

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

Auditeurs et Conseils d'Entreprise
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne
2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes

comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 9.3 de l'annexe aux états financiers qui expose des litiges et autres passifs éventuels dont le Groupe est partie, et qui précise les motifs ayant conduit à ne pas constituer de provisions.

II. Justification des appréciations

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

- La note 2.5 "Immeubles de placement" décrit les principes et modalités d'évaluation du patrimoine immobilier du Groupe. Nous avons examiné la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement est effectuée sur la base de ces expertises externes et que la note de l'annexe donne une information appropriée.
- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées, nous avons vérifié que la note 9.3 "Litiges et passifs éventuels" donne une information appropriée sur la situation de votre Groupe au regard des litiges en cours.

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

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 30 avril 2013

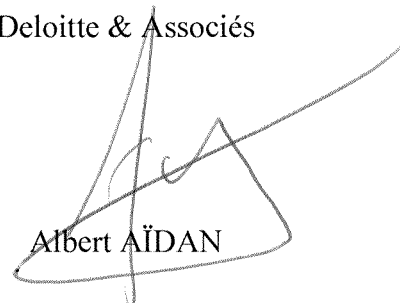
Les Commissaires aux comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise

A stylized, handwritten signature in dark ink, consisting of a large, sweeping 'A' followed by a smaller 'U' and a period.

Alain AUVRAY

Deloitte & Associés

A complex, handwritten signature in dark ink, featuring a large, stylized 'A' with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right, and a vertical stroke that loops back down.

Albert AÏDAN

ACANTHE DEVELOPPEMENT - Comptes Consolidés		
Comptes au 31/12/2012		
BILAN CONSOLIDES COMPARES		
(milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Actif		
Immeubles de placement	250 027	253 552
Actifs corporels	6 099	6 130
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels		2
Actifs financiers	5 605	7 608
Total actifs non courants	261 731	267 292
Stocks d'immeubles	475	10
Clients et comptes rattachés	2 717	2 556
Autres créances	7 822	14 789
Autres actifs courants	62	64
Actifs financiers courants	1 033	1 362
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 553	1 754
Immeubles destinés à la vente	8 505	
Total actifs courants	25 166	20 534
TOTAL ACTIF	286 897	287 827
(milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Passif		
Capital	17 206	16 416
Réserves	164 938	173 292
Résultat net consolidé	14 705	(1 087)
Total Capitaux Propres, part du groupe	196 849	188 622
Réserves Intérêts minoritaires	12 276	8 153
Résultat Intérêts minoritaires	558	164
Total Capitaux Propres	209 684	196 939
Passifs financiers non courants	64 372	75 492
Provisions pour risques et charges	129	4 101
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	64 500	79 593
Passifs financiers courants	6 103	3 171
Dépôts et Cautionnement	1 915	1 957
Fournisseurs	2 827	2 876
Dette fiscales et sociales	1 034	2 713
Autres dettes	834	578
Total des dettes courantes	12 713	11 295
Total dettes	77 213	90 888
TOTAL PASSIF	286 897	287 827

ACANTHE DEVELOPPEMENT - Comptes Consolidés**Comptes au 31/12/2012****COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDES COMPARES**

(milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Loyers	7 280	8 052
Charges locatives refacturées	1 458	1 916
Charges locatives globales	(2 967)	(3 402)
Revenus nets de nos immeubles	5 772	6 567
Revenus de la promotion immobilière	10	
Charges de la promotion immobilière	(1)	
Variation de stocks d'immeubles	(10)	
Revenus nets de la promotion immobilière	(1)	
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(1 067)	(2 489)
Autres frais généraux	(3 540)	(2 607)
Autres produits et autres charges	(3 868)	312
Variation de valeur des immeubles de placement	13 618	7 059
Dotations aux autres amortissements et provisions	(483)	(4 241)
Reprises aux autres amortissements et provisions	4 046	168
Résultat opérationnel avant cession	14 477	4 769
Résultat de cession d'immeubles de placement	2 545	(384)
Résultat opérationnel	17 022	4 385
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	116	(3 610)
- Coût de l'endettement financier brut	(3 142)	(4 100)
Coût de l'endettement financier net	(3 026)	(7 711)
Autres produits et charges financiers	1 289	558
Résultat avant impôts	15 286	(2 768)
Impôt sur les résultats	(22)	(64)
Résultat net d'impôt des activités cédées		1 909
Résultat net	15 263	(923)
Intérêts minoritaires	558	164
Résultat net part du groupe	14 705	(1 087)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	0,120	-0,009
Résultat dilué par action (en €)	0,120	-0,009
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	0,120	-0,028
Résultat dilué par action (en €)	0,120	-0,028
Autres éléments du résultat global		
Résultat net	15 263	(923)
Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente	36	(246)
Réévaluations des immobilisations	89	133
Impôts		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	125	(113)
Résultat Global	15 388	(1 036)
(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)		
Résultat global - part groupe	14 830	(1 200)
Résultat global - part des minoritaires	558	164

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		15263	-923
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		-3541	4003
Variation de juste valeur sur les immeubles		-13618	-10476
Actions gratuites et stock options			-6848
Autres retraitements IFRS		3741	-1145
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession		-2588	281
Incidence des variations de périmètre			-1186
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		-744	-16294
Coût de l'endettement net		3532	-4811
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	-4276	-11483
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité (Cf. commentaires (1) ci-dessous)	D	4836	-4014
Variation du BFR liée aux activités cédées			-5594
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	560	-21091
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		-5193	-5494
Cessions d'immobilisations		22605	78596
Acquisitions d'immobilisations financières		-42	-6303
Remboursement d'immobilisations financières		2286	
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			102
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			-9456
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	19656	57445
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			14765
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés		-9128	-51262
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		2500	2733
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		6000	15000
Remboursements d'emprunts		-13985	-13965
Intérêts nets versés		3532	-4811
Incidence des variations de périmètre		-6336	
Autres flux liés aux opérations de financement			-899
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			-1909
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	-17417	-40349
Variation de trésorerie nette	E+F+G	2799	-3995
Variation de trésorerie nette		2799	-3995
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		677	3035
Découverts bancaires (1)		0	-16204
VMP		1077	18918
		1754	5749
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		4553	677
Découverts bancaires (1)			0
VMP			1077
		4553	1754

TABEAU 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
Capitaux propres au 31/12/10	41 721	36 167	-21 636	241 094	297 347	8 133
Opérations sur capital	778	9 054			9 832	
Réduction de capital	-26 722	26 722				
Transactions fondés sur des actions		1 182	10 044	-13 519	1 182	1 182
Opérations sur titres auto détenus					-3 475	-3 475
Dividendes réinvestissement en actions	638	4 294			4 932	4 932
Dividendes				-119 934	-119 934	-119 934
Ecart de conversion				162	162	182
Résultat net de l'exercice				-1 087	-1 087	-923
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-113	-113	-113
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-1 200	-1 200	-1 036
Variation de périmètre				-226	-226	-226
Capitaux propres au 31/12/2011	16 415	77 419	-11 592	106 377	188 622	8 317
Opérations sur capital						
Réduction de capital						
Transactions fondés sur des actions			2 501		2 501	2 501
Opérations sur titres auto détenus		954			1 744	1 744
Dividendes réinvestissement en actions	790			-10 874	-10 874	-10 874
Dividendes						
Ecart de conversion						
Résultat net de l'exercice				14 705	14 705	15 263
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				125	125	125
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				14 830	14 830	15 388
Variation de périmètre				25	25	3 984
Capitaux propres au 31/12/2012	17 205	78 373	-9 091	110 358	196 849	12 835
						209 684



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2012	1
SOMMAIRE.....	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice.....	4
1.1. Distribution de dividendes.....	4
1.2. Acquisition de la société FINANCE CONSULTING et transformation en société européenne	4
Note 2. Principes et méthodes comptables.....	5
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	5
2.2. Recours à des estimations	6
2.3. Méthodes de consolidation	6
2.4. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	6
2.5. Immeubles de placement	7
2.6. Actifs corporels et incorporels.....	9
2.6.1. Immeubles n'entrant pas dans la catégorie « immeubles de placement »	9
2.6.2. Incorporels, et autres actifs corporels	9
2.7. Contrats de location	9
2.7.1. Contrats de location financement	9
2.7.2. Contrats de location simple	9
2.8. Stocks d'immeubles.....	9
2.9. Coûts d'emprunt	10
2.10. Dépréciation d'actifs.....	10
2.11. Actifs financiers.....	10
2.11.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction	10
2.11.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	10
2.11.3. Les prêts et créances	11
2.11.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	11
2.11.5. Actions propres	11
2.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie	12
2.11.7. Instruments financiers dérivés	12
2.12. Passifs financiers	12
2.13. Provisions	12
2.14. Impôt sur les résultats	12
2.15. Avantages au personnel	13
2.16. Résultat par action	13
2.17. Revenus des immeubles.....	14
2.18. Résultat de cession des immeubles de placement.....	14
2.19. Secteurs opérationnels	14
Note 3. Périmètre de consolidation	15
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	15
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 placements.....	18
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement	19
4.1.3. Variation des amortissements et provisions sur les actifs corporels hors immeubles de placement	20
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	20

4.2. Stocks d'immeubles.....	21
4.3. Actifs financiers.....	21
4.3.1. Actifs financiers non courants	22
4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances	24
4.3.3. Actifs financiers courants	25
4.3.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie	25
4.3.5. Evaluation des actifs financiers	25
4.3.6. Immeubles destinés à la vente	25
4.4. Capitaux propres.....	26
4.4.1. Description de la structure du capital	26
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	27
4.4.6. Instruments dilutifs	27
4.4.7. Intérêts minoritaires	27
4.5. Provision pour risques et charges	27
4.6. Passifs financiers	28
4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants.....	28
4.6.2. Juste valeur des passifs financiers	29
4.7. Echéancier des dettes.....	30
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	31
5.1. Revenus nets des immeubles	31
5.2. Résultat opérationnel	32
5.3. Résultat net	33
5.4. Résultat de cession des immeubles de placement.....	33
5.5. Vérification de la charge d'impôt	34
5.6. Résultat des activités cédées.....	34
Note 6. Secteurs opérationnels.....	35
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	45
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	45
7.3.1. Engagements donnés	45
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	51
9.3. Litiges et passifs éventuels	51
9.3.1. Litiges fiscaux.....	51
9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB	54
9.3.3. Litiges immobiliers.....	54
9.3.4. Autres Litiges.....	55
9.4. Entités ad hoc.....	61
9.5. Parties liées	62
9.6. Effectifs.....	64

9.7. Rémunérations	64
9.8. Rémunération en Actions	64
9.9. Provision retraite.....	65
9.10. Résultat par action	65
9.11. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2012.....	66
9.12. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2012	66

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 17.206.397 €, 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. Distribution de dividendes

En date du 29 juin 2012, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de (9.583.931,61 €) au report à nouveau créditeur qui s'élevait au 31 décembre 2011 à 101.557.214,50 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 91.973.282,89 € qui a été affecté de la manière suivante :

- Dividende	10.873.518,30 €
- Autres réserves	40.000.000,00 €
- et, au poste «report à nouveau» pour le solde	41.099.764,59 €

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 120.816.870 actions composant le capital social au 31 décembre 2011 recevrait un dividende de 0,09 € par action. Cette distribution permet à la société de s'acquitter de son obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC qui s'élevait pour l'année à 10.185.341 €.

L'Assemblée Générale a permis à chaque actionnaire d'opter entre le paiement du dividende mis en distribution en numéraire ou en actions à créer de la Société, la date de mise en paiement sera déterminée par le Conseil d'Administration, conformément à la loi. Le prix de l'action pour le réinvestissement est de 0,30 €.

Le Conseil d'administration du 28 septembre 2012 a constaté que 19.400.211 coupons sur les 120.816.870 coupons adressés aux porteurs des actions composant le capital social à la date du 31 décembre 2011 ont opté pour le réinvestissement du capital. Ce réinvestissement a généré une augmentation du capital social de 789.997,78 € par la création de 5.814.007 actions nouvelles, après un arrondi de 0,22 €, prélevé sur le poste « prime d'émission », le capital social ressort à 17.206.397 €, divisé en 126.630.877 actions.

1.2. Acquisition de la société FINANCE CONSULTING et transformation en société européenne

En date du 11 avril 2012, ACANTHE DEVELOPPEMENT a acquis à la société FIPP, la totalité des titres de la société FINANCE CONSULTING (société anonyme de droit belge au capital de 61.973,38€, sise au 9, avenue de l'Astronomie, 1210 Bruxelles, Belgique) ; Cette société détenait 100% des titres de la société TRENUBEL; le patrimoine immobilier détenu (un hôtel particulier sis à Bruxelles et un terrain attenant) par ce sous-groupe était évalué à une juste valeur de 6 M€.

Il a été soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 29 juin 2012 un projet de fusion entre la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et la société FINANCE CONSULTING en vue de constituer une société européenne. L'Assemblée a approuvé à la fois le projet de fusion et l'adoption simultanée de la forme européenne, cette transformation facilitera l'intégration de la société dans les pays où elle possède ou entend acquérir des biens immobiliers. Pour sa part, la société FINANCE CONSULTING, ayant le projet de transformer son immeuble de Bruxelles en hôtel de luxe a trouvé dans le rapprochement avec la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, la capacité financière pour mener à bonne fin ce projet.

La société a été immatriculée le 23 août 2012 en qualité de société européenne.

Les titres de la société FINANCE CONSULTING ont été acquis par ACANTHE DEVELOPPEMENT pour un montant de 1€ pour une situation nette réévaluée de -2,2 M€, celle-ci incluant une juste valeur du bien immobilier de 6 M€.

Parallèlement, ACANTHE DEVELOPPEMENT a acquis au prix de 6 M€ auprès de la société LIPO, filiale de la société FIPP, un compte courant de 8,2 M€, soit un écart d'évaluation sur compte courant de 2,2 M€ compensant l'acquisition de la situation nette négative.

Pour financer cette acquisition de compte courant, la société LIPO a accordé un prêt de 6 M€ à ACANTHE DEVELOPPEMENT d'une durée d'un an, renouvelable, à un taux d'intérêt fixe de 4% l'an et assorti d'une promesse d'hypothèque à première demande sur l'immeuble sis au 26 rue d'Athènes à Paris 8^{ème}.

Après les remboursements, intervenus au cours de la période, le capital restant dû sur ce prêt était au 31 décembre 2012 de 2,1 M€. Ce montant a été remboursé fin mars 2013.

Note 2. Principes et méthodes comptables

La société anonyme 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 2013 par le Conseil d'administration.

Le Groupe effectuant de façon marginale, des programmes de promotion immobilière, il est présenté au compte de résultat un sous total revenus nets de la promotion immobilière afin de faire ressortir les revenus générés par cette activité.

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT au 31 décembre 2012 (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/internal_market/accounting/ias_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 2011, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2012, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 7 amendée « Informations à fournir concernant les transferts d'actifs financiers » ;
- IFRS 1 révisée « Hyperinflation grave » ;
- IFRS 1 révisée « Subventions publiques » ;
- IFRS 7 révisée « Informations en annexes relatives à la compensation des actifs et des passifs financiers » ;
- IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » ;
- IAS 1 révisée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;
- IAS 12 révisée « Recouvrement des actifs sous-jacents » ;
- IAS 19 révisée « Avantages au personnel » ;
- IAS 27 révisée « Etats financiers individuels »
- IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IAS 32 révisée « Compensation des actifs et passifs financiers » ;
- les améliorations annuelles des normes IFRS de mai 2012.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2012, :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..

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 placements pour lesquels des expertises, ou des mises à jour d'expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de vacances, la valeur de comparaison si disponible, les travaux à réaliser, etc. ...
Des appréciations particulières sont portées pour tenir compte des spécificités de certains biens d'exception.
- les instruments dérivés qui sont valorisés par les établissements bancaires émetteurs ;
- les engagements de retraite envers les salariés qui sont évalués conformément à la méthode des Unités de Crédit Projetées tel que requis par la norme IAS 19 selon un modèle développé par le Groupe ;
- l'estimation des provisions basée sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

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 du Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2012, 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 2012. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes à la date du 31 décembre.

