%	4,35%	6 058 269	4,12%	4,12%	9 971 908	6,78%	6,78%
Rodra Investissement	71 887 619	48,86%	48,89%	71 887 619	48,86%	48,89%	71 947 619	48,90%	48,93%
Foncière 7 Investissements	855 000	0,58%	0,58%	855 000	0,58%	0,58%	855 000	0,58%	0,58%
Kentana	303 165	0,21%	0,21%	303 165	0,21%	0,21%	303 165	0,21%	0,21%
ADC SIIC	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	2 000 000	1,36%	1,36%
COFINFO	2 000 000	1,36%	1,36%	2 000 000	1,36%	1,36%			
Groupe Acanthe									
Acanthe Développement	71 532	0,05%	0,00%	71 532	0,05%	0,00%	71 532	0,05%	0,00%
Sous-Total Alain Duménil et sociétés contrôlées et détenues directement ou indirectement (y compris Groupe Acanthe)	81 515 585	55,41%	55,38%	81 175 585	55,17%	55,15%	85 149 224	57,88%	57,85%
PUBLIC									
Public	65 609 675	44,59%	44,62%	65 949 675	44,83%	44,85%	61 976 036	42,12%	42,15%
TOTAL	147 125 260	100,00%	100,00%	147 125 260	100,00%	100,00%	147 125 260	100,00%	100,00%

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

4.4.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

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

4.4.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

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

4.4.4. Augmentations et diminutions de capital de l'exercice

Au cours de l'exercice 2016, le capital social n'a pas connu de variation, il est de 19 991 141 euros représenté par 147 125 260 actions.

4.4.5. Distributions

L'Assemblée Générale Annuelle et Extraordinaire du 15 juin 2016 a décidé la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2015 de 57 378 851,40 € soit 0,39 € par action.

Par ailleurs le conseil d'administration du 4 novembre 2016 a décidé de distribué un acompte sur dividende sur le résultat de l'exercice 2016 d'un montant de 44 137 578 € soit un montant unitaire de 0,30 € par action.

Ces distributions génèrent une diminution des capitaux propres consolidés de 61 762 K€. Le paiement des dividendes a généré une sortie de trésorerie du même montant.

4.4.6. Instruments dilutifs

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

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.

4.4.7. Participations ne donnant pas le contrôle

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	282 Kp
Total des participations ne donnant pas le contrôle	7 728 Kp
Informations complémentaires	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 3.3

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

4.5. Provision pour risques et charges

en milliers d'p	31/12/2016	31/12/2015
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques fiscaux (1)	7 032	7 791
Provision pour litiges (2)	4 325	4 325
Provision pour charges (3)	8 067	8 800
Provision d'indemnités de départ à la retraite (4)	446	398
Total	19 870	21 314

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Provisions pour risques fiscaux d'un montant total de 7 032 Kp, concernent principalement (6 231 Kp) les litiges de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (cf. §9.3.1) et d'autre part les litiges de la société SIF DEVELOPPEMENT (563 Kp). Les provisions afférentes aux litiges de la société SIF DEVELOPPEMENT ont été reprises à hauteur de 1 384 Kp soit la partie du risque qui s'est réalisée après l'épuisement de tous les recours; dans le même temps la dette fiscale a été enregistrée pour le même montant (cf. §9.3.1).
- (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. §9.3.4).
- (3) Une provision de 8 067 Kp pour charges 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 Kp représentant un loyer au m² supérieur au loyer au m² prévu par les baux qui étaient en cours préalablement. Afin de permettre à ses sous-filiales de céder 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. La contrepartie de cette indemnité due par les filiales est une provision pour charges d'égal montant qui sera reprise et ajustée sur une période de 12 ans, période de durée du bail. ; La reprise intervenue cet exercice au titre de cette provision est de 733 Kp.

(4) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.8.

4.6. Passifs financiers

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Passifs non courants		
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	18 893	43 656
Autres emprunts et dettes > 1 an	-	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	18 893	43 656
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	1 488	1 578
Découverts bancaires	0	1
Intérêts courus	160	221
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 648	1 800
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	20 541	45 456
Trésorerie	71 821	82 701
ENDETTEMENT NET	-51 280	-37 245

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

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Décaissements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)					Juste Valeur
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total	
rue de Rivoli	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3.500%	163	486	11 505		12 155	12 175
24 rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	2.867%	86	258	1 329	5 505	7 177	7 144
Sous Total Taux Fixe						250	744	12 834	5 505	19 332	
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	0.588%	1	191	381		572	574
Sous Total Euribor						1	191	381		572	
TOTAL GENERAL						251	935	13 214	5 505	19 905	19 893

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

L'emprunt souscrit auprès de la MUNCHENER HYPOTHEKENBANK adossé à l'immeuble de la rue de Lisbonne a été remboursé par anticipation lors de la cession, il présentait à l'ouverture un capital restant dû en consolidation de 12 800 K€.

Par ailleurs, il a été décidé de rembourser par anticipation l'emprunt souscrit par la société CHARRON auprès de la banque ING LEASE FRANCE eu égard à la cherté de son taux d'intérêt (6,50%). Son encours de capital restant dû était de 14,3 M€. L'indemnité de remboursement anticipé s'est élevé à 3,9 M€.

L'exposition au risque de variation des taux d'intérêts variables est limitée à un seul emprunt pour un encours peu significatif.

4.6.2. Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'p	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	20 541	3 032	17 509	22 925	3
Dépôts et cautionnements	1 231	1 231	-	1 231	N/A
Dettes fournisseurs	3 817	3 817	-	3 817	N/A
Dettes fiscales et sociales	5 536	5 536	-	5 536	N/A
Autres dettes	338	338	-	338	N/A
Autres passifs courants	134	134	-	134	N/A
TOTAUX	31 597	14 088	17 509	33 981	

Les découverts, dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et 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.

4.7. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2016 :

en milliers d'p	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	20 541	1 648	13 485	5 408
Dépôts et cautionnements	1 231	1 231	-	-
Dettes fournisseurs	3 817	3 817	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 536	5 536	-	-
Autres dettes	338	338	-	-
Autres passifs courants	134	134	-	-
TOTAUX	31 597	12 704	13 485	5 408

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 160 Kp.

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

- Charges de personnel pour 436 Kp,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 404 Kp,
- Impôt sur les sociétés restant dû pour 4 645 Kp dont notamment 1 384 Kp enregistré cet exercice concernant la partie des litiges fiscaux de la société SIF DEVELOPPEMENT dont les recours ont été épuisés. L'impact sur le résultat est nul. Une reprise de provision pour risque a été reprise pour le même montant,
- Taxes diverses pour 25 Kp.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 170 Kp (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 155 Kp, correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires (91 Kp) et d'un avoir à émettre en faveur d'un locataire dont le bail a été renégocié (63 Kp).

Au 31 décembre 2015 :

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

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 221 Kp.

