

# COMPTES ANNUELS 2018



**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires	3 650.00	3 650.00		320.33	320.33	100.00	
	Fonds commercial (1)	5 319 566.89	4 154 045.38	1 165 521.51	1 375 830.65	210 309.14	15.29	
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations corporelles</b>							
	Terrains	1 200 000.00		1 200 000.00	1 200 000.00			
	Constructions	289 050.08	181 002.92	108 047.16	136 952.16	28 905.00	21.11	
	Installations techniques, matériel et outillage							
	Autres immobilisations corporelles	126 841.81	97 703.03	29 138.78	45 189.64	16 050.86	35.52	
	Immobilisations en cours							
	Avances et acomptes							
	<b>Immobilisations financières (2)</b>							
Participations mises en équivalence								
Autres participations	228 140 794.96	3 532 109.30	224 608 685.66	226 393 864.11	1 785 178.45	0.79		
Créances rattachées à des participations	62 570 767.63	2 237 919.86	60 332 847.77	84 812 495.42	24 479 647.65	28.86		
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières	13 353.50		13 353.50	13 353.50				
<b>Total II</b>	297 664 024.87	10 206 430.49	287 457 594.38	313 978 005.81	26 520 411.43	8.45		
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>							
	Matières premières, approvisionnements							
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes				23 496.00	23 496.00	100.00	
	<b>Créances (3)</b>							
	Clients et comptes rattachés	2 420 577.26	21 759.50	2 398 817.76	3 133 190.04	734 372.28	23.44	
	Autres créances	3 102 033.31		3 102 033.31	6 011 617.37	2 909 584.06	48.40	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement	1 243 781.03	64 406.89	1 179 374.14	1 266 581.03	87 206.89	6.89		
Disponibilités	8 639 569.82		8 639 569.82	28 786 699.11	20 147 129.29	69.99		
Charges constatées d'avance (3)	746 633.03		746 633.03	46 807.91	699 825.12	NS		
<b>Total III</b>	16 152 594.45	86 166.39	16 066 428.06	39 268 391.46	23 201 963.40	59.09		
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecart de conversion actif (VI)							
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	313 816 619.32	10 292 596.88	303 524 022.44	353 246 397.27	49 722 374.83	14.08		

(1) Dont droit au bail 1 165 521.51

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b>		<b>Exercice N-1</b>		<b>Ecart N / N-1</b>	
		31/12/2018	12	31/12/2017	12	Euros	%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 19 991 141 )	19 991 141.00		19 991 141.00			
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	44 436 499.85		55 849 119.67		11 412 619.82	20.43
	Ecarts de réévaluation						
	<b>Réserves</b>						
	Réserve légale	1 999 114.10		1 999 114.10			
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves			32 717 804.98		32 717 804.98	100.00
	Report à nouveau	743 177.03		7 153.20		736 023.83	NS
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	591 190.26		721 717.43		130 527.17	18.09
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
<b>Total I</b>	67 761 122.24		11 286 050.38		43 524 928.14	39.11	
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs						
	Avances conditionnées						
<b>Total II</b>							
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques	630 680.86				630 680.86	
	Provisions pour charges	6 600 000.00		13 556 016.66		6 956 016.66	51.31
	<b>Total III</b>	7 230 680.86		13 556 016.66		6 325 335.80	46.66
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b>						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit						
	Concours bancaires courants			1 683.36		1 683.36	100.00
	Emprunts et dettes financières diverses	225 859 843.84		223 160 908.02		2 698 935.82	1.21
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 328.64		13 532.33		7 203.69	53.23
	<b>Dettes d'exploitation</b>						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 108 694.71		1 280 785.25		827 909.46	64.64	
Dettes fiscales et sociales	524 315.09		3 925 096.30		3 400 781.21	86.64	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Autres dettes	33 037.06		22 324.97		10 712.09	47.98	
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)						
	<b>Total IV</b>	228 532 219.34		228 404 330.23		127 889.11	0.06
	Ecarts de conversion passif (V)						
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	303 524 022.44		353 246 397.27		49 722 374.83	14.08