2.4. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs détenus en vue de la vente et les activités cédées satisfont à une telle classification si leur valeur comptable est principalement recouvrée par une vente plutôt que par leur utilisation continue.

Cette condition est considérée comme remplie lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue de la vente dans son état actuel ; par ailleurs, la direction doit s'être engagée sur un plan de vente présentant un degré d'avancement suffisant, et la réalisation de la vente est attendue dans un délai de 12 mois à compter de la date de la classification de l'actif en tant que destiné à la vente.

Une entité doit évaluer un actif non courant classé comme détenu en vue de la vente au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente. A compter de la date d'une telle classification, l'actif cesse d'être amorti.

Afin de répondre à cette définition la direction reclasse un immeuble destiné à être cédé lorsque, à la clôture d'un exercice, l'immeuble est sous promesse de vente et que celui-ci est effectivement cédé à la date d'arrêté des comptes de ce même exercice.

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

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et :

- qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte,
- fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique principale et distincte,
ou
- est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Une entité doit, notamment, présenter un seul montant au compte de résultat comprenant le total :

- du profit ou de la perte après impôt des activités abandonnées (ou cédées) ;
- du profit ou de la perte après impôt comptabilisé(e) résultant de l'évaluation à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, ou de la cession des actifs destinés à être cédés constituant l'activité cédée.

Ce montant doit faire l'objet d'une analyse détaillant notamment, les produits, les charges et le résultat avant impôt des activités cédées ; la charge d'impôt spécifique ; le résultat de cession de l'activité cédée. Le reclassement des activités cédées est effectué de manière rétrospective pour tous les exercices présentés.

Les flux de trésorerie nets de ces activités cédées sont également présentés dans des rubriques spécifiques au sein du tableau de flux de trésorerie, comprenant les flux générés par ces activités jusqu'à leur date de cession ainsi que la trésorerie hors impôts générée par leurs cessions, pour l'exercice en cours et l'exercice comparatif présenté.

2.5. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre 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 2012 entre dans la catégorie « immeubles de placement », à l'exception d'un plateau situé au 2 de rue Bassano à Paris occupé par le Groupe, soit 389 m² (15,35% de l'immeuble) classé en « Actifs corporels » et d'un appartement sis à Ajaccio et comptabilisé en stock.

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.

Lors du passage aux normes IFRS en 2005, le Groupe avait opté pour le modèle du coût conformément aux normes IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles étaient enregistrés au coût, intégrant les droits et frais, et faisaient l'objet d'un amortissement selon la méthode par composants, étant noté que la part du terrain était maintenue à 10% de la valeur de l'ensemble. Un test de dépréciation était effectué en fin d'exercice, afin d'enregistrer les pertes de valeur éventuelles, conformément à IAS 36.

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 « montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normales après une commercialisation adéquate, les parties agissant, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte » (IVSC, IVA2, §3.2). 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 2012, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à des experts externes reconnus (CREDIT FONCIER EXPERTISE, 4 quai de Bercy à CHARENTON 94220)le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

La société évalue l'essentiel des biens.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2012, 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 exorbitantes de droit commun :

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

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

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

Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches d'analyse par capitalisation du revenu ont été plus particulièrement utilisées pour l'évaluation des immeubles de logements destinés à être cédés par lots.

Les méthodes par le revenu :

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

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

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

- les méthodes par comparaison directe : une analyse des transactions sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation ...) 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'investissements qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers

autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

Les taux de rendement retenus pour les bureaux pour la partie QCA entre 4.5 et 5.25%.

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

2.6. Actifs corporels et incorporels

2.6.1. Immeubles n'entrant pas dans la catégorie « immeubles de placement »

Conformément à la norme IAS 40§57a, qui exige le traitement des locaux administratifs utilisés par la société selon la méthode d'IAS 16, le plateau du 3^{ème} étage sis 2 rue de Bassano PARIS 16^{ème} est présenté au sein des actifs corporels. Toutefois, comme la norme IAS 16§36-37 en laisse la possibilité, les postes « Terrains » et « Constructions » sont évalués selon la méthode de la réévaluation, une expertise étant réalisée à cet effet à chaque arrêté de compte.

La variation de juste valeur est comptabilisée en « réserves de réévaluation » dans les capitaux propres en cas de variation positive. En cas de perte de valeur, elle est comptabilisée dans le résultat de l'exercice, après épuisement de la réserve de réévaluation préalablement constituée.

2.6.2. Incorporels, et autres actifs corporels

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 suivantes :

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

2.7. Contrats de location

2.7.1. Contrats de location financement

Les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères 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, lorsqu'elle est plus courte, sur la durée du contrat de location correspondant.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe

2.7.2. 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).

2.8. 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 2.9), 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.

2.9. 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, dès lors que la date de commencement pour leur incorporation est égale ou postérieure au 1^{er} janvier 2009.

2.10. Dépréciation d'actifs

Les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de perte de valeur 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 correspond 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.

2.11. 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.

2.11.1. 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 vendus ou rachetés 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.

2.11.2. 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.

2.11.3. Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif à 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.

2.11.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

2.11.5. 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.

2.11.6. 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.

2.11.7. 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 2011 et 2012, 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.

2.12. Passifs financiers

Les passifs financiers non dérivés ou non désignés comme étant à la juste valeur par le compte de résultat, ou non détenus à des fins de transaction sont évalués au coût amorti selon la méthode du Taux 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.

2.13. 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.

2.14. Impôt sur les résultats

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et certaines de ses filiales ont opté en 2005 pour le régime fiscal des SIIC. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier est exonéré 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.

2.15. Avantages au personnel

La norme IAS 19 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, 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.

Ces évaluations sont réalisées une fois par an, pour tous les régimes.

Des gains et pertes actuariels sont générés par des changements d'hypothèses ou des écarts d'expérience (écart entre le projeté et le réel) sur les engagements. Ces écarts sont reconnus directement en résultat.

2.16. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré 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 – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.17. Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du bail, ainsi, l'incidence des franchises 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 9.11.

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

Le revenu net de la promotion est la différence entre le prix de vente et le coût de revient (charges de la promotion et variation de stock) des immeubles concernés par cette activité.

2.18. 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.

2.19. 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 courant 2012 ont été les suivants :

- Bureaux,
- Commerce,
- Hôtels,
- Habitations.

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 placements, 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

Société	2012			2011		
	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère						
SA ACANTHE DEVELOPPEMENT						
Société en intégration globale						
SA BALDAVINE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC BASNO	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS BRUXYS	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS CEDRIANE	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SC CHARRON	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SC CORDYLIERE	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SA FINPLAT	100.00%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1ER	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI FONCIERE DU ROCHER	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS FONCIERE ROMAINE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI SCIFRANCOIS VII	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI LA PLANCHE BRULEE	100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL LORGA	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SNC PONT BOISSIERE	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SA SAUMAN FINANCE	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS SIF DEVELOPPEMENT	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS SIN	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC SOGEB (1)	66.67%	66.67%	IG	88.89%	88.89%	IG
EURL SURBAK	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS VELO	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC VENUS	¶(2) 97.34%	97.34%	IG	97.34%	97.34%	IG
EURL VOLPAR	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI HALPYLLES	¶(2) 97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI HOTEL AMELOT	100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA IMOGEST	100%	100%	IG	100%	100%	IG
Entrées du périmètre au cours de l'exercice						
SA TRENUBEL	100%	100%	IG			
SAS SFIF	100%	100%	IG			
SARL ATREE	100%	100%	IG			

IG = Consolidation par intégration globale

- (1) L'évolution des pourcentages d'intérêt et de contrôle de la société SOGEB est explicitée au § 9.3.2.
- (2) 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, 29 sociétés intégrées globalement dont 10 sociétés civiles.

3.2. Evolution du périmètre

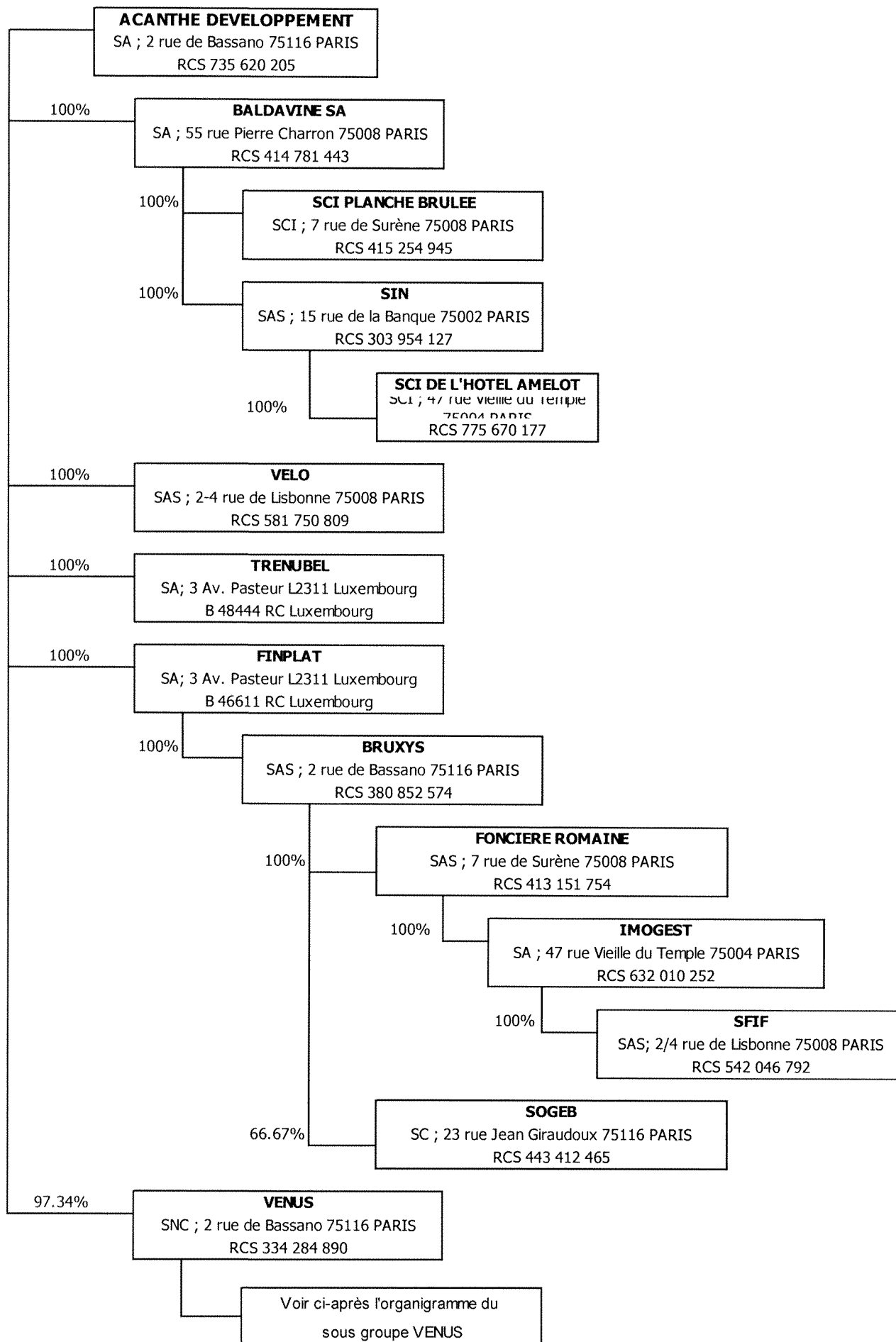
Au cours de l'exercice 2012, le périmètre de consolidation a évolué du fait des entrées :

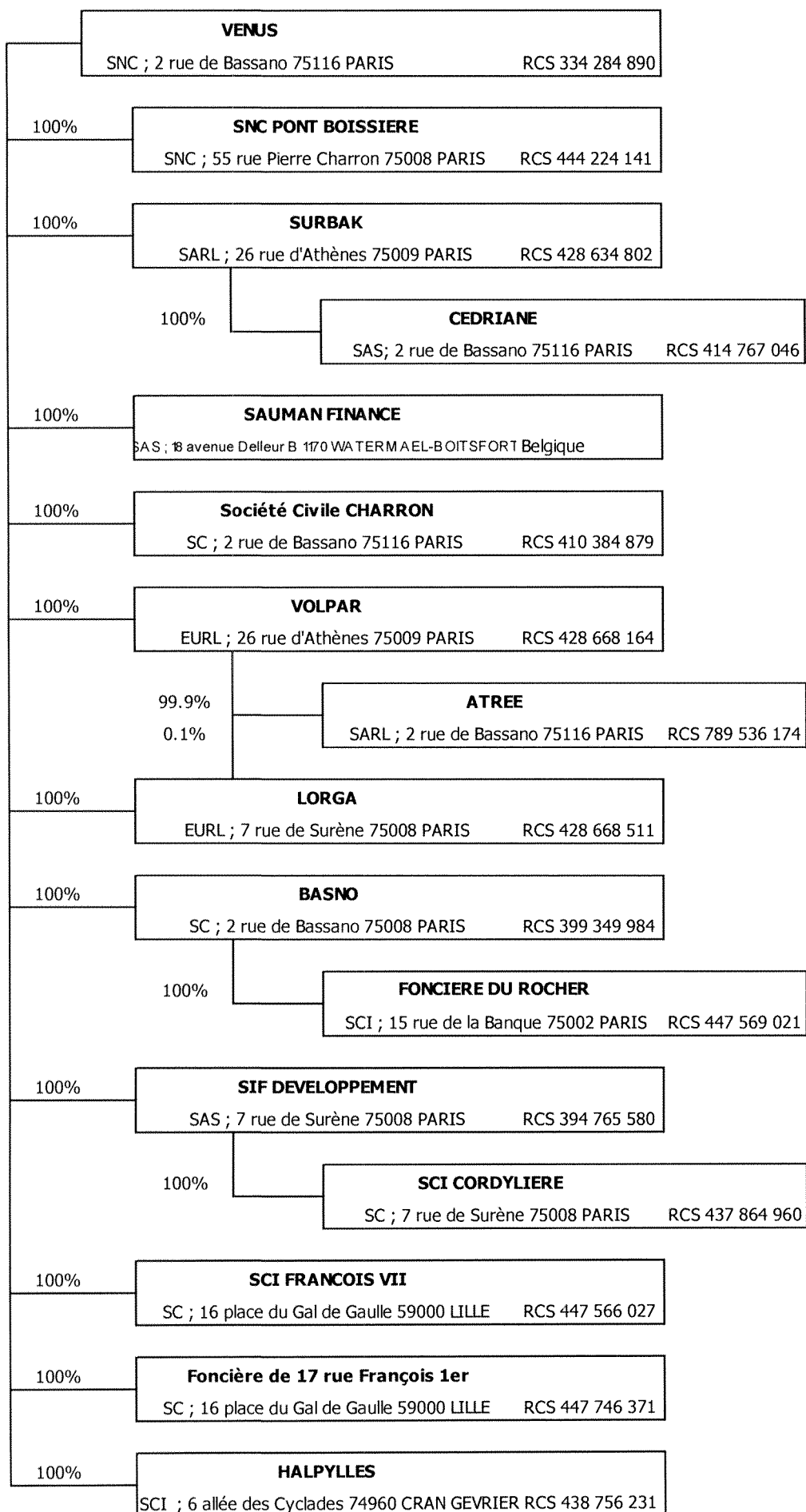
- des sociétés FINANCE CONSULTING et TRENUBEL, décrite au § 1.2. La société FINANCE CONSULTING a été absorbée par voie de fusion par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT concomitamment à son entrée dans le groupe ;
- de la Société SFIF qui a été acquise sur fonds propres par la filiale IMOGEST auprès de la société FIPP au prix de 340 K€, soit le montant de la situation nette réévaluée, à l'actif de cette société figurent notamment un terrain d'environ 10 ha sis à Villeneuve d'Ascq et un stock constitué d'un appartement en duplex de 138 m² avec terrasses et loggias de 137 m² sis à Ajaccio (Corse).