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

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

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Dettes vis-à-vis d'une ancienne filiale qui est sortie du Groupe pour 1 634 Kp,
- Dettes vis-à-vis d'un locataire pour 730 Kp,
- Clients créditeurs pour 92 Kp (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 91 Kp, correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	3 513	8 021
Charges locatives refacturées	567	1 884
Charges locatives globales	(1 691)	(3 165)
Revenus nets des immeubles	2 390	6 740

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2016 diminue de 5 825 K€ soit 58,8% par rapport à l'exercice 2015.

Cette réduction significative du chiffre d'affaires s'explique essentiellement par la variation de périmètre du groupe. En effet, deux biens ont été cédés au cours de l'année 2016 : l'immeuble situé 47 rue Vieille du Temple (Paris 4^{ème}) et l'immeuble situé 2/4 rue de Lisbonne (Paris 8^{ème}) et trois des quatre biens immobiliers cédés au cours de l'année 2015 l'ont été en fin décembre 2015 : 7 rue de Surène (Paris 8^{ème}), 26 rue d'Athènes (Paris 9^{ème}) et 2 rue de Bassano (Paris 16^{ème}). L'immeuble sis rue François I^{er} a été cédé en juillet 2015.

Ainsi, l'immeuble sis rue François I^{er} avait généré en 2015 des revenus de 1 660 K€, l'immeuble de la rue de Lisbonne des revenus de 1 066 K€, l'immeuble de la rue de Surène des revenus de 726 K€, l'immeuble de la rue d'Athènes des revenus de 533 K€ et l'immeuble du 2 rue de Bassano 1 186 K€.

L'évolution du chiffre d'affaires à périmètre constant, relatif aux immeubles déjà détenus par le groupe à la clôture précédente, est de :

	31/12/2016	31/12/2015	Variation	Variation en %
Evolution du chiffre d'affaires à périmètre constant	4 119	4 588	- 469	-10,22%

La baisse du chiffre d'affaires à périmètre constant est essentiellement due au congé d'un locataire fin 2015 dans l'immeuble sis rue Pierre Charron. Les lots qu'il occupait ont fait l'objet de travaux de rénovation mais n'ont pas encore trouvé preneur. Des lots d'habitation ont également été libérés dans l'immeuble rue de Rivoli : le groupe rachète de la commercialité afin d'en changer la destination et les louer ensuite. Enfin le locataire de l'immeuble de la rue Bizet est parti pour être remplacé tout aussitôt mais la franchise accordée joue sur le chiffre d'affaires malgré l'application de la norme IFRS de l'étalement des loyers.

L'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant au 31 décembre 2016 est de 0,01%.

5.2. Résultat opérationnel

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

en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Frais de personnel	(1 500)	(1 545)
Autres frais généraux	(3 349)	(1 923)
Autres produits et autres charges	(322)	(2 687)
Variation de valeur des immeubles de placement	15 934	21 150
Dotations aux amortissements et provisions	(948)	(13 671)
Reprises aux amortissements et provisions	1 449	3 878
Charges d'Exploitation	11 264	5 202
Résultat opérationnel avant cession	13 654	11 943
Résultat de cession d'immeubles de placement	33 807	39 583
Résultat de cession des filiales cédées	1	(1 552)
Résultat Opérationnel	47 461	49 974

Le Résultat Opérationnel avant cession augmente de 1 711 K€ par rapport à l'exercice 2015. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont :

Les autres frais généraux augmentent sensiblement en raison du loyer et des charges locatives des bureaux sis sur le site de la rue de Bassano, antérieurement propriété du groupe, et qui font maintenant l'objet d'un bail ferme de 12 ans (cf. note 4.5) avec le nouveau propriétaire.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de 15 934 K€ en 2016 contre une augmentation de 21 150 K€ en 2015, soit une variation relative négative de 5 216 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à - 948 K€ au 31 décembre 2016 contre -13 671 K€ au 31 décembre 2015, soit une variation relative positive de 12 723 K€. En effet, au cours de l'exercice 2015 des charges financières supplémentaires de location avaient été provisionnées à hauteur de 8 800 K€ et des provisions pour les litiges avec les minoritaires de la société FIG pour 4 325 K€.

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

- Amortissements 38 K€,
- Risques fiscaux 626 K€, dont 165 K€ de provision comptabilisée pour la prise en compte des conséquences financière du dernier contrôle fiscal portant sur les exercices 2014 et 2015 (cf. note 9.3.1)
- Dépréciation des créances clients 284 K€.

Les reprises de provisions s'élèvent en 2016 à 1 449 K€ contre 3 878 K€ en 2015. Elles sont afférentes aux:

- Retraites 41 K€,
- Risques fiscaux 1 384 K€, une partie du risque de redressement fiscal menaçant la société SIF DEVELOPPEMENT s'étant définitivement réalisé, une charge d'impôt de 1 211 K€ et des pénalités (comptabilisées dans le poste « Autres charges ») pour 173 K€ ont été constatées et compensent à cette reprise ;
- Dépréciation des créances clients 24 K€.

Le résultat de cession d'immeubles de placement s'élèvent à 33 807 K€ au 31 décembre 2016. Il s'agit du résultat dégagé par la cession des immeubles suivants :

- L'immeuble sis 2/4 rue de Lisbonne (Paris 8^{ème}),
- L'immeuble sis 47 rue Vieille du Temple (Paris 4^{ème}).

Le résultat de cession des filiales cédées s'élève à 1 K€ au 31 décembre 2016 contre 6 1 552 K€ au 31 décembre 2015. Ce résultat correspond au résultat de cession des contributions aux réserves consolidées des entités cédées (BRUXYS/SOGEB) et des résultats de l'exercice 2016 de ces entités.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2016	31/12/2015
Résultat opérationnel	47 461	49 974
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	43	20
Coût de l'endettement financier brut	(6 039)	(3 444)
Coût de l'endettement financier net	(5 996)	(3 424)
Autres produits et charges financiers	(16)	86
Résultat avant impôts	41 448	46 636
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(1 211)	(1 672)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	40 237	44 964
Propriétaires du groupe	39 955	44 029
Participations ne donnant pas le contrôle	282	935

Le Coût de l'endettement financier brut comprend les charges d'intérêts des emprunts souscrits y compris les emprunts obligataires et les coûts des instruments dérivés souscrits pour limiter les hausses d'intérêts sur les emprunts. Les charges d'intérêts des emprunts diminuent (- 1 831 K€ en 2016 y compris les écarts de traitement du Taux d'Intérêt Effectif (TIE) pour 223 K€ contre - 2 549 K€ en 2015) ainsi que les coûts des instruments dérivés (rien en 2016 contre - 44 K€ en 2015). L'augmentation du coût de l'endettement financier s'explique par les coûts spécifiques de remboursement anticipé des emprunts (annulation des écarts de traitement du TIE 223 K€ et indemnités de remboursement de 4 208 K€) finançant l'immeuble du 2/4 rue de Lisbonne à Paris (8^{ème}) cédé au cours de l'exercice et de l'emprunt finançant l'immeuble situé rue Pierre Charron à Paris (8^{ème}) (cf. note 4.6.1).