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

2 672 375.50 5 243 422.23

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	2 873 270.48		2 873 270.48	3 065 787.55		192 517.07	6.28
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	2 873 270.48		2 873 270.48	3 065 787.55		192 517.07	6.28
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			786 859.28	816 423.59		29 564.31	3.62
Autres produits			1.72	1.57		0.15	9.55
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			3 660 131.48	3 882 212.71		222 081.23	5.72
<b>Charges d'exploitation (2)</b>							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			5 034 394.83	5 114 199.01		79 804.18	1.56
Impôts, taxes et versements assimilés			270 428.26	281 165.18		10 736.92	3.82
Salaires et traitements			447 587.04	529 702.11		82 115.07	15.50
Charges sociales			226 800.69	261 061.10		34 260.41	13.12
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			255 585.33	257 038.12		1 452.79	0.57
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			21 759.50			21 759.50	
Dotations aux provisions			398 641.56			398 641.56	
Autres charges			166 002.04	167 701.84		1 699.80	1.01
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			6 821 199.25	6 610 867.36		210 331.89	3.18
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			3 161 067.77	2 728 654.65		432 413.12	15.85
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			307 755.10	152 635.50		155 119.60	101.63

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2018	12	31/12/2017	12	Euros	%
<b>Produits financiers</b>						
Produits financiers de participations (3)	1 947 137.50		6 021 017.96		4 073 880.46	67.66
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	378 463.75		620 110.54		241 646.79	38.97
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	173 510.89		206 989.69		33 478.80	16.17
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			139 534.17		139 534.17	100.00
<b>Total V</b>	<b>2 499 112.14</b>		<b>6 987 652.36</b>		<b>4 488 540.22</b>	<b>64.24</b>
<b>Charges financières</b>						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 285 096.58		938 050.53		1 347 046.05	143.60
Intérêts et charges assimilées (4)	2 241 217.48		2 230 738.82		10 478.66	0.47
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			28 464.89		28 464.89	100.00
<b>Total VI</b>	<b>4 526 314.06</b>		<b>3 197 254.24</b>		<b>1 329 059.82</b>	<b>41.57</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>2 027 201.92</b>		<b>3 790 398.12</b>		<b>5 817 600.04</b>	<b>153.48</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>5 496 024.79</b>		<b>909 107.97</b>		<b>6 405 132.76</b>	<b>704.55</b>
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital	23 273.72				23 273.72	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	6 222 683.33		165 000.00		6 057 683.33	NS
<b>Total VII</b>	<b>6 245 957.05</b>		<b>165 000.00</b>		<b>6 080 957.05</b>	<b>NS</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	12 291.00		22 495.00		10 204.00	45.36
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			156 510.90		156 510.90	100.00
<b>Total VIII</b>	<b>12 291.00</b>		<b>179 005.90</b>		<b>166 714.90</b>	<b>93.13</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>6 233 666.05</b>		<b>14 005.90</b>		<b>6 247 671.95</b>	<b>NS</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	146 451.00		173 384.64		26 933.64	15.53
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>12 405 200.67</b>		<b>11 034 865.07</b>		<b>1 370 335.60</b>	<b>12.42</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>11 814 010.41</b>		<b>10 313 147.64</b>		<b>1 500 862.77</b>	<b>14.55</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>591 190.26</b>		<b>721 717.43</b>		<b>130 527.17</b>	<b>18.09</b>

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

6 489 574.00  
2 229 057.00  
ACANTHE DEVELOPPEMENT

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

**Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2018**

## SOMMAIRE

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

## **Informations générales**

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

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

### **1.1 Affectation du résultat**

L'Assemblée générale ordinaire du 5 janvier 2018 a décidé une distribution exceptionnelle, prélevée sur les postes de primes d'émission, d'autres réserves et de report à nouveau, d'un montant de 44 137 578 € soit 0,30 € par action.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale annuelle, en date du 7 juin 2018 a affecté le bénéfice de l'exercice 2017 soit 721 717,43 € au poste report à nouveau pour sa totalité.