Enfin, la société ATREE a été créée sous la forme d'une SARL au capital de 1.000 €, sise au 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, et ayant pour objet social la prestation de services et l'assistance aux entreprises.

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 placements.

Au 31 décembre 2012 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2012 des immeubles de placement s'élève à 250.027 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2011	Entrées (Nouvelles acquisitions) (1)	Entrées (dépendances immobilisées) (2)	Cessions (3)	Variation de juste valeur (4)	Reclassements (5)	Valeur au 31/12/2012
Immeubles de placement (IAS 40)	253 552	6 200	5 179	-20 017	13 618	-8 505	250 027

(1) Valeur d'entrée de l'immeuble détenu par FINANCE CONSULTING pour 6.000 K€ et du terrain de Villeneuve d'Ascq pour 200 K€ (cf. note 3.2).

(2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris sis rue François 1^{er} (2.977 K€), rue Georges Bizet (1.265 K€), rue d'Argenteuil (342 K€) et rue d'Athènes (522 K€).

(3) Les cinq derniers lots de la copropriété du 21 boulevard Poissonnière, à Paris 2^{ème} ont été cédés au cours de l'exercice pour 6.377 K€ ainsi que l'immeuble sis au 77 de la rue Boissière, à Paris 16^{ème} pour 13.640 K€ (sortie à la juste valeur à l'ouverture de l'exercice de l'immeuble).

(4) Compte tenu de l'évaluation des immeubles réalisée au 31 décembre 2012, la variation de valeur de 5,54 % à périmètre constant des actifs « immeubles de placement » a un impact positif sur le résultat de 13.618 K€ ; l'appréciation des immeubles est notamment liée à la conclusion de nouveaux baux dans les immeubles des rue François 1^{er}, de Surène, de la Banque, d'Argenteuil à Paris ;.

(5) L'immeuble sis au 7 rue d'Argenteuil à Paris 1^{er} destiné à être cédé a été reclassé en actif courant (cf. § 4.3.6). La vente s'est réalisée en janvier 2013.

Au 31 décembre 2011 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2011 des immeubles de placement s'élève à 253.552 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2010	Entrées (Nouvelles acquisitions) (1)	Entrées (dépendances immobilisées) (2)	Cessions (3)	Apports (4)	Variation de juste valeur retraité des activités cédées	Variation de juste valeur activités cédées	Autres variations (5)	Valeur au 31/12/2011
Immeubles de placement (IAS 40)	364 480	12 217	5 693	-64 213	-75 201	7 059	3 417	100	253 552

(1) Valeur d'entrée de l'immeuble détenu par la société HILLGROVE .

(2) Les dépenses immobilisées correspondent aux travaux réalisés sur les immeubles de placements principalement:

- au 17 rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}) pour 4.549 K€,
- au 21 Bd Poissonnière à Paris (2^{ème}) pour 162 K€,
- au 23 Bd Poissonnière à Paris (2^{ème}) pour 496 K€.

(3) Les cessions concernent les immeubles sis :

- 23, Bd Poissonnière et 10, rue d'Uzès à Paris 2^{ème},

- le lot détenu au 8 de la rue de Marignan à Paris 8^{ème},
- le lot détenu dans la tour Atlantique à la Défense (92),
- du dernier lot de la rue Le Marois à Paris 16^{ème},
- 7, rue des Guillemites à Paris 4^{ème},
- le lot détenu au 25, rue de La Boétie à Paris 8^{ème},
- 15-17 avenue Jean Jaurès à Ivry sur Seine,
- L'immeuble Planche Brulée à Fernay-Voltaire (01),
- Des lots détenus au 21, Bd Poissonnière à Paris 2^{ème},
- Des lots de la résidence La Forêt (Flaine) (à l'exception des caves et réserves apportées quant à elles à FIPP) ;
- Un parking au Centre d'Affaires PARIS NORD au Blanc Mesnil (93).

(4) Les immeubles qui ont été apporté à la société FIPP ;

(5) Les autres variations recouvrent principalement l'écart de change sur l'immeuble situé à Londres au Royaume Uni.

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

Au 31 décembre 2012 :

En K€	Val. brute 31/12/2011	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2012
Terrains	660	-	-	-	9	-	669
Constructions & Agencements	5 946	-	-	-	76	-	6 022
Actifs corporels	299	15	-2		-	-	312
TOTAL	6 905	15	-2	0	85	-	7 003

Conformément à la norme IAS 40§57a, qui exige le traitement des locaux administratifs utilisés par la société selon la méthode d'IAS 16, le plateau du 3ème étage sis 2 rue de Bassano PARIS 16ème est présenté au sein des actifs corporels. Toutefois, comme la norme IAS 16§36-37 en laisse la possibilité, les postes « Terrains » et « Constructions » sont évalués selon la méthode de la réévaluation, une expertise étant disponible à chaque arrêté de compte. La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur brute à 85 K€ pour 2012, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

Au 31 décembre 2011 :

En K€	Val. brute 31/12/2010	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2011
Terrains	647	-	-	-	13	-	660
Constructions & Agencements	5 830	-	-	-	116	-	5 946
Actifs corporels	294	33	-22	-6	-	-	299
TOTAL	6 771	33	-22	-6	129	-	6 905

La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur brute à 129 K€ pour 2011, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

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

Au 31 décembre 2012 :

En K€	31/12/2011	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2012
Constructions & Agencements	542	103			-4		641
Actifs corporels	234	31		-2			263
TOTAL	776	134	0	-2	-4	-	904

Au 31 décembre 2011 :

En K€	31/12/2010	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2011
Constructions & Agencements	443	102	-	-	-3	-	542
Actifs corporels	232	28	-4	-22	-	-	234
TOTAL	675	130	-4	-22	-3	-	776

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2012 :

EN K€	Valeur nette 31/12/11	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/12
Immobilisations incorporelles	3	-	-	-3	-	
TOTAL	3	-	-	-3	-	

Au 31 décembre 2011 :

EN K€	Valeur nette 31/12/10	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/11
Immobilisations incorporelles	3	-	-	-1	-	3
TOTAL	3	-	-	-1	-	3

4.2. Stocks d'immeubles

Au 31 décembre 2012 :

en K€	31/12/2011	Acquisitions	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	31/12/2012
Stock d'immeubles	10	-	-10	475		475
TOTAL	10	-	-10	475	-	475

Le dernier lot du 27 rue de Rome à Paris 8^{ème}, soit une remise au rez-de-chaussée en fond de cour, a été cédé. La société SFIF, entrée dans le périmètre, possède un appartement en duplex de 138 m² avec terrasses et loggias de 137 m² sis à Ajaccio (Corse) qui a fait l'objet d'une rénovation. Cet appartement est comptabilisé en stock.

Au 31 décembre 2011 :

en K€	31/12/2010	Acquisitions	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	31/12/2011
Stock d'immeubles	25	-	-	-	15	10
TOTAL	25	-	-	-	15	10

4.3. Actifs financiers

Les actifs financiers répartis suivant les différentes catégories définies par IFRS 7 se présentent ainsi :

Actifs financiers en K€	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
31/12/2012					
Actifs financiers non courants	5 339	-	265		5 605
Clients et comptes rattachés	-	-	2 717	-	2 717
Autres créances	-	-	7 822	-	7 822
Autres actifs courants	-	-	62	-	62
Actifs financiers courants	957	-	75	-	1 033
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 553	-	-	-	4 553
31/12/2011					
Actifs financiers non courants	5 178	-	867	1 563	7 608
Clients et comptes rattachés	-	-	2 556	-	2 556
Autres créances	-	-	14 789	-	14 789
Autres actifs courants	-	-	64	-	64
Actifs financiers courants	1 362	-	-	-	1 362
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 754	-	-	-	1 754

4.3.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2012 :

Actifs financiers en K€	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2012	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	725		515		210			210
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	6 741		1 402		5 339		5 339	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	4	8			12	12	-	-
Prêt	-				-	-	-	-
Actif financier de transaction	-				-	-	-	-
Autres (4)	138		94		44	44	-	-
TOTAUX	7 608	8	2 011	0	5 605	56	5 339	210

(1) Le dépôt à terme est nanti en faveur de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 K€ en garantie du remboursement du prêt qu'elle nous a octroyé. La diminution du poste provient de la cession de l'immeuble du 77 rue Pont Boissière à Paris 16^{ème} dont l'emprunt de financement était garanti par un dépôt à terme nanti.

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne sont plus constitués que des titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour 5.339 K€ qui se sont appréciés de 161 K€ soit la quote part de situation nette réévaluée de cette société ; Les Sicavs monétaires, garantie d'une dette fiscale (1.488 K€) ont été débloqués au profit du Trésor au cours de la période ; et, les Sicavs monétaires garantissant un niveau de loyer minimum sur l'immeuble du 7 rue d'Argenteuil à Paris 1^{er}, vendu le 29 janvier 2013, ont été reclassés en actifs financiers courants.

(3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

(4) est inclus notamment dans ce poste, la valorisation des instruments dérivés d'une valeur de 8 K€ au 31 décembre 2012 et qui ont connu une dépréciation sur l'exercice de - 87 K€ (cf. détails ci-dessous).

Instruments dérivés au 31/12/2012

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2012 en K€	Valorisation au 31/12/2011 en K€ Actif	Valorisation au 31/12/2012 en K€ Actif	Variation de valorisation en K€
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	14 906	81	5	-76
Swap CAP (taux garantie 3,50%)	14/05/2014	8 000	13	3	-11
Total		22 906	94	8	-87

Ces dérivés sont comptabilisés individuellement et évalués à la juste valeur par résultat sans recours à la comptabilité de couverture. Le calcul de leur juste valeur est effectué à chaque arrêté de comptes par l'établissement financier avec lequel la convention a été conclue.

en K€	31/12/2012	
	Profit inscrit en Capitaux Propres	Perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	36	

Au 31 décembre 2011 :

Actifs financiers en K€	31/12/2010	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2011	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	719	6			725	210	515
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	1 477	5 264			6 741	1 563	5 178
Dépôts (fonds de roulement)(3)	17	4		-17	4	4	
Prêt (4)	5 160	492		-5 652	0		
Actif financier de transaction	35		35		0		
Autres	12	126			138	138	
TOTAUX	7 420	5 892	35	-5 669	7 608	1 915	5 693

(1) Les dépôts à terme sont nantis en faveur d'établissements bancaires nous ayant octroyé des prêts dont la LANDESBANK SAAR pour 515 K€ et la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 K€.

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente sont constitués de sicav monétaires nanties en garantie d'une caution bancaire délivrée au profit du Trésor (1.488 K€) et en garantie d'un niveau minimum de loyer (75 K€), et, les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour 5.178 K€ et représentant 15,01% du capital social de cette dernière et le contrat de garantie de taux souscrit en couverture du risque de taux de l'emprunt contracté auprès de la LANDESBANK SAARL ressortant à 94 K€ au 31 décembre 2011.

(3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

(4) Il s'agit des Prêts et avances consentis à la société ADT pour 5.652 K€ qui ont été apporté au groupe FIPP .

en K€	31/12/2011	
	Profit inscrit en Capitaux Propres	Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	246	-2 936

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2012 :

en K€	31/12/2012					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 687	970	2 717	2 717		
Autres créances	7 822		7 822	3 421	4 401	
TOTAUX	11 509	970	10 539	6 138	4 401	0

Les autres créances au 31 décembre 2012, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1.107 K€,
- Des fonds détenus par les notaires pour 456 K€,
- Gestionnaires d'immeuble pour 334 K€,
- Etalement des loyers selon IAS 17 pour 631 K€ : 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 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4,
- Séquestre pour 393 K€ dans le litige opposant la société VELO à la société GERY DUTHEIL (cf. § 9.3.3)
- Une créance sur la société SEK HOLDING de 1.059 K€ (avec un protocole concernant le règlement),
- Saisies effectuées par le Trésor à l'encontre de la société LORGA pour 1.080 K€ lors de la cession de l'immeuble sis rue d'Edimbourg à Paris dans le cadre du litige fiscal en cours.

Au 31 décembre 2011 :

en K€	31/12/2011					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	3 179	623	2 556	2 556	-	-
Autres créances	14 914	125	14 789	8 084	6 705	-
TOTAUX	18 093	748	17 345	10 640	6 705	-

Les autres créances au 31 décembre 2011, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 2.193 K€,
- Des fonds détenus par les notaires pour 556 K€,
- Gestionnaires d'immeuble pour 257 K€,
- Produits à recevoir : acompte d'Impôt Société restituable (versé par anticipation) pour 4.626 K€,
- Etalement des loyers selon IAS 17 pour 611 K€ : 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 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4,
- Créance hypothécaire à encaisser dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire par la société CEDRIANE pour 1.021 K€,
- Une créance sur la société SEK HOLDING de 1.110 K€ (avec un protocole concernant le règlement),

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

en K€	31/12/2011
	Charge nette enregistrée en résultat
Créances	4

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 titres FIPP, reçus dans le cadre de la distribution en nature l'exercice précédent, constituent la principale composante de ce poste ; les titres sont évalués au dernier cours de bourse soit 0,14 € par action pour un total de 957 K€, la variation de valeur (perte de - 68 K€) a été constatée en compte de résultat.

Les titres FIPP ont fait l'objet d'un remboursement partiel et 330.000 titres ont été cédés durant l'exercice.

Ont été reclassées en « Actifs financiers courants » des Sicav monétaires garantissant auprès de la banque prêteuse un niveau de loyer minimum sur l'immeuble du 7 rue d'Argenteuil à Paris 1^{er}, celui-ci, vendu le 29 janvier 2013, a été reclassé en immeuble destiné à la vente.

En milliers d'€	Début d'exercice	Remboursement	Variation de juste valeur	Reclassement	Cession	Fin d'exercice
Actifs détenus à fin de transaction						
Titres FIPP (cours au 31/12/12 à 0,15 € contre ANR au 30/06/12 à 0,60 €)	1 362	-274	-68		-63	957
Sicavs monétaires				75		75
	1 362	-274	-68	75	-63	1 032

4.3.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2012	31/12/2011
SICAV monétaires		1 076
Disponibilités	4 552	678
Total des Actifs financiers de transaction	4 552	1 754

4.3.5. 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.

4.3.6. Immeubles destinés à la vente

L'immeuble sis au 7 rue d'Argenteuil à Paris 1^{er} a été reclassé en immeubles destinés à être cédés ; un tel reclassement est opéré par le groupe au titre de la norme IFRS 5 lorsqu'une vente d'actif ne comporte plus aucun aléa et se réalise postérieurement à la clôture de l'exercice mais antérieurement à la date d'arrêté des comptes de celui-ci.

4.4. Capitaux propres

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 126.630.877 actions pour un montant global de 17.206.397€, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur. A cette date, l'autocontrôle représente 1.532 actions dont la valeur au bilan est nulle ce qui ne nécessite aucun retraitement au niveau des capitaux propres.

Par ailleurs, l'évolution du capital social au cours de l'exercice est retracée au §1.1.

4.4.1. Description de la structure du capital

La structure du capital est la suivante :

Actionnariat	Situation au 31/12/2012			Situation au 31/12/2011			Situation au 31/12/2010		
	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
A.Duménil et sociétés contrôlées									
A.Duménil	137 000	0.11%	0.11%	137 000	0.11%	0.12%	4 330 000	3.92%	4.28%
Rodra Investissement	64 037 908	50.57%	50.57%	59 437 076	49.20%	51.62%	45 723 360	41.42%	45.19%
Groupe Acanthe									
Acanthe Développement	1 532	0.00%	0.00%	1 532	0.00%	0.00%	123 560	0.11%	0.00%
Surbak	0	0.00%	0.00%	5 681 209	4.70%	0.00%	0	0.00%	0.00%
Alliance 1995	0	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	9 081 578	8.23%	0.00%
Sous-Total Groupe Acanthe	1 532	0.00%	0.00%	5 682 741	4.70%	0.00%	9 205 138	8.34%	0.00%
Sous-Total Alain Duménil et sociétés contrôlées (y compris Groupe Acanthe)	64 176 440	50.68%	50.68%	65 256 817	54.01%	51.74%	59 258 498	53.68%	49.47%
PUBLIC									
Public	62 454 437	49.32%	49.32%	55 560 053	45.99%	48.26%	51 133 707	46.32%	50.53%
TOTAL	126 630 877	100.00%	100.00%	120 816 870	100.00%	100.00%	110 392 205	100.00%	100.00%

Par ailleurs, la SA PARIS HOTELS ROISSY VAUGIRARD (P.H.R.V), filiale des groupes Allianz et GMF et de la société COFITEM-COFIMUR a déclaré, en février 2008, détenir plus de 5% du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales (seuil franchi le 7 février 2008 en procédant à l'acquisition de 4.355.295 actions sur le marché). Les dernières attestations fournies par P.H.R.V (3/11/2011) font état d'une participation de 6,35 %. La société P.H.R.V n'a pas fait de franchissement de seuil à la baisse depuis cette date.