L'impôt sur le résultat enregistré pour 1 211 K€ des redressements d'impôt société au titre des exercices 2004 et 2005 de la société SIF DEVELOPPEMENT, cette charge est couverte par une reprise de provision (cf. note 5.2).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

<i>en milliers d'Euros</i>	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net consolidé	40 237	44 964
Impôts sur les sociétés	1 211	2
Résultat avant impôts	41 448	44 966
Taux d'imposition français	33,33%	33,33%
Charge ou produit d'impôt théorique	-13 816	-14 989
Retraitement des sociétés étrangères	-577	-159
Autres retraitements et décalages	1 156	-1 918
Résultats non imposés (régime SIIC)	14 918	18 131
Imputation: création de déficits reportables	-470	-1 067
Charge ou produit d'impôt dans le résultat	1211	-2

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul de par l'option pour le régime SIIC souscrite courant 2005, qui permet une exonération totale, sous réserve d'une redistribution, des plus-values et des revenus liés à l'activité immobilière pour l'intégralité des sociétés françaises consolidées transparentes ou ayant opté.

Les résultats imposables sont ceux sortant du cadre de cette activité. La charge d'IS de cet exercice correspond ainsi aux redressements de la société SIF DEVELOPPEMENT (cf. notes 5.2 et 5.5)

Note 6. 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 (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 31 décembre 2016 une surface totale de 12 645 m² contre une surface de 17 085 m² par rapport à l'exercice précédent répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	31-déc-16	31-déc-15	% établi en fonction des m ²	31-déc-16	31-déc-15
Bureaux	9 370 m ²	11 703 m ²	Paris	74%	81%
Habitations	1 802 m ²	1 996 m ²	Région Parisienne (Hors Paris)		
Surfaces commerciales	1 473 m ²	1 473 m ²	Province		
Divers (1)	0 m ²	1 913 m ²	Etranger (2)	26%	19%
Total	12 645 m²	17 085 m²	Total	100%	100%

(1) Il s'agit principalement, d'un immeuble acheté en octobre 2010 et qui a fait l'objet d'une restructuration puis d'une cession en 2016.

(2) Le seul bien situé à l'étranger (3 255 m²) est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.

Décomposition des actifs	En Kp
Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	
Paris	122 044
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 200
	129 244
Actifs non immobiliers	
Autres actifs non affectables (b)	100 202
Total des actifs	229 446

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	129 189
Immeuble en actif corporel	55
Immeuble en stock	0
	<hr/>
	129 244

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

Au 31 décembre 2016 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2016

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 176	616	-	721	-	3 513
Charges locatives refacturées	366	69	-	132	-	567
Charges locatives globales	(964)	(424)	-	(183)	(120)	(1 691)
Revenus nets des immeubles	1 578	261	-	670	(120)	2 390
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(1 111)	(175)	-	(214)	-	(1 500)
Autres frais généraux (2)	(2 482)	(390)	-	(477)	-	(3 349)
Autres produits et charges	(159)	(19)	-	(24)	(120)	(322)
Variation de valeur des immeubles de placement	10 897	3 528	-	1 509	-	15 934
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(463)	(2)	-	(5)	(478)	(948)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	65	-	-	-	1 384	1 449
Résultat de cession immeubles de placement (5)	(89)	-	-	-	33 896	33 807
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	1	1
Produits de trésorerie	32	5	6	-	-	43
Coût de l'endettement financier brut	(4 475)	(703)	-	(861)	-	(6 039)
Autres produits et charges financiers	(12)	(2)	-	(2)	-	(16)
Résultat avant impôt	3 781	2 503	6	596	34 563	41 448
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 211)	(1 211)
Résultat net	3 781	2 503	6	596	33 352	40 237

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².
- (2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.
- (3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement les dotations pour dépréciations de créances clients, et les dotations pour risques fiscaux.
- (4) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux.
- (5) La partie non affectable concerne la cession de l'immeuble qui a fait l'objet d'une restructuration puis d'une cession en 2016.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016

en Kp	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations (1)	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	82 468	20 365	-	26 296	60	129 189
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	-	-	-	-	55	55
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	8 064	3 998	-	6 831	-	18 893
Passifs financiers courants	218	107	-	1 163	160	1 648

- (1) Dont Malaquais et Rivoli

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2016

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

Au 31 décembre 2015 :

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

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

- (1) les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².
- (2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.
- (3) Les variations de valeurs des immeubles de placement non affectables concernent les terrains ainsi que les immeubles de placement dont les caractéristiques ne correspondent pas à un secteur opérationnel identifié.
- (4) Les dotations aux provisions non affectables concernent les dotations pour charges supplémentaires de locations, les dotations afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014 et les dotations pour risques fiscaux.
- (5) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux et les reprises afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2015

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

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2015

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

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

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

Au 31 décembre 2016 :**Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2016**

(en Kp)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	3 424	-	-	89	-	3 513
Charges locatives refacturées	530	-	-	37	-	567
Charges locatives globales	(1 477)	-	-	(214)	-	(1 691)
Revenus nets des immeubles	2 477	-	-	(88)	-	2 390
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenus net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(1 114)	-	-	(386)	-	(1 500)
Autres frais généraux (2)	(2 487)	-	-	(862)	-	(3 349)
Autres produits et charges	(163)	-	-	(39)	(120)	(322)
Variation de valeur des immeubles de placement	15 934	-	-	-	-	15 934
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(470)	-	-	-	(478)	(948)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	65	-	-	-	1 384	1 449
Résultat de cession immeubles de placement	33 807	-	-	-	-	33 807
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	1	1
Produits de trésorerie	32	-	-	11	-	43
Coût de l'endettement financier brut	(4 485)	-	-	(1 554)	-	(6 039)
Autres produits et charges financiers	(12)	-	-	(4)	-	(16)
Résultat avant impôt	43 584	-	-	(2 922)	787	41 448
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 211)	(1 211)
Résultat net	43 584	-	-	(2 922)	(424)	40 237

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².
- (2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.
- (3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement les dotations pour dépréciations de créances clients, et les dotations pour risques fiscaux.
- (4) Les reprises de provision non affectables concernent des reprises de provisions pour risques fiscaux.

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2016

en Kp	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	121 989	-	-	7 200	-	129 189
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	55	-	-	-	-	55
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	18 893	-	-	-	-	18 893
Passifs financiers courants	1 488	-	-	-	160	1 648

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2016

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

Au 31 décembre 2015 :

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2015

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

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².
- (2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.
- (3) Les dotations aux provisions non affectables concernent les dotations pour charges supplémentaires de locations, les dotations afférentes à l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014 et les dotations pour risques fiscaux.
- (4) Les reprises de provision non affectables concernent des reprises de provisions pour risques fiscaux.

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2015

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

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2015

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

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

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

7.1.2. Engagements reçus

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

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

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

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2016	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	20 158	6 821	357	1 053	5 411
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	54 643	21 088	774	13 821	6 493
Nantissements des loyers commerciaux	45 536	17 574	645	11 518	5 411
Gage espèces		2 699			2 699

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
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%

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

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%	Ö60%
SCI BIZET 24	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK		Ö65 % (1)

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

ICR = Ratio de couverture des intérêts

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

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

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

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

7.2.2. Engagements reçus

Caution de M. Alain DUMENIL sur 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 565 K€.