Dans le cadre du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), la Société a des obligations de distribution de ses résultats à hauteur de 4 063 406,52 € ; celles-ci sont plafonnées à 721 717,43 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 4 063 406,52 €, composé de – 1 806 055,98 € de résultat de location et de 5 869 462,50 € de dividendes SIIC reçus de filiales.

L'obligation de distribution du régime SIIC est donc reportée sur les exercices ultérieurs.

### **1.2 Départ d'un administrateur et nomination d'un Directeur Général Délégué**

En date du 31 juillet 2018, le Conseil d'administration a constaté la démission de M Patrick ENGLER de ses fonctions d'administrateur et de Directeur Général et, a décidé de confier la Direction Générale de la société à M. Alain DUMENIL, Président de Conseil d'Administration.

Le Conseil d'administration du 19 octobre 2018 a nommé M. Ludovic DAUPHIN aux fonctions de Directeur Général Délégué.

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

### **2.1 Généralités**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont établis conformément aux dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général tels que décrits dans le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 et des pratiques comptables généralement admises en France.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.3 Date de clôture**

Les comptes annuels couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018.

### **2.4 Régime S.I.I.C.**

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

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

- 95% des profits provenant de la location de biens immobiliers avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 70% des plus-values dégagées à l'occasion de la cession de biens immobiliers et de la cession de certaines participations dans des sociétés immobilières, avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;
- 100% des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation.

### **Note 3. Méthodes d'évaluation**

#### **3.1 Immobilisations incorporelles**

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

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

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

#### **3.2 Immobilisations corporelles**

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

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

#### **3.3 Immobilisations financières**

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

#### **3.4 Créances**

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

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

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen du dernier mois de l'exercice. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

### 3.6 Chiffre d'affaires

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

### 3.7 Provision pour Risques & Charges

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

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

### 3.8 Résultat par action

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

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 147 125 260. Le résultat par action est donc de 0,004 €.

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

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

#### 4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net
	Valeur brute 01/01/2018	Augm. Apport	Variation cpté à cpté	Valeur brute 31/12/2018	Amort. au 01/01/2018	Augm. Apport	Diminut.	Amort. au 31/12/2018	31/12/2018
<b>Immobilisations incorporelles</b>									
Logiciel	4			4	3	0,3		4	0
Droit au bail (1)	5 320			5 320	3 944	210		4 154	1 166
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Terrains	1 200			1 200	-			-	1 200
Constructions	-			-	-			-	-
AAI construction	289			289	152	29		181	108
Mat de transport	72			72	29	14		43	29
Mat bureau infor	55			55	53	2		54	0
En cours	-			-	-			-	-
<b>Immobilisations financières</b>									
Titres de participation	228 141			228 141	1 747	1 959	174	3 532	224 609
Créances rattachées Part.	87 021		24 450	62 571	2 208	30		2 238	60 333
Autres immo.fin., Prêts	13			13	-			-	13
<b>TOTAL</b>	<b>322 114</b>	<b>-</b>	<b>24 450</b>	<b>297 664</b>	<b>8 136</b>	<b>2 244</b>	<b>174</b>	<b>10 207</b>	<b>287 457</b>

(1) Dont mali de fusion (362 K€) liés à l'apport du terrain et du droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ANC a modifié la comptabilisation au bilan du mali technique de fusion afin de l'affecter aux actifs sous-jacents. Il suivra également les règles d'amortissement et de dépréciation de l'actif sous-jacent auquel il est affecté.