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 encadrés 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 2012, le capital a été porté, par divers mouvements, de 16.416.399 € représenté par 120.816.870 actions à 17.206.397 € représenté par 126.630.877 actions au 31 décembre 2012 (cf. § 1.1).

4.4.5. Distributions

Le 29 juin 2012, l'Assemblée Générale a décidé une distribution de 0,09 € par action avec option de paiement en action. Cette distribution génère une diminution des capitaux propres consolidés de 9.129 K€. La distribution brute était de 10.873 K€ et le réinvestissement en actions proposé aux actionnaires a permis une augmentation du capital et de la prime d'émission à hauteur de 1.744 K€.

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 €.

Au 31 décembre 2012, il reste à exercer 4.896.436 options avant le 28 août 2019. Toutefois, le prix d'exercice des options (1,24 €) étant largement supérieur au cours moyen constaté sur l'exercice 2012 (0,42€), aucun exercice d'option n'a été constaté lors de cet exercice.

Le plan n'a pas été intégré dans le calcul du résultat dilué ; Il n'existe pas d'autres instruments dilutifs.

4.4.7. Intérêts minoritaires

DETAIL DES INTERETS MINORITAIRES

Société	Minoritaires	% de détention	Réserves (en K€)	Résultat (en K€)
SOGEB (1)		33.33%	6 237	62
VENUS	ADC	1.07%	2 420	198
VENUS (2)	FIPP	1.60%	3 619	297
			12 276	558

(1) la quote-part d'intérêts minoritaires dans l'actionnariat de la société SOGEB a été rétablie à 33,33%. En effet, l'Assemblée Générale du 10 juillet 2012 exécutant ainsi le jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris du 13 octobre 2011 a annulé l'augmentation du capital social du 15 janvier 2009 qui avait alors réduit les intérêts minoritaires de 33,33% à 11,11%. à la suite à leur absence à la souscription à l'augmentation de capital Cette régularisation s'est traduite par une augmentation des intérêts minoritaires dans la société SOGEB de 3.984 K€ qui ressortent ainsi à 6.237 K€ (cf.§ 9.3.2).

L'Arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 22 janvier 2013 (Cf.§9.3.2) contre laquelle la société Bruxys s'est pourvue en cassation, a notamment prononcé la dissolution de la société SOGEB, ainsi, les opérations de liquidations consécutives à cette décision se traduiront par la répartition entre les associés de la situation nette et occasionnera une sortie de trésorerie du groupe de 6,3 M€ au profit des minoritaires.

(2)Au cours de l'exercice, la société FIPP a acquis les titres VENUS que la société FPN (ex ADT SIIC) détenait.

4.5. Provision pour risques et charges

en milliers d'€	31/12/2012	31/12/2011
Provisions pour risques et charges	129	4 101
Total	129	4 101

Les provisions pour risques et charges se composent uniquement de la provision pour indemnité de départ à la retraite d'un montant de 129 K€ et dotée au cours de l'exercice de 11 K€ ;

La provision d'un montant de 3.984 K€, dotée au 31 décembre 2011, et destinée à couvrir le risque de voir rétablir les intérêts des minoritaires de la société SOGEB à hauteur de ce qu'ils étaient antérieurement à l'augmentation de

capital du 15 janvier 2009, conformément à la décision exécutoire en première instance du Tribunal de Grande Instance de Paris du 13 octobre 2011, a été intégralement reprise. En effet, l'Assemblée Générale Extraordinaire et Ordinaire Annuelle du 10 juillet 2012 de la société SOGEB a formellement constaté la décision judiciaire du 13 octobre 2011 annulant l'augmentation de capital et rétablissant les intérêts minoritaire à leur ancienne quotité.

4.6. Passifs financiers

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2012	31/12/2011
Passifs financiers non courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	64 372	75 492
Dérivés passifs		
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	64 372	75 492
Passifs financiers courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	3 576	2 396
Emprunts divers	2 100	
Découverts bancaires		
Intérêts courus	427	385
Dérivés passifs		390
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	6 103	3 171
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	70 475	78 663
Trésorerie	4 552	1 754
ENDETTEMENT NET	65 923	76 909

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a contracté un prêt de 6.000 K€ auprès de la société LIPO pour financer l'acquisition d'un compte courant sur la société FINANCE CONSULTING (cf. § 1.1), son solde de 2.100 K€ au 31 décembre est présenté ci-dessus au poste « Emprunts divers ». Cet emprunt a été intégralement remboursé en mars 2013

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 67.948 K€ au 31 décembre 2012. Ce montant est composé :

- d'emprunts à taux fixe pour 15.454 K€,
- d'emprunts à taux fixe assorti d'une échéance de re-fixation de taux d'intérêt à 5 ans pour 17.871 K€,
- d'emprunts à taux variable pour 34.623 K€.

Le tableau ci-dessous présente les échéances, les périodes de re-fixation de taux et les dates d'extinction de la dette d'emprunt pour tous les contrats souscrits au 31 décembre 2012.

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 31/12/2012
						< 3 mois	> 3 mois et < 1 an	> 1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
55 rue Charron	ING Lease	TAUX FIXE	NA	nov-2023	6.550%	80	257	1 859	13 258	15 454
Sous Total Taux Fixe						80	257	1 859	13 258	15 454
2-4 rue de Lisbonne	Munchener Hypotenkenbank	EURIBOR 3 M+1,85 %	Trim	mai - 2021	2.374 %	95	293	1 807	11 861	14 056
rue François 1er	Crédit Foncier	EURIBOR 3 M+1,00 %	Trim	nov-2017	1.960 %	37	110	8 625		8 772
rue François 1er	Crédit Foncier	EURIBOR 3 M+1,00 %	Trim	nov-2017	2.167 %	17	51	3 719		3 788
rue de Surène	Crédit Foncier	EURIBOR 3 M+1,00 %	Trim	juin - 2022	1.230 %	43	138	943	5 566	6 689
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0,90 %	Trim	oct-2019	2.492 %		188	753	377	1 318
Sous Total Euribor						192	780	15 848	17 803	34 623
26 rue d'Athènes	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 0,85 %	01/2011	juil-2021	3.680 %		125	567	643	1 335
2 rue de Bassano	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 1,05 %	10/2008	oct-2018	5.333 %	257	771	4 597	9 797	15 421
7 rue d'Argenteuil	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 0,85 %	07/2011	juil-2021	3.703 %	1 115				1 115
Sous Total PEX 5 ans						1 372	895	5 164	10 440	17 871
TOTAL GENERAL						1 644	1 933	22 870	41 501	67 948

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 ainsi que les PEX 5 ans (taux de rendement des Pfandbreife, obligations foncières allemandes).

L'échéance de l'emprunt ayant financé l'immeuble du 7 rue d'Argenteuil à Paris 1^{er}, est intégralement positionné à moins de trois mois, celui-ci faisant l'objet d'un remboursement anticipé à la cession de l'immeuble intervenu le 23 janvier 2013.

L'instrument financier de SWAP de taux dont le notionnel était de 20.000 K€, est arrivé à expiration au mois de juin, à l'ouverture de l'exercice il représentait un passif de 390 K€ dont la contrepassation a constitué un produit financier.

Instruments dérivés au 31/12/2012

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2011 en K€	Valorisation au 31/12/2012 en K€ Passif	Valorisation au 31/12/2011 en K€ Passif	Variation de valorisation en K€
Swap CAP sur pente 0% - 6,94%	juin 2012	20 000		390	390

Ce dérivé était comptabilisé individuellement et évalué à la juste valeur par résultat sans recours à la comptabilité de couverture.

4.6.2. Juste valeur des passifs financiers

S'agissant des découverts, des dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et des dettes fiscales et sociales qui sont pour l'essentiel des dettes courantes, les valeurs bilanciellles sont exprimées au coût, qui est quasi identique à leur juste valeur.

Les dérivés passifs, quant à eux, sont déjà présentés à la juste valeur au bilan.

4.7. Echancier des dettes

Au 31 décembre 2012 :

en milliers d'€	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
Emprunts et dettes financières diverses (1)	70 475	6 103	22 870	41 502
Dépôts et cautionnements	1 915	1 915	-	-
Dettes fournisseurs	2 827	2 827	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 034	1 034	-	-
Autres dettes	834	834	-	-
Autres passifs courants	0	0	-	-
TOTAUX	77 085	12 713	22 870	41 502

(1) dont intérêts courus (427 K€) au 31 décembre 2012.

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

- Charges de personnel pour 306 K€,
- TVA à payer sur encaissement : 686 K€,
- Taxes diverses pour 43 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 309 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et, les dépôts de garantie et avances de charges locatives dues aux clients à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 182 K€, correspondants à la reddition des comptes de charges de locataires,
- Une dette liée à l'acquisition par adjudication de l'appartement d'Ajaccio pour 216 K€ qui fait face à une créance client à l'actif d'un même montant.

Au 31 décembre 2011 :

en milliers d'€	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
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	78 663	3 171	11 841	63 651
Dépôts et cautionnements	1 957	1 957	-	-
Dettes fournisseurs	2 876	2 876	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 713	2 713	-	-
Autres dettes	578	578	-	-
Autres passifs courants	0	0	-	-
TOTAUX	86 787	11 295	11 841	63 651

(1) dont instrument financier dérivé passif (390 K€) et intérêts courus (385 K€) au 31 décembre 2011.

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

- Charges de personnel pour 309 K€,
- TVA à payer sur encaissement : 588 K€,
- Dettes sur redressements de droits de création de bureaux pour 1.234 K€,
- Droits d'enregistrement sur des acquisitions de titres pour 533 K€,
- Taxes diverses pour 49 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 279 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et, les dépôts de garantie et avances de charges locatives dues aux clients à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 204 K€, correspondants à la reddition des comptes de locataires,

Les opérations de liquidation de la société SOGEB pourraient se traduire à terme par la constatation de la dette vis vis des intérêts minoritaires pour 6,3 M€ (Cf. §9.3.2 et 4.4.7)

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'€	31/12/2012	31/12/2011
Loyers	7 280	8 052
Charges locatives refacturées	1 458	1 916
Charges locatives globales	-2 967	-3 402
Revenus nets des immeubles	5 772	6 567

Sur l'année 2012, le groupe réalise un chiffre d'affaires de 8.738 K€ (7.280 K€ de loyer et 1.458 K€ de charges), contre 9.968 K€ (8.052 K€ de loyer et 1.916 K€ de charges) sur l'année 2011 après retraitement des activités cédées (apport au groupe FIPP) en 2011, soit une baisse de 12,34%. Cette baisse est principalement due à la cession au cours de l'exercice 2012 de l'immeuble situé rue Boissière et d'autre part à la présence sur une partie de l'exercice 2011 des loyers des immeubles situés 23 bd Poissonnière et 10 rue d'Uzès à Paris 2^{ème}, cédés le 16 mai 2011.

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

	31/12/2012	31/12/2011	Variation	Variation en %
Loyers	6 638	6 012	+626	+10.41%

Cette hausse est essentiellement due à l'installation de nouveaux locataires, en particulier dans l'immeuble sis rue François I^{er} : suite aux travaux de restructuration qui ont pris fin en 2012, l'immeuble est dorénavant intégralement loué, avec une prise d'effet au 1^{er} novembre 2012, du dernier bail conclu (Nina Ricci). Il faut également signaler l'arrivée de nouveaux locataires dans les immeubles sis rue de Surène, rue de la Banque et rue d'Argenteuil à Paris.

L'impact de ces nouveaux baux sur le chiffre d'affaire dépasse 1.000 K€.

Les quelques départs de locataires notamment dans les immeubles sis rue Pierre Charron et rue de Lisbonne ont eu pour effet de diminuer le chiffre d'affaires entre 2011 et 2012 (-179 et -20 K€).

L'effet de l'indexation globale des loyers au 31 décembre 2012 est de 4,67% contre 3,45% au 31 décembre 2011.

Les charges d'immeubles non refacturées (1.509 K€) correspondent à des charges non refacturables par nature (à la charge du propriétaire) ou non refacturées en raison de la vacance.

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'€	31/12/2012	31/12/2011
Frais de personnel	(1 067)	(2 489)
Autres frais généraux	(3 540)	(2 607)
Autres produits et autres charges	(3 868)	312
Variation de valeur des immeubles de placement	13 618	7 059
Dotations aux autres amortissements et provisions	(483)	(4 241)
Reprises aux autres amortissements et provisions	4 046	168
Charges d'Exploitation	8 706	(1 798)
Résultat opérationnel avant cession	14 477	4 769
Résultat de cession d'immeubles de placement	2 545	(384)
Résultat Opérationnel	17 022	4 385

A fin décembre 2012, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement s'élève à 14.477K€ contre 4.769 K€ pour l'exercice 2011 soit une amélioration de 9.708 K€. Les principales composantes de cette évolution sont :

- la variation de la juste valeur des immeubles de placement de 13.618 K€ en 2012 contre une augmentation de 7.059 K€ en 2011 soit une variation de positive de 6.559 K€ ;
- la variation de la provision pour risque afférente aux intérêts minoritaires de la société SOGEB (cf. §4.5), en effet, en 2011, cette provision avait été dotée pour 3.984 K€ alors qu'elle a fait l'objet d'une reprise intégrale en 2012,
- les autres charges augmentent de 4.180 K€. Elles enregistrent pour 3.984 K€ l'annulation du badwill qui avait été constaté lors de l'augmentation de capital dans la société SOGEB (2.788 K€) et des réserves du groupe réattribuées aux intérêts minoritaires (1.196 K€) ; cette charge était couverte par une provision pour risque à la précédente clôture qui a été reprise sur l'exercice (Cf. supra).
- les frais de personnel diminuent de 1.422 K€ notamment dus à la comptabilisation en 2011, conformément à IFRS 2, des charges liées à l'attribution d'actions gratuites octroyées en 2007 dont la période d'acquisition était de quatre ans pour 1,3 M€. La charge comptabilisée avait pour contrepartie, les réserves consolidées. En 2012, il n'y a plus d'effet de charges d'attribution d'actions gratuites.
- les autres frais généraux augmentent de 933 K€. Ils comprennent notamment les droits d'enregistrement pour 1M€, afférents à l'acquisition des titres de la SCI de l'HOTEL AMELOT par la société SIN à la société IMOGEST.

Le résultat de cession des immeubles de placement est un profit de 2.545 K€. Le détail du résultat des cessions est indiqué dans la note 5.4 ci-dessous.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2012	31/12/2011
Résultat opérationnel	17 022	4 385
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	116	(3 610)
Coût de l'endettement financier brut	(3 142)	(4 100)
Coût de l'endettement financier net	(3 026)	(7 711)
Autres produits et charges financiers	1 289	558
Résultat avant impôts	15 286	(2 768)
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(22)	(64)
Résultat net des activités cédées		1 909
Résultat net	15 263	(923)
part du groupe	14 705	(1 087)
part des minoritaires	558	164

Le poste « produits de trésorerie et équivalents de trésorerie » enregistré en 2011 la perte de valeur des actions FIPP pour -2.936 K€ ; l'impact de valorisation des titres FIPP toujours détenus est en 2012 de -76 K€.