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

Des inscriptions du privilège du Trésor ont été prises à l'encontre de certaines sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 4 347 K€ au 31 décembre 2016 (cf. note 9.3.1).

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

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

La répartition des montants des hypothèques est la suivante :

en milliers d' euros	total au 31/12/2016	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	13 876	0	13 876	0

(1) Dont 13 876 K€ concernent des immeubles qui étaient la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale. Cette hypothèque n'était pas inscrite à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT 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 31 décembre 2016, après un premier amortissement de l'emprunt obligataire, le capital restant dû, garanti par la caution ressort à 2 872 K€.

7.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 8. Exposition aux risques

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicités en notes 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2016.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a décidé d'adopter l'option d'évaluation à la juste valeur de la norme IAS 40, afin d'évaluer les immeubles de placement en juste valeur à compter du 1^{er} janvier 2006. Cette option a pour objet de refléter dans les comptes consolidés les variations du marché des « immeubles de placement », et de donner au patrimoine sa valeur de marché.

Contexte économique ^{1 2}

La Direction porte une attention particulière à l'évaluation de la juste valeur de ses immeubles. Les évaluations sont effectuées avec une grande rigueur. Dans l'environnement macroéconomique international et national que nous connaissons, l'immobilier d'entreprise reste encore un actif des plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs. Cela oblige d'autant plus d'avoir une attention toute particulière sur la valorisation de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat.

La croissance annuelle 2016 du PIB s'établit à + 1,1% contre + 1,2% en 2015. Les principaux indicateurs économiques restent toujours contrastés : le taux de chômage qui passe de 10,3% à fin 2015 à 10,1% de la population active fin 2016, un commerce extérieur qui pèse négativement sur la croissance pour 0,9 point alors que, dans le même temps, la production totale française augmente de 1,4% par rapport à 2015 et que la consommation des ménages progresse de 1,8% (portée par l'achat de biens d'équipements du logement au 1^{er} semestre 2016). Le 4^{ème} trimestre 2016 livre cependant des tendances encourageantes pour 2017 avec une croissance du PIB de 0,4%, des dépenses des ménages qui accélèrent de 0,6% avec des exportations plus vigoureuses de 1,3% par rapport au 3^{ème} trimestre 2016 et des importations ralenties (+1% contre + 2,7% au 3^{ème} trimestre 2016).

En 2016, le manque de dynamisme de la croissance française est principalement imputable à la faiblesse des exportations, d'où une contribution négative du commerce extérieur à l'évolution du PIB. La croissance de l'activité en France a encore été plus faible que la moyenne européenne (+ 1,7%).

Cependant, ce constat s'explique par la nature même de cette croissance 2016 : l'investissement en biens d'équipement, en nette progression par rapport à 2015, a nécessité des importations.

Rétrospectivement, il semble que l'évolution de l'activité très faible au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2016 s'explique par des problèmes conjoncturels de certains secteurs comme l'agriculture et l'aéronautique et que les tendances positives du 4^{ème} trimestre augurent une meilleure année 2017.

Malgré une année électorale très indécise, la consommation des ménages, un chômage ralenti, un prix du pétrole encore assez bas conjugué à des taux d'intérêts très faibles devraient tenir le niveau d'activité, en particulier celles des entreprises. Les investissements de celles-ci ont progressé de 4,3% en 2016. Cet environnement plutôt positif se retrouve dans la mesure du « climat des affaires », au-dessus de la moyenne, et du moral des ménages, à un plus haut depuis dix ans.

Les prévisions de croissance 2017 du PIB français ressortent entre 1,1% et 1,4%. Certains économistes sont convaincus que les investissements des entreprises devraient progresser à nouveau si le niveau de demande intérieure s'affirme tandis que d'autres estiment que les incertitudes liées aux élections de 2017 comme le retour de l'inflation et les risques pesant sur les relations commerciales internationales sont de nature à faire stagner l'activité économique française.

¹ Insee 6 Informations rapides du 28 février 2017

² Les Echos 31 janvier 2017

En 2016, les marchés financiers ³ auront connu des fortunes diverses : le CAC 40 termine l'année sur une hausse de 4,86%, très en-deçà de sa performance de 2015, + 8,53%, alors que le Dow Jones finit en hausse de 14,53% tout comme Londres, +14,43%. A l'inverse, la bourse italienne a fondu de 10%, baisse liée aux difficultés de son secteur bancaire.

Tirillée entre bonnes et mauvaises nouvelles politiques (suivant les points de vue) avec le Brexit et l'élection aux USA de M. TRUMP, la bourse de Paris s'est redressée en fin d'année avec l'augmentation des cours du pétrole et des autres matières premières (secteur minier) puis grâce au secteur bancaire qui a pleinement profité des perspectives de relèvement des taux américains dans le sillage d'une relance budgétaire.

Les principales valeurs gagnantes de l'année sont les géants des matières premières avec le doublement du cours du pétrole et le rebond des métaux de base (ARCELOR MITTAL : + 80,4% après une baisse de 57% en 2015).

Du côté des valeurs en forte baisse, on notera les équipementiers telecom (NOKIA et ERICSSON) pénalisés par la baisse de leurs marchés.

Les analystes s'attendent à des marchés en progression en 2017 (effet « TRUMP ») mais restent prudents compte tenu des incertitudes européennes créées par le Brexit et les élections françaises et allemandes.

Les Marchés immobiliers d'entreprises français en 2016

- Le Marché de l'investissement ⁴:

L'année 2016 s'établit à un haut niveau d'investissements : 25 milliards d'euros contre 23 milliards d'euros en 2015 et 25 milliards en 2014.

L'analyse des opérations révèle un marché encore porté par les grandes transactions, supérieures à 100 millions : 68 opérations contre 70 l'an passé. Elles représentent à elles seules 61% des volumes investis contre 65% l'année dernière, les opérations à plus de 500 millions d'euros représentant 19% des volumes investis contre 15% en 2015.

Deux acquisitions françaises se sont faites à un milliard d'euros dont l'une d'elles portant sur 26 800 m² place Vendôme à Paris 1^{er}. Le marché a également été soutenu par les transactions entre 20 millions et 50 millions d'euros, en hausse de 33% par rapport à 2015.

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 66% des investissements (65% en 2015) tandis que les investisseurs hors Europe représentent 24% (25% en 2015). Aucun effet « Brexit » ne s'est fait ressentir sur l'année 2016.

Tous les investisseurs cherchent des placements alternatifs et l'immobilier reste la classe d'actifs la plus rentable. Même les taux « prime » d'environ 3% relevés dans le QCA (Quartier Central des Affaires, à Paris) sont bien supérieurs au taux de placement sans risque comme les OAT à 10 ans (écart de 2,25 points).

La répartition par typologie d'actifs reste sensiblement la même qu'en 2015 : environ 70% des investissements se sont faits dans les bureaux.

Géographiquement, la région Ile-de-France concentre 71% des investissements nationaux, stable par rapport à 2015. Grâce à son vaste parc immobilier diversifié, la région est restée attractive pour les fonds et autres acteurs de l'immobilier (sièges sociaux de groupes internationaux et français.). En particulier, au-delà des biens de standing, la réhabilitation d'ensembles attire de plus en plus les investisseurs leur permettant de générer de la valeur et de se positionner déjà dans le cadre du projet du Grand Paris.