- **Immobilisations corporelles**

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

- **Immobilisations financières**

Au 31 décembre 2018, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

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

Société	Capital	Capitaux autres que le capital	Quote-part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats ( bénéfice ou perte du dernier exercice clos )	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
<b>A : filiales 50% au moins</b>										
SA VELO	1		100,00%	624	-	1 127	-	-	254	-
SA BALDAVINE	131		100,00%	4 625	1 768	-	-	-	7	1 947
SNC VENUS	224 811		97,34%	217 719	217 719	25 784	-	1 894	3 863	-
FINPLAT	31		100,00%	-	-	1 663	-	-	8	-
SAS BASSANO DVT	33 301		15,10%	5 172	5 121	-	-	903	1 163	-
TRENUBEL	31		99,92%	-	-	2 542	-	-	37	-
ECELLE RIVOLI	1		99,90%	1	1	12 279	-	869	128	-
<b>B : filiales moins 50%</b>										
<b>TOTAUX</b>				<b>228 141</b>	<b>224 609</b>	<b>43 395</b>		<b>3 666</b>	<b>4 593</b>	<b>1 947</b>

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

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a également consenti des avances en comptes courants avec des sous-filiales, la société CEDRIANE pour 1 411 K€ et la société SC CHARRON pour 17 765 K€.

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

##### Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/18	Au 31/12/17	Variation
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances Rattachées à des Participations	62 571	87 020	-24 450
Autres immobilisations financières	13	13	-
<b>Actif circulant</b>			
Clients	2 421	3 133	- 713
Autres organismes	45	-	45
Etat et collectivités	1 221	4 197	- 2 975
Groupe & Associés	-	-	
Débiteurs divers	1 836	1 815	21
Charges Constatées d'avance	747	47	700
<b>TOTAUX</b>	<b>68 853</b>	<b>96 225</b>	<b>- 27 372</b>

Les « Créances rattachées à des Participations » sont constituées essentiellement d'avances en comptes courants consenties aux filiales du Groupe. La diminution s'explique par le remboursement partiel des avances faites à celles-ci. Par ailleurs, au cours de l'exercice, les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

La variation du poste « Clients » s'explique essentiellement par la baisse du poste client courant.

Le poste « Etat et collectivités » est composé principalement de créances de TVA (1 219 K€) et d'un produit à recevoir sur le Trésor (2 K€). La variation est due à la fin du litige fiscal (cf. note 6.1). Les créances fiscales ont été imputées sur les dettes fiscales.

Le poste « Débiteurs divers » est composé d'un séquestre de 1 700 K€ suite au litige opposant la Société à des anciens actionnaires d'une filiale (note 6.2) et de diverses créances (136 K€).

Le poste « charges constatées d'avance » est constitué essentiellement du loyer du siège social du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 pour 716 K€ appelé au mois de décembre 2018.

#### Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
<b>Créances immobilisées</b>				
Créances Rattachées à des Participations	62 571	60 333	-	60 333
Prêts	-	-	-	-
Autres	13	13	-	13
<b>Actif circulant</b>				
Clients	2 421	2 399	2 399	-
Autres organismes	45	45	45	-
Etat et collectivités	1 221	1 221	1 221	-
Groupe & Associés	-	-	-	-
Débiteurs divers	1 836	1 836	1 836	-
Charges constatées d'avance	747	747	747	-
<b>TOTAUX</b>	<b>68 853</b>	<b>66 594</b>	<b>6 247</b>	<b>60 346</b>

#### **4.3 Valeurs mobilières de placement**

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

(En milliers euros)

VALEURS	Nombre de titres	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable
SICAVS	11 201	1 244	1 179
Totaux	11 201	1 244	1 179

Au cours de l'exercice, la société a cédé 71 532 actions propres et a dégagé un profit de 23 K€ sur ces cessions.

#### 4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/17	19 991	55 849	1 999	32 718	7	722	111 286
Affectation résultat					722	-722	-
Dividendes		-11 413		-32 718	-7		-44 138
Dividendes sur Actions autocontrôles					21		21
Résultat 2018						591	591
	19 991	44 436	1 999	0	743	591	67 761

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

- le versement du dividende pour un montant de - 44 138 K€,
- et un dividende sur les actions en autocontrôle générant une augmentation de capitaux propres de 21 K€,
- le résultat de l'exercice qui se solde par un bénéfice de 591 K€.