Les « autres produits et charges financiers » enregistrent notamment sur cet exercice :

- pour 1.021 K€ les intérêts moratoires obtenus sur le remboursement du Trésor Public d'une créance d'Exit Tax ;
- pour 172 K€ les dividendes perçus de la société BASSANO DEVELOPPEMENT dans laquelle ACANTHE DEVELOPPEMENT a une participation minoritaire ;
- pour 76 K€ des intérêts moratoires obtenus du Trésor Public sur une régularisation de TVA sur marge.

Le résultat net part du Groupe est un bénéfice de 14.705 K€ au 31 décembre 2012 contre une perte de 1.087 K€ au 31 décembre 2011.

5.4. Résultat de cession des immeubles de placement

Exercice 2012

La cession de l'immeuble sis au 77 rue de Boissière à Paris 16^{ème} qui a été réalisée dans des conditions favorables a dégagé un résultat de 2.930 K€ par ailleurs, la cession des cinq derniers lots de l'immeuble du 21 Bd Poissonnière à Paris 2^{ème} ont quant à eux dégagé un résultat de -385 K€, soit 6% de la valeur nette consolidée de 6.390 K€. Ces résultats prennent en compte l'ensemble des charges et produits liés aux cessions, notamment les honoraires de vente et les frais d'actes.

Exercice 2011 :

Les cessions des immeubles sis :

- 23, Bd Poissonnière et 10, rue d'Uzès à Paris 2^{ème},
- 7, rue des Guillemites à Paris 4^{ème},
- 15-17 avenue Jean Jaurès à Ivry sur Seine,
- L'immeuble Planche Brulée à Fernay-Voltaire (01),

Ainsi que des lots de copropriétés dans les immeubles sis :

- le lot détenu au 8 de la rue de Marignan à Paris 8^{ème},
- le lot détenu dans la tour Atlantique à la Défense (92),
- du dernier lot de la rue Le Marois à Paris 16^{ème},
- le lot détenu au 25, rue de La Boétie à Paris 8^{ème},

- Des lots détenus au 21, Bd Poissonnière à Paris 2^{ème},
- Un parking au Centre d’Affaires PARIS NORD au Blanc Mesnil (93).

ont dégagé comme résultat de cession, une moins-value de 384 K€. Ces résultats prennent en compte l’ensemble des charges et produits liés aux cessions, notamment les honoraires de vente et les frais d’actes.

5.5. Vérification de la charge d’impôt

<i>en milliers d'Euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net consolidé	15 263	-923
Impôts sur les sociétés	-22	-64
Résultat avant impôts	15 285	-859
Taux d'imposition français	33.33%	33.33%
Charge ou produit d'impôt théorique	-5 094	286
Retraitement des sociétés étrangères	-9	-386
Autres retraitements et décalages	1 154	5 871
Résultats non imposés (régime SIIC)	5 739	4 238
Autres éléments fiscaux	-1 812	-10 073
Charge ou produit d'impôt dans le résultat	-22	-64

L’impôt sur les sociétés est quasi nul de par l’option pour le régime SIIC souscrite courant 2005, qui permet une exonération totale 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.

5.6. Résultat des activités cédées

Il n’y a pas d’activité cédée en 2012.

Lors de l’exercice 2011, la spécialisation du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT dans l’immobilier QCA (Quartier Central d’Affaires) et l’apport au cours de l’exercice à la société FIPP des biens autres avaient caractérisé au sens de la norme IFRS 5, un abandon d’activité.

Le résultat net des activités cédées ressortait à 1.909 K€ et s’analysait ainsi :

en K€	au 31/12/2012	au 31/12/2011
Résultat après impôt des activités cédées	0	1284
Impôt sur le résultat des activités cédées		
Résultat de cession des activités cédées	0	625
Impôt sur le résultat de cession des activités cédées		
Résultat net d'impôt des activités cédées	0	1909

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 du Groupe représente au 31 décembre 2012 une surface totale de 24.510 m² (24.004 m² au 31 décembre 2011) répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	31-déc-12	31-déc-11	% établi en fonction des m ²	31-déc-12	31-déc-11
Bureaux	16 257 m ²	15 392 m ²	Paris	80%	93%
Habitations	1 072 m ²	1 246 m ²	Région Parisienne (Hors Paris) (2)	7%	7%
Surfaces commerciales	3 778 m ²	5 649 m ²	Province	1%	0%
Divers (1)	3 403 m ²	1 718 m ²	Etranger (3)	12%	0%
Total	24 510 m²	24 004 m²	Total	100%	100%

(1) Il s'agit, d'une part, d'un immeuble acheté en octobre 2010 et qui va faire l'objet d'une restructuration; la répartition de la surface de cet immeuble en bureaux, commerces et en habitation n'est pas encore définitive, d'autre part, le terrain de 1.685 m² sis avenue Joffre à Nanterre, antérieurement classé en « Surfaces commerciales » apparaît dorénavant à la rubrique « Divers ».

(2) Le seul bien encore détenu en région parisienne est le terrain sis avenue Joffre à Nanterre (sous promesse).

(3) Le bien immobilier des sociétés FINANCE CONSULTING et TRENUBEL, entrées dans le périmètre cet exercice, constitue le seul bien situé à l'étranger (3.043 m²).

Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	En K€
Paris	257 282
Région Parisienne	1 100
Province	675
Etranger	6 000
	265 057
Autres actifs non affectables (b)	21 841
Total des actifs	286 897

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	250 027
Immeuble en actif corporel	6 050
Immeuble en stock	475
Immeubles destinés à la vente	8 505
	265 057

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

Ils sont développés dans les notes 4.1.2 et 4.2

Au 31 décembre 2012 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	5 357	1 378		545	-	7 280
Charges locatives refacturées	1 199	135		125		1 458
Charges locatives globales	(2 234)	(326)		(286)	(122)	(2 967)
Revenus nets des immeubles	4 322	1 187	-	384	(122)	5 772
Revenus de la promotion immobilière	-	10	-	-	-	10
Charges de la promotion immobilière	-	(1)	-	-	-	(1)
Variation stock immeubles	-	(10)	-	-	-	(10)
Revenus net de la promotion immobilière	-	(1)	-	-	-	(1)
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(708)	(164)	-	(47)	(148)	(1 067)
Autres frais généraux (2)	(2 348)	(546)	-	(155)	(491)	(3 540)
Autres produits et charges (3)	217	23	-	3	(4 111)	(3 868)
Variation de valeur des immeubles de placement (4)	9 500	2 953	-	343	822	13 618
Dotations aux autres amortissements et provisions	(411)	(12)		22	(82)	(483)
Reprise des autres amortissements et provisions (5)	46		-	16	3 984	4 046
Résultat de cession immeubles de placement	1 671	305		569		2 545
Produits de trésorerie	77	18	-	5	16	116
Coût de l'endettement financier brut	(2 084)	(484)	-	(137)	(436)	(3 142)
Autres produits et charges financiers	855	199	-	56	179	1 289
Résultat avant impôt	11 137	3 478	-	1 059	(389)	15 286
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(22)	(22)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-		-
Résultat net	11 137	3 478	-	1 059	(411)	15 263

- (1) les frais de personnel à l'exception des charges liées aux actions gratuites 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 autres charges non affectables sont, pour 3.983 K€, la charge de rétablissement des intérêts minoritaires (Cf.§ 9.3.2).
- (4) 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.
- (5) La reprise de provision non affectable concerne le risque de rétablissement des intérêts minoritaires provisionné en 2011 (Cf.§4.5)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Actif						
Immeubles de placement	145 364	71 070	-	11 882	21 710	250 027
Actifs corporels : Bassano QP bureaux administratifs	6 050	-	-	-	-	6 050
Stocks d'immeubles	-	-	-	475	-	475
Immeubles destinés à la vente	4 689	1 535		2 281	0	8 505
Passif						
Passifs financiers non courants	44 458	18 784	-	1 130		64 372
Passifs financiers courants	4 596	593	-	487	428	6 103

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, et la juste valeur du dérivé.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtel	Habitation	non affectable	TOTAL
Immeubles de placement (terrain)	-	-	-	-	200	200
Stocks d'immeubles				475		475

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	7 249	30	-	-	-	7 280
Charges locatives refacturées	1 421	38	-	-	-	1 458
Charges locatives globales	(2 811)	(3)	-	(153)	-	(2 967)
Revenus nets des immeubles	5 859	65	-	(153)	-	5 772
Revenus de la promotion immobilière	10	-	-	-	-	10
Charges de la promotion immobilière	(1)	-	-	-	-	(1)
Variation stock immeubles	(10)	-	-	-	-	(10)
Revenus net de la promotion immobilière	(1)	-	-	-	-	(1)
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(854)	(73)	(8)	(132)	-	(1 067)
Autres frais généraux (2)	(2 832)	(243)	(25)	(440)	-	(3 540)
Autres produits et charges (3)	223	24	2	43	(4 160)	(3 867)
Variation de valeur des immeubles de placement	13 618	-	-	-	-	13 618
Dotations aux autres amortissements et provisions	(345)	-	(56)	(11)	(71)	(483)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	62	-	-	-	3 984	4 046
Résultat de cession immeubles de placement	2 545	-	-	-	-	2 545
Produits de trésorerie	93	8	1	14	-	116
Coût de l'endettement financier brut	(2 514)	(216)	(22)	(390)	-	(3 142)
Autres produits et charges financiers	1 031	89	9	160	-	1 289
Résultat avant impôt	16 885	(346)	(99)	(909)	(247)	15 286
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(22)	(22)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	16 885	(346)	(99)	(909)	(269)	15 264

- (1) les frais de personnel à l'exception des charges liées aux actions gratuites 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 autres charges non affectables sont, pour 3.983 K€, la charge de rétablissement des intérêts minoritaires (Cf.§ 9.3.2).
- (4) La reprise de provision non affectable concerne le risque de rétablissement des intérêts minoritaires provisionné en 2011 (Cf.§4.5)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL BILAN
Actif						
Immeubles de placement	242 727	1 100	200	6 000	-	250 027
Actifs Corporels : Bassano QP bureaux administratifs	6 050	-	-	-	-	6 050
Stocks d'immeubles		-	475	-	-	475
Immeubles destinés à la vente	8 505					8 505
Passif						
Passifs financiers non courants	64 372	-	-	-	-	64 372
Passifs financiers courants	3 576	-	-	2 100	427	6 103

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés, et la juste valeur du dérivé. L'emprunt de 2.100 K€ affecté à l'immeuble sis à Bruxelles est auprès d'une société française, filiale du groupe FIPP

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Etranger	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	200	-	200
Stocks d'immeubles			475		475

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2011

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	6 068	1 141	80	763	-	8 052
Charges locatives refacturées	1 461	180	130	145	-	1 916
Charges locatives globales	(2 382)	(439)	(128)	(454)	-	(3 402)
Revenus nets des immeubles	5 147	882	82	454	-	6 567
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)	(1 596)	(586)	-	(129)	(178)	(2 489)
Autres frais généraux (2)	(1 671)	(613)	-	(135)	(187)	(2 607)
Autres produits et charges	(67)	-	-	518	(138)	312
Variation de valeur des immeubles de placement (3)	4 815	487	-	128	1 628	7 059
Dotations aux autres amortissements et provisions	(136)	(4)	(1)	(32)	(4 069)	(4 241)
Reprise des autres amortissements et provisions	58	4	-	-	106	168
Résultat de cession immeubles de placement	(2 585)	(102)	(69)	461	1 910	(384)
Produits de trésorerie	(2 315)	(850)	-	(187)	(258)	(3 610)
Coût de l'endettement financier brut	(2 629)	(965)	-	(213)	(293)	(4 100)
Autres produits et charges financiers	313	115	-	25	105	558
Résultat avant impôt	(666)	(1 632)	12	890	(1 374)	(2 768)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(64)	(64)
Résultat de cession des filiales cédées (4)	-	-	-	-	1 909	1 909
Résultat net	(666)	(1 632)	12	890	471	(923)

(1) Les frais de personnel à l'exception des charges liées aux actions gratuites 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) Le résultat de cession des filiales cédées est explicité au § 5.7. de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2011

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2011

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Actif						
Immeubles de placement	146 492	71 791	-	15 730	19 538	253 552
Actifs corporels : Bassano QP bureaux administratifs	6 064	-	-	-	-	6 064
Stocks d'immeubles	-	-	-	25	-	25
Passif						
Passifs financiers non courants	52 229	20 194	-	3 069	-	75 492
Passifs financiers courants	2 017	509	-	256	390	3 171

Les éléments non affectables des actifs sont constitués principalement de terrains.

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés, et la juste valeur du dérivé.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2011

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtel	Habitation	non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

Les acquisitions de l'exercice ont été cédées en cours d'exercice donc leur valeur dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011 est nulle (cf. note 4.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2011).

Compte de résultat par secteur géographique au 31 décembre 2011

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	7 706	253	98	(4)	-	8 052
Charges locatives refacturées	1 660	119	134	4	-	1 916
Charges locatives globales	(2 997)	(167)	(238)	-	-	(3 402)
Revenus nets des immeubles	6 369	205	(6)	-	-	6 567
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)	(2 314)	(175)	-	-	-	(2 489)
Autres frais généraux (2)	(2 424)	(183)	-	-	-	(2 607)
Autres produits et charges	520	(49)	(21)	-	(138)	312
Variation de valeur des immeubles de placement	7 059	-	-	-	-	7 059
Dotations aux autres amortissements et provisions	(170)	(2)	-	-	(4 069)	(4 241)
Reprise des autres amortissements et provisions	11	47	4	-	106	168
Résultat de cession immeubles de placement	20	(1)	(391)	-	(12)	(384)
Produits de trésorerie	(3 357)	(253)	-	-	-	(3 610)
Coût de l'endettement financier brut	(3 813)	(288)	-	-	-	(4 100)
Autres produits et charges financiers	453	34	-	-	70	558
Résultat avant impôt	2 354	(665)	(414)	-	(4 043)	(2 768)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(64)	(64)
Résultat de cession des filiales cédées (3)	15	710	1 053	132	-	1 909
Résultat net	2 369	45	639	132	(4 107)	(923)

(1) Les frais de personnel à l'exception des charges liées aux actions gratuites 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) Le résultat de cession des filiales cédées est explicité au §5.7. de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2011

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2011

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL BILAN
Actif						
Immeubles de placement	252 422	1 100	-	-	-	253 522
Actifs Corporels : Bassano QP bureaux administratifs	6 064	-	-	-	-	6 064
Stocks d'immeubles	25	-	-	-	-	25
Passif						
Passifs financiers non courants	75 492	-	-	-	-	75 492
Passifs financiers courants	2 781	-	-	-	390	3 171

Les éléments non affectables des passifs sont les découverts bancaires et assimilés, et la juste valeur du dérivé.

Acquisitions d'actifs sectoriels évaluées au 31/12/2011

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Province	Etranger	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-

Les acquisitions de l'exercice ont été cédées en cours d'exercice donc leur valeur dans les comptes consolidés au 31 décembre 2011 est nulle (cf. note 4.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2011).

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	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2012 en K€	31/12/2011 en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2012 en K€	31/12/2011 en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	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, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure ci-dessous. 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	31/12/2012	31/12/2011
Cautions données au profit des établissements financiers	52 856	56 501
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	82 446	94 548
Nantissements des loyers commerciaux	68 705	78 790

Aux hypothèques formalisées ci-dessus, s'ajoute la promesse d'hypothèque à première demande en garantie du prêt consenti par la société LIPO (Cf. § 1.2) dont le capital restant du au 31 décembre 2012 est de 2.100 K€ et qui a fait l'objet d'un remboursement intégral au cours du 1^{er} trimestre 2013.