Paris intra-muros, particulièrement le QCA, et le département des Hauts-de-Seine ont, à eux deux, drainé 15 milliards d'euros d'investissements. Ce fort attrait pour les biens emblématiques a tiré les taux de rendement « prime » à la baisse, passant de 3,25% pour les meilleurs actifs tertiaires de Paris QCA en 2015 entre 2,90% et 3,15% en 2016.

³ Agence Option Finance repris par Lefigaro.fr en date du 30 décembre 2016

⁴ Nexity 6 Points marché 2017 et 2016

Face à une offre limitée dans la capitale et des taux de rendement en baisse, les investisseurs ont pu se tourner vers La Défense : 1,7 milliards d'euros investis.

Pour 2017, le marché d'investissement devrait se situer au niveau de 2016, soit 25 milliard d'euros. Il sera encore soutenu par des liquidités importantes (programme de la BCE renouvelé jusqu'en décembre 2017) et des taux bas, qui ne devraient pas connaître d'évolution brutale à la hausse.

Les investissements dans le commerce⁵ se sont élevés à 4,4 milliards d'euros en 2016 (dont plus de 2 milliards au cours du dernier trimestre), soit une baisse de 21% par rapport à 2015 mais en progression de 32% par rapport à la moyenne décennale. Ce type d'actifs a été pénalisé par le manque d'offres malgré les attentes des investisseurs.

Les types de biens recherchés par les investisseurs sont toujours les artères de renom, les grands centres commerciaux en régions.

Les transactions phares de l'année 2016, hors portefeuilles, se situent sur les Champs-Élysées (MARQUIS BUILDING pour 490 M€) et rive gauche (MERCHE SAINT-GERMAIN) pour 134 M€.

Le taux de rendement « prime » des boutiques parisiennes (artères de type Champs-Élysées ou Rue du Faubourg Saint-Honoré) est passé sous les 3%. Celui des centres commerciaux ressort à 3,5% contre 4% à fin 2015.

Les grands portefeuilles d'actifs comme les adresses emblématiques devraient stimuler le niveau d'investissements en 2017.

- **Le Marché locatif francilien et parisien**^{6 7 8}

En 2016, la demande placée francilienne s'est élevée à 2,4 millions de m², en hausse de 7% par rapport à 2015. Ce niveau reste cependant toujours inférieur à celui des années 2006-2007 (2,8 millions de m²) mais se rapproche des années 2011-2012 (2,5 millions de m²).

L'activité a été encore soutenue par la capitale qui représente plus d'un million de m², en hausse de 14% par rapport à 2015, battant ainsi le record de 2006 qui était d'un million de m². Le quartier de La Défense a lui battu tous ses records avec 274 000 m² placés.

Le Quartier Central des Affaires représente à lui seul 445 000 m² de l'activité parisienne, niveau stable par rapport à 2015.

Au niveau de la région, l'année a été marquée par un nombre de transactions supérieures à 5 000 m² en forte hausse : 65 contre 57 en 2015. Les opérations sur les surfaces inférieures à 1 000 m² continuent sur leur tendance de 2015 : les 800 000 m² ont été encore dépassés.

Paris intra-muros a connu la troisième année consécutive de hausse de ses volumes placés : une année record. Tous les secteurs géographiques connaissent des hausses de transactions, en particulier le Nord-Est, +39% de surfaces par rapport à 2015 (près de 200 000 m²) et le Sud de la capitale dont les volumes placés augmentent de 37% à 343 000 m².

Le QCA, souvent moteur du marché parisien, est sur une très bonne tendance depuis deux ans et affiche des m² placés supérieurs à 440 000 m², porté par les transactions sur les surfaces inférieures à 1 000 m² (BALMAIN, Paris 8^{ème}, BANQUE DE FRANCE, Paris 9^{ème}). Ces surfaces représentent 54% des volumes placés du QCA alors que le Nord-Est et le Sud de Paris font la part belle aux surfaces de plus de 5 000 m² représentant respectivement 43% et 59% des volumes placés dans ces secteurs.

On notera particulièrement le niveau de biens restructurés à livrer entre 2017 et 2019 dans ce secteur recherché du QCA : 300 000 m².

Cette très bonne performance de la capitale se retrouve dans le taux de vacance qui ressort à Paris à 3,2% (niveau le plus faible depuis quinze ans) et 3,3% pour le QCA. Cela impacte légèrement les loyers faciaux des biens « prime »

⁵ CW ó Marketbeat France Commerces 4T2016

⁶ CW ó Les clés du marché Bureaux Ile-de-France 4T2016

⁷ CW ó Marketbeat IDF - Paris Bureaux 4T2016

⁸ CW ó Marketbeat IDF- Paris QCA Bureaux 4T2016

qui progressent de 3% à 8% selon les secteurs considérés de la capitale. Ces loyers « prime » se situent en moyenne entre 400 €/m² dans le secteur Paris Nord-Est et 660 €/m² dans le QCA. La contraction de l'offre disponible se ressent sur les franchises de loyers et autres accompagnements des nouveaux preneurs, se limitant en moyenne à 17% aux loyers signés dans le centre de Paris. Il se pourrait donc que 2017 soit une année orientée à la hausse.

Le marché locatif des commerces ⁹ est porté par une demande importante par les secteurs de la beauté haut de gamme ainsi que par la restauration mais aussi le secteur de la mode (luxe). Les enseignes spécialisées (textiles, habillement) ont cependant souffert en 2016 (attentat de Nice, météo, pouvoir d'achat) et chacune peut avoir des politiques d'établissement différentes (retour en centre-ville ou ouverture dans des « retail parks »). Le développement de l'expérience client s'accroît avec, en particulier, le lien fait avec la mobilité donnée par les smartphones.

A Paris, le luxe a encore été le moteur du secteur mais il n'est pas le seul : les pop-up stores mais aussi les pure-players et les concepts de restaurations sont à la recherche d'emplacement « prime ». Cela crée une certaine tension sur les valeurs locatives (rareté, faible adéquation des surfaces disponibles ou contraintes réglementaires), facteurs qui font que certains acteurs s'excentrent sur les artères les plus prisées, comme rue du Faubourg Saint-Honoré (13 000 €/m² / an). Certains autres quartiers déjà en vogue en profitent comme Le Marais (ouverture attendue en 2018 d'EATALY sur 4 000 m²) ou la Rive gauche avec la livraison du marché couvert de Saint-Germain-des-Prés (APPLE, UNIQLO et NESPRESSO) mais aussi le quartier de l'Opéra qui a vu arriver REEBOK et PRET A MANGER. D'autres secteurs comme les Champs-Élysées savent attirer les grandes marques internationales malgré les prix les plus élevés de la capitale (18 000 €/m² / an) et le secteur de la rue de Rivoli, valeur sûre pour les enseignes de « mass market » qui attend la réouverture de la SAMARITAINE en 2018.