#### Composition du capital social

Au 31 décembre 2018, le capital social est composé de 147 125 260 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

#### 4.5 Etat des dettes

##### Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/18	Au 31/12/17	variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	-	2	- 2
Emprunts et dettes financières divers	240	237	4
Avances et acomptes reçus	6	14	- 7
Dettes fournisseurs	2 109	1 281	828
Dettes fiscales et sociales	524	3 925	- 3 401
Comptes courants (dont SNC Venus 225 M€)	225 620	222 924	2 695
Autres dettes	33	22	11
TOTAUX	228 532	228 404	128

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

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

Le poste « Fournisseurs » est composé des dettes fournisseurs pour 1 051 K€ et des FNP pour 1 058 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 396 K€ et de dettes sociales pour le solde. La variation est due à la fin du litige fiscal (cf. note 6.1). Les créances fiscales ont été imputées sur les dettes fiscales.

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

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé des avoirs à établir sur les redditions de charges 2018.

#### Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'1 an et 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	-	-		
Emprunts et dettes financières divers	240		240	
Avances et acomptes reçus	6	6		
Dettes fournisseurs	2 109	2 109		
Dettes fiscales et sociales	524	524		
Comptes courants	225 620		225 620	
Autres dettes	33	33		
<b>TOTAUX</b>	<b>228 532</b>	<b>2 672</b>	<b>225 860</b>	<b>-</b>

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

(En milliers d'euros)

Créances réalisables	31/12/18	31/12/17	Var.	Dettes	31/12/18	31/12/17	Var.
<b>Financières</b>				<b>Financières</b>			
Intérêts courus/créances c/ct	373	620	- 247	Intérêts courus/dettes c/cts	2 241	2 209	32
Intérêts courus/dépôts à terme	-	-		Intérêts courus/emprunt	-	-	-
				Intérêts courus	-	2	- 2
<b>d'exploitation</b>				<b>d'exploitation</b>			
Clients	1 794	1 918	- 124	Fournisseurs	1 058	921	137
Int divers	-	-		Dettes fiscales et sociales	53	68	- 15
Autres créances	2	6	- 4	RRR à accorder	33	22	11
RRR à recevoir	28	-	28	Divers charges à payer	8	14	- 6
Divers Pds à recevoir	45	-	45				
<b>TOTAL</b>	<b>2 242</b>	<b>2 544</b>	<b>- 302</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 393</b>	<b>3 236</b>	<b>157</b>

#### **4.7 Provisions**

(En milliers d'euros)

	Montant au 31/12/17	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/18
			utilisée	non utilisée	
Sur Litiges					
Sur Redressement Fiscal	6 222			6 222	-
Sur Risques	-	631			631
Sur charges	7 333			733	6 600
Sur Titres de Participation	1 747	1 959		174	3 532
Sur Comptes courants	2 208	30			2 238
Sur VMP	-	64			64
Sur créances clients	0	22			22
<b>TOTAL</b>	<b>17 511</b>	<b>2 705</b>	<b>-</b>	<b>7 129</b>	<b>13 087</b>

- La reprise pour risques fiscaux a été reprise suite à la décision du Conseil d'Etat qui a mis au litige.
- Les dotations aux provisions pour risques s'élèvent à 631 K€. Elles concernent la filiale VELO (232 K€) ainsi que des litiges avec des anciens salariés (399 K€).

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

- Une provision pour dépréciation sur les titres BALDAVINE a été constatée pour 1 959 K€ et une reprise de dotation aux provisions pour dépréciation des titres de participation (174 K€) a été constatée sur la filiale SAS BASSANO DEVELOPPEMENT.

- Deux dotations aux provisions pour dépréciation des Comptes courants ont été constatées pour un montant total de 30 K€. Les filiales concernées sont VELO (22 K€) et FINPLAT (8 K€).