Durée des engagements

en milliers d' Euros	total au 31/12/12	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	52 856	3 629	9 655	39 572
Hypothèques	82 446	4 443	13 803	64 200
Nantissements des loyers commerciaux	68 705	3 702	11 502	53 500

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	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
BASNO	VENUS	DEUTSCHEPFANDBRIEFBANK	13/08/2003	01/10/2018	100	100%
BASNO a donné en nantissement les titres FONCIERE DU ROCHER	VENUS	DEUTSCHEPFANDBRIEFBANK	29/09/2003	01/10/2018	2 801 000	100%
BALDAVINE	ACANTHE DEVELOPPEMENT ET VELO	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	20/05/2011	19/05/2021	4 676	100%

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

AUTRES ENGAGEMENTS DONNES (en K€)		
NATURE	31/12/2012	31/12/2011
Nantissement de SICAV monétaires ou comptes d'instrument financiers au profit des banques	76	1 563
Nantissement de dépôts à terme et comptes rémunérés au profit des banques	210	725

Autres engagements

Un engagement de cession et des indemnités d'assurance a été pris par la société BALDAVINE au profit de la MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK (immeuble 2/4 rue de Lisbonne à Paris).

De plus, concernant le même emprunt la société BALDAVINE s'est engagée à ne pas céder l'immeuble qu'elle détient sans l'accord du prêteur et à maintenir :

-
- un ratio de couverture des intérêts (ratio ICR) un niveau supérieur ou égal à 145% pendant les cinq premières années du prêt et de 165% pour la durée restante,
- un ratio de couverture des intérêts et des amortissements (ratio DSCR) un niveau supérieur ou égal à 101% pendant toute la durée du prêt,
- un ratio d'emprunt sur valeur des immeubles (ratio LTV) un niveau inférieur ou égal à 80% pendant la première année du prêt et de le réduire de façon linéaire sur la durée restante du prêt.

Des engagements de maintien de l'actionnariat ont été pris dans le cadre des emprunts souscrits par le Groupe suivants :

- société BASNO, emprunt souscrit auprès de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK,
- société FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er} emprunt souscrit auprès du CREDIT FONCIER,
- société FRANCOIS VII emprunt souscrit auprès du CREDIT FONCIER,
- société SC CHARRON, emprunt souscrit auprès d'ING LEASE France.

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

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 1.318 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 12.616 K€ au 31 décembre 2012 (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	31/12/2012	31/12/2011
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	22 956	38 505

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d' Euros	total au 31/12/12	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	22 956	0	0	22 956

- (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.

La diminution du montant des hypothèques prises par le Trésor Public par rapport au 31 décembre 2011 s'explique notamment par les mainlevées obtenues, au cours de l'exercice 2012, suite à des jugements favorables dans le cadre de litiges fiscaux.

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 2012.

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.

La crise économique et financière qui a touché l'économie mondiale à compter du 2nd semestre 2008, a renforcé tout particulièrement la vigilance que le groupe portait déjà à l'estimation de cette juste valeur des immeubles, celle-ci ayant, de par l'activité même du groupe, un impact significatif sur les comptes.

2012 aura été dans la lignée des derniers trimestres 2011 affichant une croissance atone. Faute de réel moteur de l'économie, la situation ne devrait pas connaître de changement majeur en 2013.

Cependant, la politique monétaire de la zone euro demeure très accommodante, avec un taux principal de refinancement de 0,75%. L'année 2012 aura été une bonne année pour la bourse française avec +15% de progression de l'indice CAC40, même s'il n'a pas retrouvé son niveau d'avant crise. Ainsi, si la situation économique reste difficile, 2013 pourrait être une année charnière en terme de défis présents et futurs : sortie de crise, réduction des déficits publics, réformes structurelles ...

- Le Marché de l'investissement en 2012 :

L'année 2012 se clôture par un volume significatif de l'ordre de 14,5 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise.

Comme en 2011, au rôle moteur joué par certains acteurs traditionnels du marché français (assureurs, SCPI, OPCI) se sont ajoutés quelques nouveaux entrants aux capacités d'investissement considérable, confirmant l'attractivité du marché français sur la scène internationale.

Néanmoins l'intérêt des investisseurs pour le marché français continue de s'affirmer sous l'angle d'une forte sélectivité des allocations d'actifs.

La résistance du marché s'explique notamment par la signature de grandes transactions (38 opérations supérieures à 100 millions d'euros) qui ont soutenu le volume tout au long de l'année. A l'autre extrémité le segment des petites transactions est demeuré dynamique tandis que les créneaux intermédiaires ont traversé un trou d'air.

Le marché francilien concentre 75 % du total des montants investis en France. Paris capte 64% des engagements en Ile de France et totalise 6,8 milliards d'euros investis (dont le Quartier Central des Affaires – QCA- pour 3,8 milliards d'euros), soit un record historique pour la capitale et une hausse de 26 % par rapport à 2011.

Le marché reste dominé par les acquisitions en bureaux qui ont représenté 70 % des investissements en 2012.

Les taux de rendement « prime » s'établissent pour 2012 autour de 4,25 % pour les meilleurs actifs tertiaires de Paris QCA.

En ce qui concerne le résidentiel, l'activité sur le marché haut de gamme poursuit sa bonne dynamique et apparaît peu sujette aux aléas de la conjoncture économique. L'intérêt d'une clientèle aisée est toujours grandissant et ce malgré de très fortes hausses de prix sur des marchés « prime » extrêmement tendus.

Les investissements en commerce en France sont quasiment stables depuis trois ans autour de 3Mds d'euros. En Ile de France, ils ont enregistré leur meilleure performance en 2012 dépassant l'année record de 2010 (1.7 Mds d'euros).

Le début de l'année avait pourtant mal commencé, mais l'activité a été croissante au fil des mois, avec un quatrième trimestre comptant à lui seul pour 44% des volumes totaux. Comme sur l'ensemble des marchés de l'immobilier d'entreprise, l'activité a été portée par le retour de grandes transactions : 12 opérations supérieures à 80 M€ totalisent 65% des volumes engagés.

Les investisseurs se sont montrés prudents sur le choix de l'emplacement, privilégiant les boutiques de pied d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville (60% des volumes enregistrés) au détriment de périphérie.

Le taux « prime » de la capitale s'est stabilisé en fin d'année, au niveau plancher de 4% pour les boutiques contre 4.5% fin 2011.

- Le Marché locatif en 2012 :

En 2012, la demande placée francilienne s'est élevée à 2,245 millions de m², soit un recul limité de 8% par rapport à 2011.

Dans le Quartier Central des Affaires de Paris, secteur parisien le plus actif, le volume de transactions s'inscrit en retrait de 13% sur un an mais s'est quelque peu redressé au 4^{ème} trimestre 2012.

A Paris, les loyers faciaux régressent partout à l'exception de Paris QCA qui résiste avec une évolution encore légèrement positive. Mais il faut noter que, dans un marché difficile, la transparence des transactions n'est plus de mise. Si le maintien de loyers d'affichage reste une priorité pour les institutionnels, c'est le loyer économique que considèrent les utilisateurs, prêts au besoin à élargir leur champ de prospection : les franchises et les aménagements consentis battent ainsi leur plein.

Le marché des commerces est scindé en deux, avec les axes « prime » et n°1 d'un côté, et les axes secondaires de l'autre. Les enseignes privilégient les emplacements « prime » des centres villes, au cœur de zones de chalandise et des flux piétonniers établis. En effet, ces zones bénéficient d'une demande accrue de nouvelles enseignes qui cherchent à implanter un « flagship », et également des enseignes cherchant à rationaliser leurs points de ventes au profit des meilleurs emplacements.

A Paris, les meilleurs emplacements sont rares et très recherchés, notamment par les marques de luxe et haut de gamme. Les grandes enseignes « mass market » sont également très sélectives. Ainsi, les valeurs « prime » sont tirées à la hausse dans le Triangle d'Or, telles que les avenues des Champs Elysées, Montaigne et Georges V.

- Perspectives 2013 :

Les perspectives économiques restent sombres pour 2013. Toutefois, le marché français de l'immobilier a démontré en 2012 sa capacité de résistance malgré un contexte économique fortement dégradé.

2013 devrait donc être une année charnière : la France restera sans doute, de par la liquidité, la sécurisation et la profondeur de son marché, attractive pour les capitaux internationaux cherchant à se placer. Le crédit pourrait également faire son retour de façon ciblée. Mais le contexte économique risque de continuer à peser sur les velléités d'ouverture de nombreux investisseurs qui privilégieront toujours le « prime » posant la question de l'assèchement de l'offre en produits de qualité.

(Source : CBRE –Crédit Foncier Immobilier)

- Le Patrimoine du Groupe :

Hormis les immeubles en restructuration (rue Bizet, rue Vieille du Temple, Bruxelles) et celui de la rue Bassano principalement occupé par le groupe et des sociétés liées, le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un bon taux d'occupation (90%).

Le groupe a ainsi connu une hausse de son chiffre d'affaires à périmètre constant de près de 11%. Cette hausse est essentiellement due à l'installation de nouveaux locataires, en particulier dans l'immeuble sis rue François 1er : suite aux travaux de restructuration qui ont pris fin en 2012 (il ne reste plus que des travaux d'agencements internes à finaliser), l'immeuble est dorénavant intégralement loué, avec la prise d'effet au 1er novembre 2012, du dernier bail conclu (Nina Ricci). Il faut également signaler l'arrivée de nouveaux locataires dans les immeubles sis rue de Surène, rue de la Banque et rue d'Argenteuil à Paris.

L'impact de ces nouveaux baux sur le chiffre d'affaire dépasse 1.000 K€.

Il y a eu cependant quelques départs de locataires notamment dans les immeubles sis rue Pierre Charron et rue de Lisbonne, ce qui a eu pour effet de diminuer le chiffre d'affaires entre 2011 et 2012 (-179 K€ et -20 K€).

Mais, la stratégie du groupe de recentrer son patrimoine, et de se concentrer sur des biens haut de gamme s'avère efficace : en effet, les lots laissés vacants en 2012 ont immédiatement trouvés preneurs, et ces immeubles étaient à nouveau occupés à 100 % début 2013.

Au cours de l'année 2012, le groupe a cédé des actifs pour 22.615 K€ dont notamment :

- Dans l'immeuble sis 21, boulevard Poissonnière, Paris 2ème, en cours de vente à la découpe, les cinq dernier lots pour 6.005 K€.
- L'immeuble sis 77 rue Boissière, Paris 16ème pour 16.600 K€ ;

Au cours du 4ème trimestre 2012, le groupe a d'autre part signé une promesse de vente pour l'immeuble mixte (bureaux, commerces, habitations) sis rue d'Argenteuil (75001). L'immeuble a été cédé en janvier 2013 pour un prix brut de 8,8 M€

Au niveau des investissements, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a acquis en avril 2012 à la société FIPP la société FINANCE CONSULTING et sa filiale, la société TRENUBEL, propriétaires un hôtel particulier de prestige de 3.043 m² situé à Bruxelles. En effet, FINANCE CONSULTING ayant pour projet de transformer cet immeuble de Bruxelles en hôtel de luxe, son actionnaire FIPP s'est rapproché d'ACANTHE DEVELOPPEMENT, plus apte à financer ce projet de développement.

Le groupe a également acquis en fin d'année 2012 une société propriétaire de 2 biens immobiliers de petite importance (200 K€ et 500 K€), dont un acquis en marchand de biens.

Le groupe a procédé cette année, comme recommandé par l'AMF, à une rotation de ses experts immobiliers. Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées par le cabinet CREDIT FONCIER EXPERTISE et valorisées à la date du 31 décembre 2012.

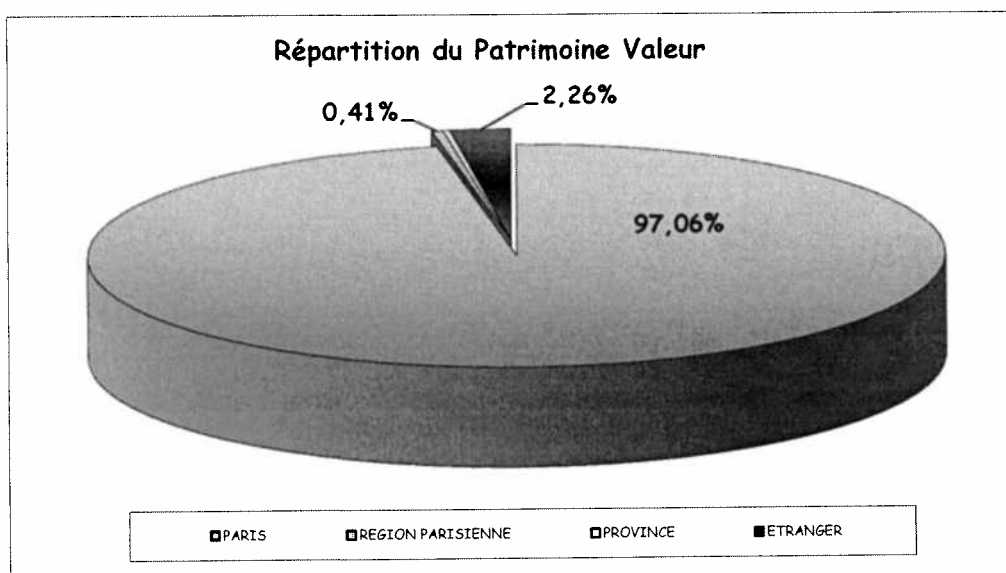
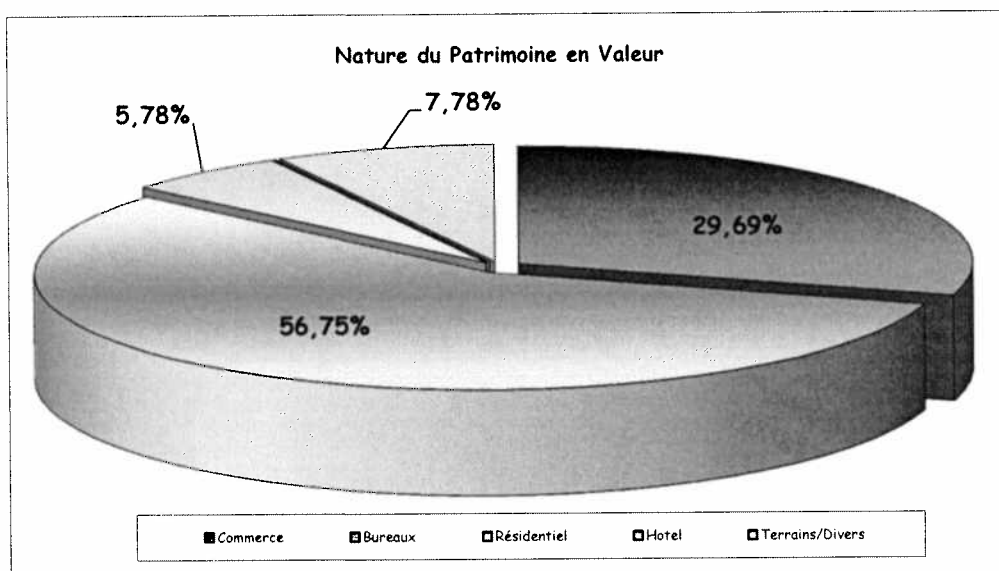
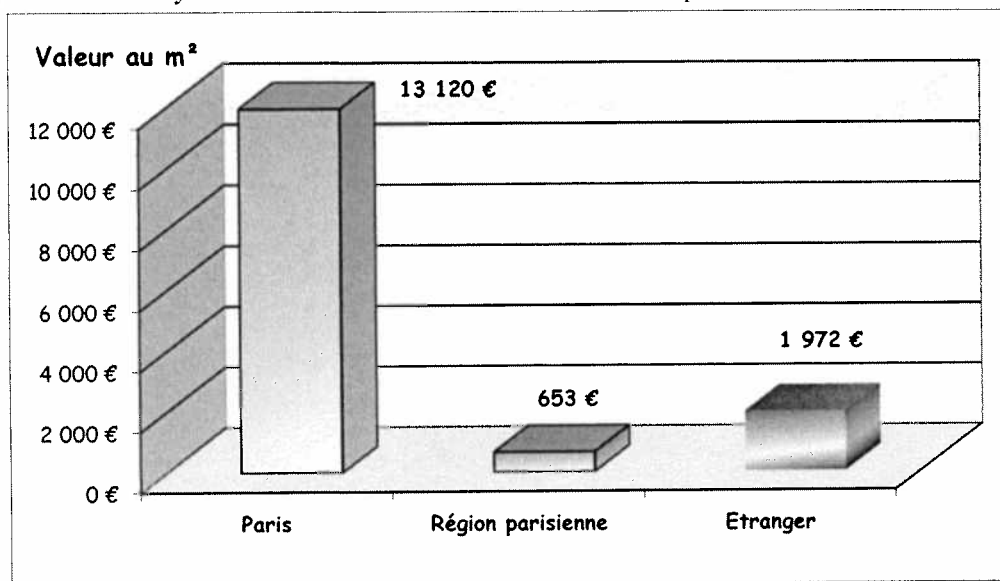
Les expertises ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