Les discussions abouties sur l'ouverture du dimanche des grands magasins parisiens, comme récemment la FNAC, devraient soutenir le secteur du commerce qui attend certainement beaucoup du prochain gouvernement.

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2016 ¹⁰:

Après avoir été classée 7^{ème} ville la plus recherchée par la clientèle internationale en 2015, Paris retrouve une 5^{ème} place méritée. Paris reste deux fois moins chère que Londres avec des prix cependant à la hausse. Comme en 2015, les taux d'intérêts et l'appréciation du dollar vis-à-vis de l'euro sont des facteurs positifs.

Pour preuve de ce retour des étrangers sur le marché parisien, le réseau BARNES constate l'envolée des transactions sur les biens supérieurs à 4 millions d'euros : 23 opérations, soit + 36%.

Les biens « zéro défaut » restent rares et se vendent rapidement.

L'année 2017, bien qu'électorale, ne freine pas la volonté de cette catégorie d'investisseurs de prendre pied à Paris, faisant ainsi émerger de nouveaux quartiers comme La Bastille et Le Marais.

- Le Patrimoine du Groupe :

Le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 64%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 82% pour le seul patrimoine parisien.

En 2016, Le Groupe n'a pas acquis d'immeuble.

Il a cédé, sur ce même exercice, les immeubles situés rue Vieille du Temple (Paris 4^{ème}) et rue de Lisbonne (Paris 8^{ème}).

Les expertises au 31 décembre 2016 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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

⁹ CW ó Marketbeat France Commerces 4T2016

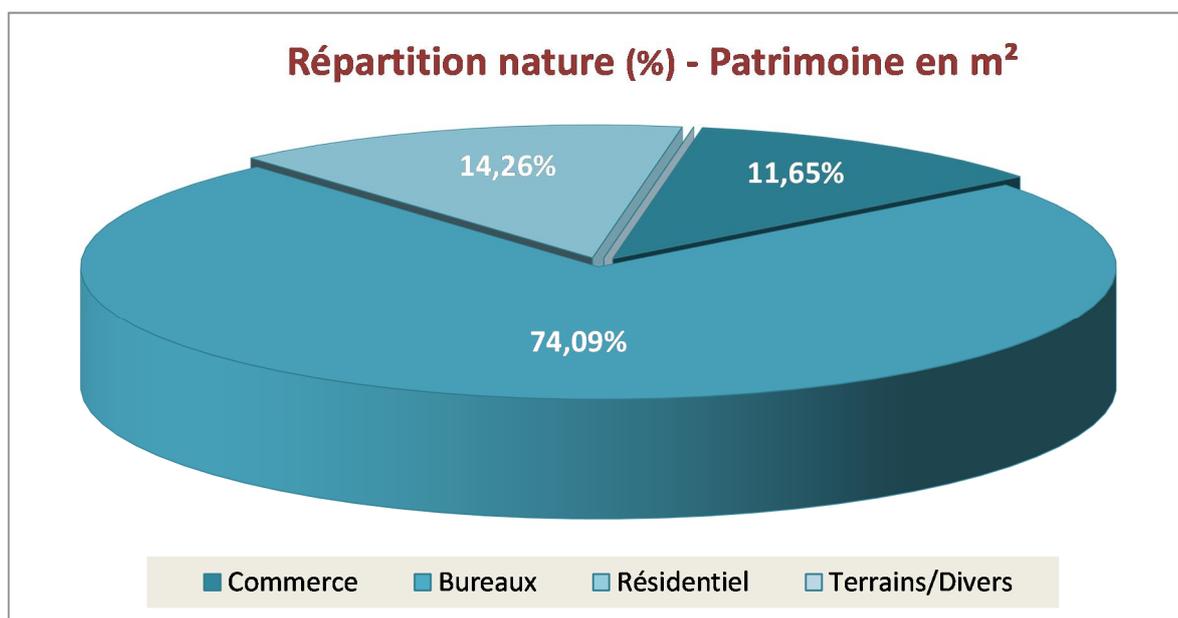
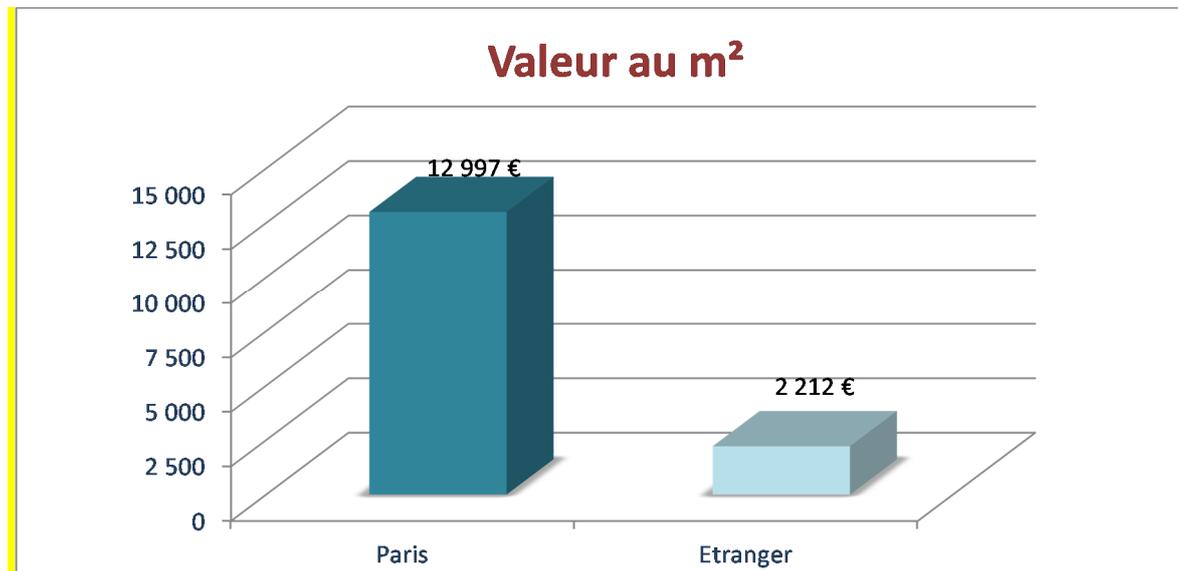
¹⁰ Enquête Barnes parue dans l'Opinion en date du 20 janvier 2017

Le patrimoine du groupe est estimé à 129 245 Kp (immeubles de placement plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 82 469 Kp de bureaux, 20 365 Kp de commerces, 26 296 Kp d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 115 Kp.