- Une provision pour dépréciation de VMP a été comptabilisée pour 64 K€.

- Une provision pour dépréciation des comptes clients a été comptabilisée pour 22 K€.

#### 4.8 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 747 K€ au 31 décembre 2018. Il s'agit principalement du loyer du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 du siège social (716 K€), le solde étant principalement des charges d'abonnements et d'assurances.

#### 4.9 Entreprises liées

(En milliers d'euros)

BILAN	31/12/18	31/12/17	Var.	COMPTE DE RESULTAT	31/12/18	31/12/17	Var.
Participations	228 141	228 141	0	Honoraires	-200	-200	0
Prov sur Titres de Part	-3 532	-1 747	-1 785	Intérêts sur autres Prêts	0	0	0
				Charges d'intérêts s/cptes courants	-2 241	-2 229	-12
Créances rattachées à des Part.	62 197	86 400	-24 203	Refacturation de personnel	-534	-498	-36
Int.s/créances Rattac, à des Part.	373	620	-247	locations immobilières			0
Prov s/ Comptes courants	-2 238	-2 208	-30	Charges refacturables			0
Provision pour Risques	0	0	0	Quote- part perte compta filiales	-308	-153	-155
Compte courant créditeur	-223 378	-220 715	-2 663	Quote- part bénéfice compta filiales	0	0	0
Intérêts sur comptes courants	-2 241	-2 209	-32	Reprise de Prov pour Risques	0	93	-93
				Prov pour risques	-232	0	-232
Factures à établir	1 794	1 918	-124	Reprise de Prov Titres de Part	174	109	65
Clients	600	1 182	-582	Refacturation de frais de pers	321	467	-146
Dépôts reçus	-240	-237	-3	Revenus des comptes courants	378	620	-242
Dépôts versés	0	0	0	Produits de participation	1 947	5 869	-3 922
Factures non parvenues	-641	-597	-44	Refacturation de frais divers	1	7	-6
Avoir à recevoir	0	0	0	Frais de siège refacturés	1 124	1 151	-27
Avoir à établir	-33	-21	-12	Loyers taxables et non taxables	990	953	37
Actions	0	23	-23	Charges refacturables	425	379	46
Débiteurs divers	0	0	0	Provision s/comptes courants	-30	-40	10
				Provision s/titres de partic	-1 959	-898	-1 061
				Autres produits -Indemnités	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>60 802</b>	<b>90 550</b>	<b>-29 748</b>	<b>TOTAL</b>	<b>-144</b>	<b>5 630</b>	<b>-5 774</b>

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



#### 4.10 Notes sur le compte de résultat

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

( en milliers d'euros )

Produits	Au 31/12/18	Au 31/12/17	variation
Produits de locations	1 001	1 030	- 30
Produits liés aux charges refacturables	425	409	16
Produits des activités annexes	1 448	1 627	- 179
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>2 873</b>	<b>3 066</b>	<b>- 193</b>

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

La variation des produits de location et des charges refacturables des locaux du 2 Rue de Bassano s'expliquent notamment par le départ d'un locataire au 30 juin 2017 remplacé par un nouveau bail de surface locative inférieure dès le 16 avril 2018.

Les produits des activités annexes sont de 1 448 K€ contre 1 627 K€ en 2017.

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

##### • Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 6 821 K€ contre 6 611 K€ l'an passé.

Elles sont constituées principalement :

- des Autres achats et charges externes pour 5 034 K€ dont 2 752 K€ de charges de loyers, 567 K€ de personnel extérieur et 984 K€ d'honoraires,
- d'impôts et taxes pour 270 K€,
- de salaires et charges sociales pour 674 K€,
- de dotations aux amortissements des immobilisations et de dotations aux provisions pour 676 K€

##### • Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun

Les pertes issues des sociétés transparentes transférés s'élèvent à 308 K€.