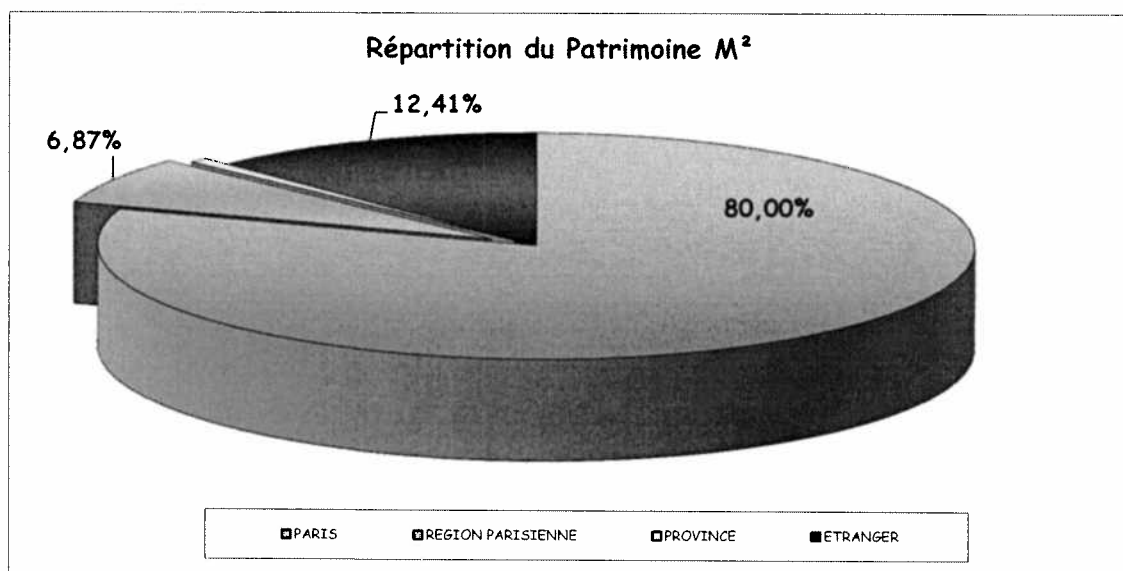
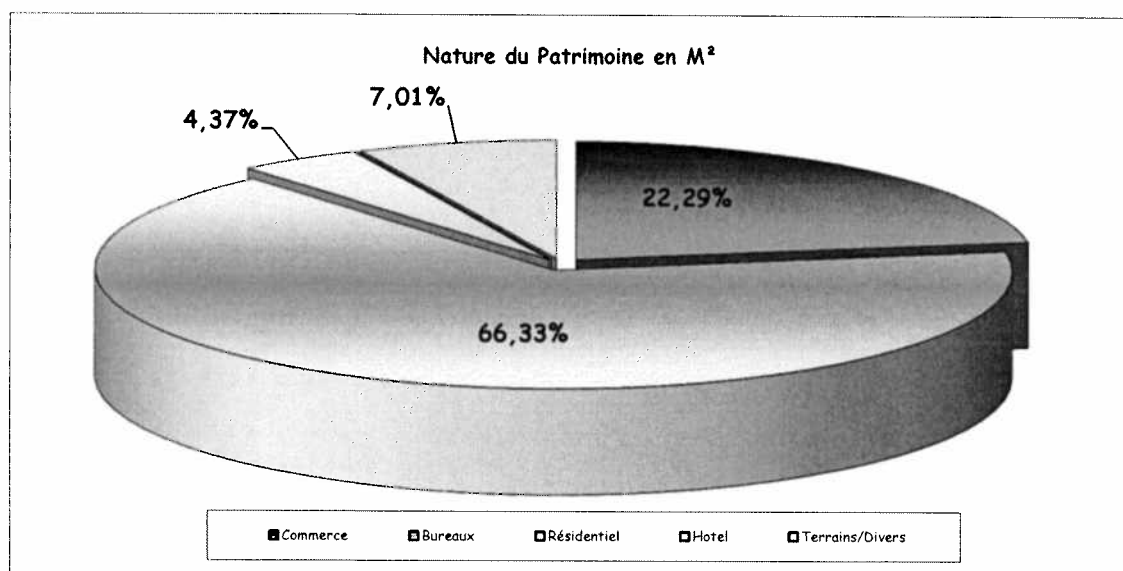
Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe ont été pris, pour ce qui les concerne, au prix net de cession.

Le patrimoine du groupe est estimé à 265.057 K€. Il est composé à hauteur de 150.425 K€ de bureaux, 78.714 K€ de commerces, 15.306 K€ d'immeubles résidentiels et 655 K€ de parkings auxquels se rajoutent 19.755 K€ correspondant à l'hôtel particulier sis rue Vieille du Temple acquis en octobre 2010 et qui va faire l'objet d'une restructuration en bureaux, commerces et éventuellement en habitation ainsi qu'un terrain pour 200 K€. En surfaces, les bureaux représentent 16.257 m², les commerces 3.778 m², et le résidentiel 1.072 m². Les surfaces non affectées représentent 3.403 m² dont l'immeuble en restructuration représente 1.718 m² et 1.685 m² pour le terrain à Nanterre.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2011, et à périmètre constant, une augmentation de 5,54 %.

Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :





La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 196.849 K€. 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 2012 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	196.849
Survalueur sur stock	25
Titres d'autocontrôle :	0
Actif Net Réévalué au 31/12/12	196.874

Nombre d'actions au 31/12/12 **126.630.877**

- ANR : **1,555 € par action**

Au 31 décembre 2012, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs. En effet, la deuxième enveloppe d'actions gratuites a été acquise en juillet 2011. Les derniers BSA qui restaient encore en circulation sont arrivés à échéance le 31 octobre 2011.

Il reste 4.896.436 stocks options (à exercer au plus tard le 28 août 2019) attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 € par action. Leur exercice n'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 2012 : 0,42 €).

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2011 était le suivant :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	188.622
Titres d'autocontrôle :	
- 5.682.741 actions	<u>9.310</u>
Actif Net Réévalué au 31/12/11	197.932

Nombre d'actions au 31/12/11 **120.816.870**

- ANR : **1,638 € par action**

Il n'y a plus, au 31 décembre 2011, d'instruments dilutifs. En effet, la deuxième enveloppe d'actions gratuites a été acquise en juillet 2011. Les BSA qui restaient encore en circulation sont arrivés à échéance le 31 octobre 2011.

Il reste 4.896.436 stocks options attribué en août 2009 au prix de souscription de 1,24 € 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 2011 : 0,50 €).

9.2. Situation fiscale

Au sein du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, deux sociétés forment un groupe d'intégration fiscale dont la tête de groupe est la société FONCIERE ROMAINE.

Les déficits fiscaux du Groupe, pour la partie incombant au régime taxable (hors SIIC), se décomposent de la manière suivante :

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Déficits reportables	48 884	44 304
Moins values long terme		-
Total	48 884	44 304

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 1M€ 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 portant, sur les exercices 2002 à 2005, l'Administration Fiscale a adressé à différentes sociétés du Groupe dont la société ACANTHE DEVELOPPEMENT des propositions de rectifications conduisant à des rappels d'impositions pour un montant total en principal de 9,27 M€ (hors intérêts de 0,92 M€ et majorations de 3,81 M€).

Ces montants doivent être réduits à un montant estimé de 5,22 M€ (hors intérêts de 0,45 M€ et majorations de 0,94M€) compte tenu de la décharge d'une fraction des impositions litigieuses prononcée par le Tribunal Administratif de Paris (voir ci-après), l'administration fiscale s'étant cependant pourvu en appel à l'encontre des jugements favorables précités.

Les propositions de rectification notifiées par l'administration fiscale ont principalement remis en cause, pour une fraction significative des rappels d'imposition précités, à concurrence de 6,08 M€ (hors intérêts de 0,56 M€ et majorations de 2,99 M€) et au titre de périodes antérieures à l'option pour le régime fiscal d'exonération des SIIC, le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, et donc le droit de faire bénéficier les dividendes perçus du régime des sociétés mères.

C'est à raison d'une fraction des impositions visées à l'alinéa précédent que, par plusieurs jugements du 5 juillet 2011, le Tribunal Administratif de Paris – réuni en chambre plénière et rendant le même jour quatre décisions identiques clairement motivées – a fait droit à la demande de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et l'a déchargée des impositions supplémentaires litigieuses ainsi que des pénalités afférentes mises à sa charge à raison des exercices 2002 et 2003 et d'une fraction des impositions et pénalités mises à sa charge à raison de l'exercice 2005 en confirmant l'éligibilité des dividendes perçus à l'exonération d'impôt prévue dans le cadre du régime mère-fille.

Les impositions et pénalités afférentes à l'exercice 2004 et le solde des impositions et pénalités relatives à l'exercice 2005 font l'objet d'une instance distincte toujours pendante devant le Tribunal Administratif de Paris.

Le Tribunal Administratif de Paris a également condamné l'Etat à verser 1.500 euros à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ce qui souligne le poids accordé à l'analyse défendue par la société.

L'administration fiscale a interjeté appel de ces jugements devant la Cour Administrative d'Appel de Paris. Néanmoins, le jugement contesté demeure immédiatement exécutoire et l'administration a d'ores et déjà dégrevé et restitué une partie des impositions dont le Tribunal Administratif a prononcé la décharge.

L'administration a également procédé à la mainlevée partielle des garanties prises au titre des impositions concernées.

Par ailleurs, la Cour Administrative d'Appel de Paris a rendu dans des affaires identiques des décisions de dégrèvement fixant à ce jour la jurisprudence en la matière (Arrêts FINANCIERE MN, KERRY).

Pour information, la position défendue par l'administration fiscale en ce qu'elle pouvait par ailleurs entraîner une double imposition des mêmes bénéfices d'une société, une fois au stade de leur réalisation, une seconde fois au stade de leur répartition aux associés ou actionnaires, appelait de fortes critiques, s'agissant de sociétés établies dans l'espace de l'Union Européenne. Si cette imposition devait être maintenue, elle serait soumise à la censure de la Cour de Justice de l'Union européenne.

L'analyse de l'administration fiscale apparaissait également et surtout susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont également débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause des opérations financières similaires). Ces affaires concernaient le bien-fondé de l'imputation, sur l'impôt sur les sociétés dû par les requérantes, des avoirs fiscaux attachés aux dividendes perçus. Certes, les rectifications notifiées à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ou à ses filiales ne concernent pas l'imputation d'avoirs fiscaux mais l'exonération des dividendes du fait de l'option pour le régime des sociétés mères ; néanmoins dans les deux hypothèses considérées, l'enjeu porte sur la double imposition éventuelle d'un même bénéfice chez la filiale puis chez son actionnaire. A ce titre, s'agissant de l'imputation d'avoirs fiscaux, dans les affaires GOLDFARB et AXA, le Conseil d'Etat a validé les opérations critiquées par l'administration fiscale au regard de critères objectifs que le groupe ACANTHE considère, dans les situations qui le concernent, avoir réunis.

S'agissant des avis rendus par le Comité de l'abus de droit fiscal (anciennement Comité consultatif pour la répression des abus de droit), ils ne paraissent pas de nature à préjuger des décisions qui pourront être rendues par

les juridictions compétentes en ce qu'ils retiennent (i) comme contraire à l'intention du législateur le fait d'avoir pris l'engagement de conserver pendant deux ans les participations acquises afin de bénéficier du régime des sociétés mères et (ii) comme inactives les sociétés dans lesquelles sont détenues les participations en question, alors que la loi définissant le régime des sociétés mères ne fait pas l'objet de telles limitations et que la qualité d'actionnaire des sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT n'était pas contestable.

On soulignera par ailleurs que la portée de ces avis doit être fortement relativisée en considération de la décision rendue par le Conseil d'Etat, dans une décision SNERR du 29 septembre 2010, par laquelle ce dernier a indiqué qu'en matière de pénalités pour abus de droit, la charge de la preuve incombait toujours à l'administration fiscale quel que soit le sens de l'avis du comité.

Ainsi, sur le fondement des décisions du Conseil d'Etat, la Société – assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre – a contesté à tous les stades de la procédure (y compris au niveau de la mise en recouvrement) les impositions complémentaires que l'administration entendait ainsi lui faire supporter.

Par ailleurs, les propositions de rectification notifiées à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ont remis en cause la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature pour un montant de 15,6 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 étant actuellement en cours.,

L'Administration fiscale a également adressé à une société filiale du groupe une proposition de rectification portant sur la remise en cause d'une perte sur cession de créance et sur le rehaussement d'une plus-value constatée par la société lors de l'option pour le régime des SIIC (4,4 M€). Il en a découlé, après exercice des recours hiérarchiques, un rappel d'imposition au titre de 2005 pour un montant de 1,08 M€ (hors intérêts 0,02 M€).

La méthode de valorisation retenue par l'administration fiscale a été contestée compte tenu des éléments dont dispose le groupe. L'imposition qui en résulte, a fait l'objet d'une réclamation contentieuse, présentée en août 2009 par la société assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre et assortie d'une demande de sursis de paiement.

Suite au rejet de cette réclamation, le contentieux a été porté, en décembre 2009, devant le Tribunal Administratif de Paris. Ce dernier a rejeté la requête de la Société par un jugement rendu le 25 octobre 2011. La Société a interjeté appel de ce jugement le 16 janvier 2012 et l'instruction de cette requête est toujours pendante devant la Cour Administrative d'Appel.

Enfin, l'Administration fiscale a également adressé à une autre société filiale du groupe une proposition de rectification (principal 0,51 M€ et intérêts 21 K€ 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 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.

Pour l'ensemble de ces motifs, compte tenu de l'intégralité de l'information fournie et au regard de l'avis de ses experts et de la jurisprudence, le Groupe considère qu'il devrait obtenir gain de cause dans l'ensemble de ces litiges, ce qui justifie l'absence de comptabilisation de provisions.

Les autres litiges fiscaux sont non significatifs.

9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB

a/ A la suite de l'assignation de BRUXYS et des gérants de SOGEB par un associé minoritaire de SOGEB en août 2009, un jugement du Tribunal de Grande Instance de Paris du 13 octobre 2011 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, a condamné 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.

L'Assemblée Générale du 10 juillet 2012, convoquée par le gérant à la suite de l'ajournement de celle du 26 juin 2012, a procédé à l'exécution de ce jugement et a modifié les articles 6 et 7 des statuts ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011. Le capital social de la Société désormais détenu par BRUXYS (2/3) et M. BERGOUGNAN (1/3) a ainsi été ramené à la somme de 771.600 €.

Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 22 janvier 2013 a confirmé ce jugement en ce qu'il a prononcé la nullité des délibérations de l'assemblée générale du 15 janvier 2009 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 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 pourvoi en cassation contre l'arrêt du 22 janvier 2013 a été formé par la société BRUXYS. (Cf.§4.4.7 et4.7)

b/ L'associé minoritaire a également assigné SOGEB et la société LAILA TWO (acquéreur de l'immeuble de la rue Clément Marot) le 8 juin 2011 en vue de 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. A l'audience du 30 mai 2012, le tribunal a sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure d'appel rappelée ci-dessus. En toute logique, le sursis devrait perdurer jusqu'à ce que la Cour de cassation se prononce sur le pourvoi contre l'arrêt du 22 janvier 2013.

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 a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison de ce chantier, 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.

Dans nos dernières écritures déposées le 6 mai 2011, nous demandons au tribunal de dire et juger que la résiliation du marché de travaux est intervenue aux torts exclusifs de DUTHEIL.