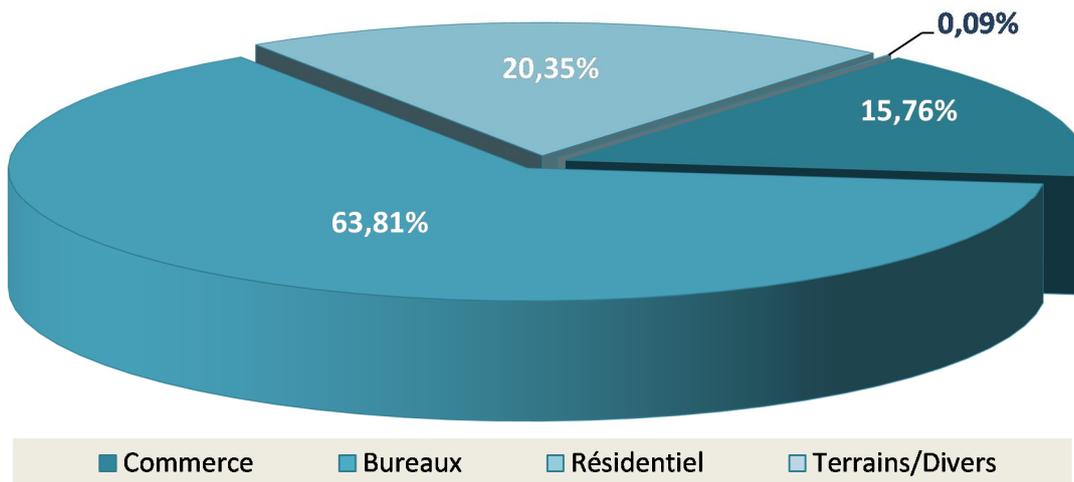
En surfaces, les bureaux représentent 9 370 m², les commerces 1 473 m², et le résidentiel 1 803 m².

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2015, et à périmètre constant, une augmentation de 14,06 %.

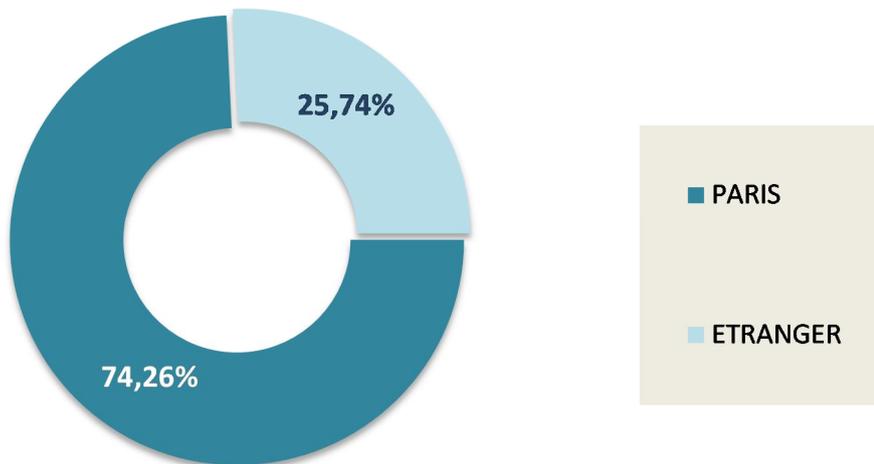
Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :



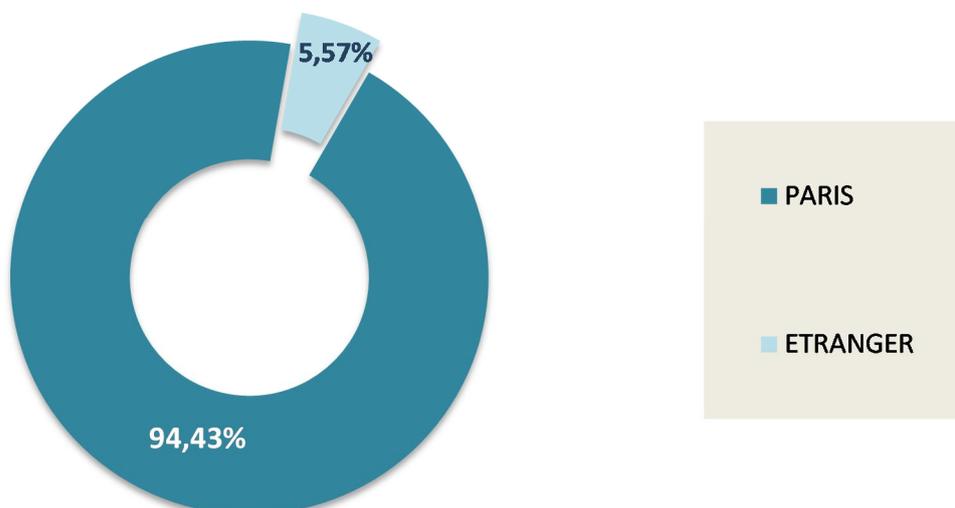
Répartition nature (%) - Patrimoine en Valeur



Répartition géographique (%) - Patrimoine m²



Répartition géographique (%) - Patrimoine Valeur



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 170 250 Kp. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2016 :

	<u>En Kp</u>
Capitaux propres consolidés	170 250
Titres d'autocontrôle :	23
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	<u>60</u>
Actif Net Réévalué au 31/12/16	170 333

Nombre d'actions au 31/12/16 **147 125 260**

- ANR : **1,1577 p** par action

Au 31 décembre 2016, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs.

Il restait, au 31 décembre 2015, 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 p par action.

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.

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2015 était le suivant :

	<u>En Kp</u>
Capitaux propres consolidés	191 890
Titres d'autocontrôle :	23
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	<u>70</u>
Actif Net Réévalué au 31/12/15	191 983

Nombre d'actions au 31/12/15 **147 125 260**

- ANR : **1,3049 p** par action

Au 31 décembre 2015, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs. Il reste 4 896 436 stock-options (à exercer au plus tard le 28 août 2019) attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 p par action. Leur exercice n'a cependant pas été pris en compte en raison du peu d'intérêt que cet exercice représente pour le bénéficiaire au regard du cours de bourse (cours de clôture au 31 décembre 2015 : 0,44 p).

La baisse de l'ANR entre 2015 et 2016 est essentiellement due au montant important de l'acompte sur dividende versé en 2016 (0,30 p par action).

9.2. Situation fiscale

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

en Kp	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Déficits reportables	48 931	47 963	52 435
Total	48 931	47 963	52 435

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

9.3. Litiges et passifs éventuels

9.3.1. Litiges fiscaux

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

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^{er} 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^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2015. Ce contrôle a eu pour conséquence l'émission d'une notification de redressement portant essentiellement sur une absence de disposition 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.

- 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 de disposition 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 a confirmé, par une décision du 17 juin 2014, le jugement défavorable rendu par le Tribunal Administratif.

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

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

Suite à ces décisions, pour les considérations précitées et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, la charge d'impôts et de pénalités a été comptabilisée (1,14 M€) et la provision sur le sujet a été reprise dans les mêmes proportions. Les intérêts de recouvrement sont toujours provisionnés pour un montant de 0,47 M€.

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 a confirmé, 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.

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

La Cour Administrative d'Appel 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. La CEDH a déclaré irrecevable la requête de la société dans une décision du 15 décembre 2016.

Suite à ces décisions, pour les considérations précitées et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, la charge d'impôts et de pénalités a été comptabilisée (0,24 M€) et la provision sur le sujet a été reprise dans les mêmes proportions. Les intérêts de recouvrement sont toujours provisionnés pour un montant de 0,097 M€.

- 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.