##### • Le résultat financier

Cette année, le résultat financier est une perte de 2 027 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour + 1 947 K€ de la société BALDAVINE résultant du solde sur dividende suite à la cession des immeubles à Paris Rue de Lisbonne et Rue Vieille du Temple,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de + 378 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 2 241 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 22 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant FINPLAT pour - 8 K€,
- De la provision pour dépréciation sur titres BALDAVINE pour - 1 959 K€,
- De la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour + 174 K€,
- De la provision pour risques et charges sur les titres VELO pour - 232 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net - 64 K€.

Au 31 décembre 2017, le résultat financier s'élevait à 3 790 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour + 5 869 K€ de la société BALDAVINE résultant du solde sur dividende suite à la cession des immeubles à Paris Rue de Lisbonne et Rue Vieille du Temple,
- De dividendes reçus d'un placement en Belgique pour 152 K€,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de + 620 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 2 229 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 30 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant FINPLAT pour - 10 K€,
- De la provision pour dépréciation sur titres BALDAVINE pour - 898 K€,
- De la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour + 109 K€,
- De la reprise de provision pour risques et charges sur les titres VELO pour + 93 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net + 114 K€.

#### • **Le résultat exceptionnel**

Cette année, le résultat exceptionnel représente un bénéfice de 6 234 K€ contre une perte de 14 K€ en 2017. Ce bénéfice est essentiellement due à la reprise de provisions pour risques de redressement fiscal de 6 223 K€ ainsi qu'à la plus-value réalisée sur la cession de rachat d'actions propres + 23 K€ et des pénalités de 12 K€.

#### • **Impôts sur les bénéfices**

Ce poste enregistre le solde de l'impôt suite à la fin du litige fiscal (102 K€) et la perte d'une créance de report en arrière des déficits pour le solde.

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 591 K€.

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

#### **5.1 Engagements donnés**

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a accordé des cautions à hauteur de 5 918 K€ auprès des banques qui ont financé des immeubles détenus par ses filiales.

Nantissements Garanties et Sûretés :

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

Des inscriptions du privilège du Trésor ont été prises à l'encontre de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 2 963 K€ au 31 décembre 2018. Compte tenu de la fin des litiges les inscriptions devraient être progressivement levées (cf. note 6.1).

#### **5.2 Engagements reçus**

Néant

### 5.3 Locations facturées par les fournisseurs

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

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

en K€	Total	Échéance à un an au plus	Échéance de 1 an à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Loyers à verser	21 592	2 699	10 796	8 097

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

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

## Note 6. Litiges

### 6.1 Litiges fiscaux

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. Les avocats du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre ont assuré la défense des sociétés du Groupe. Le dernier litige en cours concernait la société ACANTHE DEVELOPPEMENT. Il a pris fin avec la décision du 28 décembre 2018 du Conseil d'Etat.

Ces longues procédures ont permis d'obtenir des dégrèvements notamment concernant la partie de la proposition de rectification notifiée à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT qui avait remis en cause la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature. Malheureusement, sur l'application du régime mère-fille les sociétés du Groupe n'ont pas obtenu gain de cause.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a tiré les conséquences de la décision du Conseil d'Etat du 28 décembre 2018 et a constaté dans ses comptes les écritures qui devaient l'être (reprises de provision et de dettes).

### 6.2 Autres litiges : France Immobilier Group (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) avait 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.

Compte tenu de l'annulation de ces condamnations, l'intégralité des sommes versées à MM. BARTHES et NOYER en vertu de l'arrêt du 27 février 2014 ont été recouvrées par le Groupe.

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.

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. Les plaidoiries sont fixées au 27 mai 2019, dans l'attente du résultat de la médiation. En effet, par ordonnance de la cour d'appel de Paris du 6 décembre 2017, Monsieur Yves LELIEVRE a été désigné en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les oppose.

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 DUMENIL, Président du Conseil d'administration de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, à payer 2 851 615 € à M. BARTHES et 429 703 € à Monsieur NOYER. Les plaidoiries sont fixées au 27 mai 2019, dans l'attente du résultat de la médiation. En effet, par ordonnance de la cour d'appel de Paris du 6 février 2018, Monsieur Yves LELIEVRE a été désigné en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les oppose.