L'Administration fiscale ne s'est pas pourvue en cassation contre l'arrêt du 2 février 2016 rendu par la Cour Administrative d'Appel de Paris.

9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB

Par protocole transactionnel du 9 février 2016, il a été mis un terme définitif aux deux procédures qui étaient en cours dans ce dossier.

Pour mémoire, il s'agissait des deux procédures suivantes :

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

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

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

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

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

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

Le 10 avril 2014, la SOGEB représentée par la Selarl FHB, a assigné la société BRUXYS devant le Tribunal de commerce de Paris, en vue de la voir condamnée au paiement de la somme de 19 145 851,82 € due au titre des comptes courants d'associés.

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

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

Au titre de ce protocole, le compte courant de M. BERGOUGNAN qui 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.

La durée de l'emprunt obligataire est de 5 ans à compter du 3 avril 2015, soit jusqu'au 2 avril 2020.

Les obligations sont assorties, pendant toute la durée de l'emprunt, d'un taux d'intérêt annuel de 2 %, par obligation pour une année entière payable annuellement le 30 avril.

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

En sus, M. BERGOUGNAN a reçu un chèque de 2 391,68 € 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.

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

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

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.

9.3.3. Litiges immobiliers

La société GERY DUTHEIL devait livrer le chantier 30 rue Claude Terrasse en juillet 2008, reporté en octobre 2008. Compte tenu des retards, la société VELO a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison, la société VELO a cessé de régler les situations de GERY DUTHEIL. C'est dans ces conditions que la société VELO a été assignée par GERY DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglées directement par la société VELO aux sous-traitants et que 392 K€ ont été consignés par la société VELO auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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.

Par décision du 11 janvier 2017, la cour d'appel a confirmé le jugement du 12 septembre 2014. Toutefois, la déconsignation de la somme de 392 K€ doit être effectuée désormais entre les mains du liquidateur judiciaire, Me COURTOUX et non de la société VELO.

La société VELO a formé un pourvoi en cassation.

9.3.4. Litiges FIG

a/ L'arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 :

Par un arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a cassé et annulé en toutes ses dispositions l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014 qui avait 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 avait 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 avait 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 avait 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'avait pas annulé la décision en date du 23 février 2010, par laquelle la société TAMPICO avait distribué 235 064 565,09 € à titre de dividendes (essentiellement par la distribution de titres VENUS) à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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

L'arrêt du 27 février 2014 est publié en intégralité sur le site de la Société depuis cette même date.

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée.

A noter également qu'un autre arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 a cassé un arrêt de la cour d'appel de Paris du 20 février 2014 qui avait condamné notamment Monsieur Alain Duménil, Président du Conseil d'administration de la société Acanthe Développement, à payer 2 851 615 € à M. BARTHES et 429 703 € à Monsieur NOYER.

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 Cour de cassation, dans un arrêt du 26 avril 2017, a rejeté le pourvoi en cassation formé par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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

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

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

Ces demandes ont été contestées.

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

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^{er} 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 réouvrir 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.

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

9.4. Parties liées

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

en K₪	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	0	-200
Mise à disposition de personnel	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	105	105

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

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

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

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

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 4 025 K₪ d'intérêts de comptes courants, 1 555 K₪ de salaires et 1 168 K₪ de loyers et de charges locatives) a

été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

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

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

En 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	241	216
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		148
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-29	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	36	37
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs		-8
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		146
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	299	268
Avance de trésorerie	FIPP	Administrateurs communs	601	1
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-79	95
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-27	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-3	962
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-173	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs		29
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	685	20
Dettes diverses	EK BOUTIQUES	Actionnaire indirect commun		-4
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	130	110
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	18	34
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	-5	
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5	4
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		9
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	49	41
Loyers et charges locatives	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	226	176
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4 846	

(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 326 Kp.

Les opérations ci-dessus, n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances (hormis la créance sur AD INDUSTRIE qui a fait l'objet d'une dépréciation de 185 Kp), ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

Le GIE AD INDUSTRIE n'est plus une partie liée depuis le 15 décembre 2016.

g) les autres parties liées.

Néant

9.5. Effectifs

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

Catégorie	31/12/2016	31/12/2015
Cadres	9.5	9.5
Employés	11.5	11.5
Total effectif	21	21

Certains salariés sont aussi dirigeants de filiales. Ils bénéficient d'un contrat de travail au titre de leurs activités salariées.

9.6. Rémunérations

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

Les rémunérations brutes et avantages de toute nature des administrateurs et membres du Comité de direction comptabilisées par le groupe se sont élevées à 496 K€ :

- a) Avantages à court terme 452 K€
- b) Avantages postérieurs à l'emploi 45 K€
- c) Autres avantages à long terme Néant
- d) Les indemnités de fin de contrat Néant
- e) Les paiements en actions Néant

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

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 150 K€ (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents administrateurs :

- Monsieur Alain DUMENIL : 40 K€
- Monsieur Patrick ENGLER : 73 K€
- Mademoiselle Valérie DUMENIL : 20 K€
- Monsieur Jean FOURNIER : 10 K€
- Monsieur Philippe MAMEZ : 7 K€

9.7. Rémunération en Actions

L'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007 avait autorisé l'attribution à M.DUMENIL de 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions au prix de 1,24 € l'option.

Le Conseil d'administration en date 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 cette date) attribuées.

9.8. Provision retraite

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

- Taux de progression des salaires : 2% par an ;
- Taux d'actualisation : 1,051 % (TMO 1^{er} semestre 2016 + 0,25%) ;

Le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1^{er} janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années, corrigée d'éventuelles anomalies statistiques. Par ailleurs, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories sociales professionnelles (non cadres, et cadres);

L'espérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2012-2014 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision, au 31 décembre 2016, s'élève à 445 K€ contre 398 K€ au 31 décembre 2015.

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

en milliers d'euros	31/12/2016	31/12/2015
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-398	-234
<u>Variations</u>		
Dotation ou reprise de la période	41	-86
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	-88	-78
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-445	-398

La provision d'indemnité de départ à la retraite augmente cet exercice, cette évolution traduisant à la fois, le vieillissement de l'effectif et l'accroissement de son ancienneté, l'augmentation de la masse salariale et, plus particulièrement, la grande stabilité de l'effectif, le taux de rotation du personnel étant nul pour la nombreuse catégorie des « 40 à 55 ans ».

9.9. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,2716 € au 31 décembre 2016 (le nombre moyen d'action 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 depuis que le Conseil d'administration du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain DUMENIL, au solde de ses 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.

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2016 (en K€)	39 955
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	147 125 260
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0,2716 €

9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2016

Locations facturées aux locataires du Groupe

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

En Kp	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	18 442	3 420	10 512	4 510
	18 442	3 420	10 512	4 510

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

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2016.

La description générale des modes de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.16.

Locations facturées par les fournisseurs du Groupe

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^{ème} qui a été vendu par le Groupe fin décembre 2015.

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

En Kp	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.

La description générale des modes de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.16.

9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2016

Hormis les décisions de la Cour de cassation du 26 avril 2017 dont il est fait mention au paragraphe litige FIG des présentes, 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.

.....