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

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

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

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

d/ Transaction

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

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

Le projet de Protocole d'Accord Transactionnel soumis à l'autorisation du Juge Commissaire prévoit le désintéressement des créanciers, autres que les créanciers intra-groupe, à hauteur d'environ 40% de leurs créances admises.

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

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

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

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

Le Ministère Public et Monsieur BARTHES ont fait opposition à la décision du Juge Commissaire.

Les sociétés FINANCIERE MEDICIS, SOZAN Holding et Portugal Luxembourg ont fait un recours.

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

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

Par ordonnance du 28 juillet 2017, la cour d'appel de Paris a accueilli la requête présentée par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et CADANOR, Messieurs DUMENIL, ENGLER et BENSIMON tendant à la récusation de Monsieur FRANCHI, président de chambre de la cour d'appel en charge de ce dossier. L'ordonnance a relevé que les propos utilisés par Monsieur FRANCHI au sujet de Monsieur DUMENIL dans une note à l'attention du médiateur nommé dans ce dossier par ordonnance du 23 février 2017 : *« Si la teneur de cet écrit à l'égard d'un des intimés n'est pas révélatrice d'une inimitié notoire entre le juge et l'une des parties, le fait d'avoir mentionné des faits à l'attention du médiateur, en les qualifiant de fautifs, est de nature à laisser penser à la personne concernée que le juge a une certaine prévention à son égard et à susciter, dans son esprit, un doute sur son impartialité, justifiant la demande de récusation ».*

Monsieur FRANCHI est le magistrat qui avait rendu les arrêts des 20 et 27 février 2014 précités (au paragraphe a) cassés et annulés en toutes leurs dispositions par des arrêts de la Cour de cassation du 26 avril 2017.

Le 29 mars 2018, la cour d'appel de Paris a confirmé les jugements du 18 octobre 2016 ayant déclaré Monsieur BARTHES, la société FINANCIERE MEDICIS, la société SOZAN Holding et la société Portugal Luxembourg irrecevables en leur recours.

Les sociétés FINANCIERE MEDICIS, Portugal Luxembourg et SOZAN Holding ont été condamnées in solidum à payer 2 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs DUMENIL et BENSIMON chacun, et 1 000 € au titre de l'article 700 CPC aux sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS, TAMPICO et CADANOR chacune. Monsieur François BARTHES a quant à lui été condamné à payer 1 000 € au titre de l'article 700 CPC à Messieurs DUMENIL, ENGLER et BENSIMON ainsi qu'à la société CADANOR chacun.

Le tribunal de commerce qui avait décidé de rouvrir les débats s'agissant du recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 déclaré recevable, avait prononcé le 13 décembre 2016 un sursis à statuer en attendant l'arrêt de la cour d'appel sur la recevabilité de Monsieur Barthes et des sociétés du Groupe SOZAN. L'affaire relative au recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 est renvoyée au 11 mars 2019 en Chambre du conseil.

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.

## Note 7. Autres Informations

La société emploie trois salariés au 31 décembre 2018.

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

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 160 K€ (brut).

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

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

(En milliers d'euros)

Libellés	au 31/12/17	déficits de l'année	Imputation sur l'année - Corrections - Carry-back	au 31/12/18
Déficits ordinaires	22 522	2 472	-	24 994
Moins values à LT	-	-	-	-
<b>Totaux</b>	<b>22 522</b>	<b>2 472</b>	<b>-</b>	<b>24 994</b>

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

(En milliers d'euros)

Produits	2018	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	-3 161				-3 161
Opérations en commun	-308				-308
Résultat financier	-2 027				-2 027
Résultat exceptionnel	6 234				6 234
IS	-146				-146
<b>Totaux</b>	<b>591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>591</b>

L'activité de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT lors de l'exercice 2018 est affectable en partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et l'autre partie de son résultat est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

## Note 8. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.