Par conséquent, la société VELO demande au tribunal de condamner DUTHEIL à lui payer les sommes suivantes :

- 502 K€ TTC au titre du surcoût de la reprise du chantier,
- 227 K€ représentant les intérêts légaux pendant un an sur la somme de 5.995 K€ représentant le coût de l'immobilisation de l'investissement de la Société VELO pendant une durée d'une année supplémentaire.

- 1.408 K€ au titre de la perte qu'elle a subie à raison du retard de livraison liée à la baisse de l'immobilier.
- 20 K€ au titre de l'article 700 du CPC.

Nous demandons également la compensation des sommes respectivement dues par chacune des parties et la déconsignation de la somme de 393 K€ consignée entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Paris en vertu de la décision du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS du 15 Avril 2010 au profit de la Société VELO.

A l'audience du 28 octobre 2011, le tribunal a renvoyé l'affaire sans date au rôle des parties pour régularisation de la procédure par la société GERY DUTHEIL, cette dernière faisant l'objet d'une procédure de redressement judiciaire. Nous avons d'ailleurs déclaré notre créance au passif de la société GERY DUTHEIL conformément au montant de la condamnation réclamée dans nos écritures.

Le Tribunal a renvoyé à l'audience du 29 Mars 2013 pour régularisation de la procédure à savoir la mise en cause des organes de la procédure par nos soins pour cette audience. La société VELO régularisera la procédure lors de cette audience.

9.3.4. Autres Litiges

FIG

Bien que la société FIG ne fasse plus partie du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT depuis le 19 mars 2010, certains litiges de la société FIG concernent encore la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

a/ les jugements du 28 septembre 2009

Par trois jugements du Tribunal de Commerce de Paris du 28 septembre 2009, l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de FIG en date du 24 février 2004 a été annulée en toutes ses résolutions ainsi que tous les actes s'y rapportant et tous les actes subséquents. L'objet de l'Assemblée annulée consistait notamment dans l'apurement des pertes par réduction du capital à zéro immédiatement suivie d'une augmentation de capital social.

FIG et son actionnaire, la société anonyme TAMPICO non partie à la procédure, ont considéré que ces jugements avaient pour objet de la replacer (ainsi que ses actionnaires), dans tous les aspects, dans la situation qui était la leur avant l'Assemblée du 24 février 2004 et avaient ainsi annulé toutes les opérations effectuées depuis le 24 janvier 2004, puisqu'ils constituaient des actes s'y rapportant ou subséquent, ce qu'il convenait de régulariser.

Au 24 janvier 2004 (comme à ce jour), FIG n'appartenait pas au Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Afin de mettre en œuvre les jugements exécutoires du 28 septembre 2009, la Société FIG a été obligée de prendre des décisions afin de rétablir le statu quo ante. En effet, il lui était impossible de procéder à l'annulation de la fusion intervenue en juillet 2005, postérieurement à l'assemblée annulée, avec la société BALTIMORE (dissoute à cette occasion) au terme de laquelle toute l'activité immobilière lui a été intégralement apportée par son associé unique de l'époque. A la date de fusion, en juillet 2005, FIG n'avait en effet plus d'actionnaires minoritaires (ce depuis le 24 février 2004) et ne faisait l'objet d'aucune procédure puisque c'est seulement en février 2007 (à la veille de la prescription) que les actionnaires minoritaires ont demandé l'annulation de l'Assemblée Générale du 24 février 2004.

Ainsi, il a été opéré une scission des activités de FIG au moyen d'une distribution de l'ensemble de ses actifs immobiliers.

Cette scission a été réalisée au moyen du versement d'un acompte sur dividendes le 9 décembre 2009 et d'une réduction de capital le 10 décembre 2009. Ces sommes ont été distribuées à TAMPICO puis à ACANTHE DEVELOPPEMENT par la société TAMPICO.

La Société a été informée par le représentant légal de FIG que le liquidateur de FIG avait fait ré-enrôler les appels contre les trois jugements du 28 septembre 2009.

b/ les jugements du 7 juillet 2010

Par deux jugements du Tribunal de Commerce de Paris du 7 juillet 2010 (un jugement rendu dans le dossier BARTHES & CEUZIN l'autre dans le dossier NOYER), la décision du 10 décembre 2009, portant réduction du capital de FIG et celle du 31 décembre 2009, constatant cette réduction et modifiant les statuts ont été annulées.

La Société a été informée par le représentant légal de FIG que le liquidateur de FIG avait fait ré-enrôler les appels contre les deux jugements du 7 juillet 2010.

c/ les jugements du 14 janvier 2011

Deux jugements du Tribunal de Commerce de Paris du 14 janvier 2011 (un jugement rendu dans le dossier BARTHES & CEUZIN l'autre dans le dossier NOYER) ont expressément indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009.

Ces jugements ont en effet débouté les anciens actionnaires minoritaires 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.

Ces jugements ayant été frappés d'appel par les anciens actionnaires minoritaires, ACANTHE DEVELOPPEMENT continue de suivre l'évolution de ces procédures et a connaissance des éléments ci-après développés.

Les deux jugements du 14 janvier 2011 ont condamné les sociétés FIG et TAMPICO (qui ne font plus partie du Groupe) à indemniser les anciens actionnaires minoritaires « à hauteur des droits qu'ils 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'AGO du 24 février 2004 ».

Monsieur KLING, expert nommé par le tribunal de commerce, a reçu la mission de chiffrer ce préjudice mis à la charge de TAMPICO et de FIG. A la suite de la carence des actionnaires minoritaires qui ont refusé de consigner les frais d'expertise mis à leurs charges, TAMPICO, par ordonnance du contrôle des mesures d'instruction du 21 mars 2011, s'est fait autoriser à consigner à leurs places. A ce jour, TAMPICO a consigné la somme globale de 58.076 €.

Le rapport de Monsieur KLING rendu le 10 octobre 2012 dans le dossier Barthes/ Ceuzin conclue « A la suite de ces travaux, l'expertise propose de retenir la quote-part revenant aux actionnaires minoritaires à 0,093 %, à répartir, notamment en faveur des actionnaires suivants :

- Monsieur BARTHES 65.296 / 89.887 X 0,093 % soit 0,071 % ;
- Monsieur CEUZIN 15.764 / 89.887 X 0,093 % soit 0,016 %.

Les constatations retracées dans le présent rapport permettent de déterminer comme suit les droits des demandeurs :

- Dans les distributions opérées après le 24 février 2004 :

Le montant total à prendre en considération s'élève à 162.804.098 €.

La quote-part revenant aux demandeurs ressort à :

- Pour M. BARTHES 162.804.098 € x 0,071 % soit **115.591 euros**.
- Pour M. CEUZIN 162.804.098 € x 0,016 % soit **26.049 euros**

- Dans les capitaux propres au 24 février 2004 :

Le montant total à prendre en considération s'élève à 19.664.353 €.

La quote-part revenant aux demandeurs ressort à :

- Pour M. BARTHES 19.664.353 € x 0,071 % soit **13.961 euros.**
- Pour M. CEUZIN 19.664.353 € x 0,016 % soit **3.146 euros »**

Le rapport de Monsieur KLING rendu le 25 novembre 2012 dans le dossier Noyer conclue « A la suite de ces travaux, l'expertise propose de retenir la quote-part revenant aux actionnaires minoritaires à 0,093 %, à répartir, notamment en faveur des actionnaires suivants :

- Monsieur NOYER 7.824 / 89.887 X 0,093 % soit 0,008 % ;
(...)

Les constatations retracées dans le présent rapport permettent de déterminer comme suit les droits des demandeurs :

- **Dans les distributions opérées après le 24 février 2004 :**

Le montant total à prendre en considération s'élève à 162.804.098 €.

La quote-part revenant aux demandeurs ressort, pour Monsieur NOYER à :

- 162.804.098 € x 0,008 % soit **13.024 euros**

- **Dans les capitaux propres au 24 février 2004 :**

Le montant total à prendre en considération s'élève à 19.664.353 €.

La quote-part revenant aux demandeurs ressort, pour Monsieur NOYER à :

- 19.664.353 € x 0,071 % soit **1.573 euros. »**

Le tribunal de commerce a renvoyé cette affaire au 10 avril 2013 pour dépôt des conclusions des parties sur les rapports de l'expert Kling.

A titre de comparaison, dans le cadre de ces procédures ayant donné lieu aux jugements du 14 janvier 2011 ci-dessus détaillés. Messieurs Barthes, Ceuzin et Noyer réclamaient respectivement 15.832.769,10 €, 3.820.021,30 € et 2.354.423,68 €.

Les plaidoiries des appels contre les deux jugements du 14 janvier 2011 sont fixées au 26 septembre 2013.

d/ la sortie de FIG et de TAMPICO du périmètre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT

Le 19 mars 2010, FIG a été cédée à la société 19B S.A., société venant aux droits de la société ALLIANCE DESIGNERS, actionnaire majoritaire au cours de l'assemblée générale des actionnaires du 24 février 2004 qui a été annulée. FIG n'est donc plus une société du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT depuis cette date.

ACANTHE DEVELOPPEMENT a cédé sa filiale TAMPICO qui détenait 100 % de FIG jusqu'au 19 mars 2010, à la société SLIVAM le 20 avril 2010. TAMPICO ne fait donc plus partie non plus du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

e/ le rétablissement des minoritaires de FIG

Le nouveau dirigeant de FIG a convoqué une Assemblée Générale Extraordinaire de FIG le 1er septembre 2010. L'ensemble des actionnaires au 24 février 2004 ou leurs ayants droits a été régulièrement convoqué. Cette Assemblée a constaté que les actionnaires de FIG au 24 février 2004 étaient rétablis dans les droits qui étaient les leurs au 24 février 2004 et donc dans le capital social, la valeur nominale des actions et le nombre d'actions détenu par chacun des actionnaires étaient les mêmes que ceux qui existaient au jour de l'Assemblée annulée. Les

actionnaires minoritaires, à l'initiative des jugements du 28 septembre 2009, ont refusé d'assister à cette Assemblée Générale du 1^{er} septembre 2010.

f/ la liquidation judiciaire de FIG

Le 6 janvier 2011, FIG a fait l'objet d'un jugement de liquidation judiciaire à la suite d'une assignation délivrée notamment par les trois actionnaires minoritaires également à l'initiative de l'annulation de l'Assemblée Générale du 24 février 2004.

g/ 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 appartenant à ACANTHE DEVELOPPEMENT, entre les mains de la SCP CHEVRIER de ZITTER-ASPERTI, Huissiers de justice.

Par ordonnance sur requête non contradictoire 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 de la SCP CHEVRIER de ZITTER-ASPERTI, Huissiers de justice.

Par une ordonnance de référé du 8 octobre 2010, le Président du Tribunal a cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1.700.000 €. Cette ordonnance qui a été confirmée par un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 indiquait notamment « attendu qu'il n'est pas contesté, ainsi que le soutient ACANTHE DEVELOPPEMENT, que M. BARTHES et M. CEUZIN n'ont pas de créance directe à l'encontre de cette société ».

Le jugement au fond prononcé par le Tribunal de Commerce le 14 janvier 2011 ayant vidé de leur objet ces deux séquestres, ACANTHE DEVELOPPEMENT a demandé la rétractation des trois ordonnances en cause et la mainlevée desdits séquestres.

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 (compétence exclusive de la Cour d'appel de Paris).

Par un arrêt du 30 mars 2012, la Cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance du 29 mars 2011 en ce qu'elle a débouté ACANTHE DEVELOPPEMENT de sa demande relative à l'ordonnance du 15 juin 2010 (séquestre des parts VENUS). 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.

Un certain nombre d'inexactitudes a été relevé dans l'arrêt rendu par la cour d'appel le 30 mars 2012 comme notamment le fait que la société FIG ... aurait « été rachetée par le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en 2002 » alors que cette erreur faite par le Président lors de l'exposé des motifs avait pourtant été corrigée par notre avocat qui avait expliqué que la société FIG entrerait dans le périmètre du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en 2005, après la sortie des minoritaires. De même, il est indiqué que « par une délibération en date du 24 février 2004, l'Assemblée Générale de la société FIG a décidé d'annuler les actions détenues par M. BARTHES et M. CEUZIN et de faire de la SAS TAMPICO (société détenue à 100 % par le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT) l'actionnaire unique de la société FIG ». Or, l'ordre du jour de cette AG n'était évidemment pas d'annuler les actions de Messieurs BARTHES et CEUZIN mais de proposer à tous les actionnaires – dont Messieurs BARTHES et CEUZIN – de recapitaliser la société. Ils ont fait eux-mêmes le choix de ne pas participer.

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 (séquestre des 1,7 M€), un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 25 octobre 2012 a déclaré irrecevable l'appel d'ACANTHE DEVELOPPEMENT et l'a condamnée à payer à Messieurs BARTHES et CEUZIN 10 K€ chacun d'article 700 CPC. Un pourvoi en cassation a été formé contre cet arrêt.

Demande d'extension de la procédure de liquidation judiciaire de FIG à ACANTHE DEVELOPPEMENT

Le tribunal de commerce a ouvert par jugement du 6 janvier 2011 une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société FIG sur assignation de Madame Monique RICHEZ et de Messieurs BARTHES, CEUZIN et NOYER.

Madame RICHEZ était créancière de la société FIG en vertu d'un jugement du juge de l'exécution en date du 29 juin 2010 lequel avait liquidé une astreinte d'un montant de 50,8 K€ ordonné par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 9 juin 2009.

La Cour d'appel de Paris avait requalifié un contrat de prestation de services conclu entre Madame RICHEZ et la société FIG (alors représentée par François BARTHES) en septembre 2002 et résilié en novembre 2005, en contrat de travail et condamné la société FIG notamment à la remise à Madame RICHEZ de documents sociaux sous astreinte.

La société FIG n'ayant pas été en mesure de remettre l'intégralité des documents sociaux requis, l'astreinte a été liquidée.

Par ordonnance du 5 mai 2011, Madame Monique RICHEZ a été nommée, à sa demande, contrôleur dans la procédure de liquidation judiciaire de la société FIG.

Par courrier du 19 septembre 2011, Madame Monique RICHEZ a mis en demeure Me GORRIAS, liquidateur de la société FIG, d'agir en extension de liquidation judiciaire à l'encontre de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Maître GORRIAS n'ayant, selon cette dernière, pas répondu dans les délais légaux à cette mise en demeure, Madame Monique RICHEZ, agissant ès qualité de contrôleur, a assigné le 23 décembre 2011 la société ACANTHE DEVELOPPEMENT devant le Tribunal de Commerce de Paris aux fins d'extension de la procédure de liquidation judiciaire de FIG pour le paiement du passif de celle-ci.

Il sera rappelé que le contentieux opposant Madame Monique RICHEZ et Messieurs BARTHES, CEUZIN et NOYER à la société FIG trouve son origine à une époque où la société ACANTHE DEVELOPPEMENT n'était pas actionnaire de la société FIG. Cette dernière est devenue actionnaire de la société FIG par l'intermédiaire d'une de ses filiales, la société TAMPICO, le 24 mars 2005, et la société FIG est sortie du périmètre du Groupe ACANTHE le 19 mars 2010, soit antérieurement au jugement d'ouverture de liquidation judiciaire de la société FIG.

Par courrier officiel du 9 mars 2012 adressé au conseil de Madame RICHEZ, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est proposée de racheter la créance de Madame RICHEZ afin de protéger ses actionnaires des effets de la publicité de cette procédure.

Madame RICHEZ a refusé le 22 mars 2012 cette proposition et a indiqué qu'elle ne pourrait l'accepter que « dans l'hypothèse où la société ACANTHE DEVELOPPEMENT rachèterait l'intégralité du passif de la société FIG de façon à ce que l'ensemble des créanciers de celle-ci soient désintéressés. »

Postérieurement, l'ancien actionnaire de la société FIG, la société TAMPICO, a procédé à ce paiement par le biais d'une offre réelle de paiement. Ce paiement a été présenté sous forme de chèque de banque. Madame RICHEZ ayant refusé une nouvelle fois ce règlement, la société TAMPICO a sollicité de l'huissier instrumentaire qu'il procède à la consignation de cette somme auprès de la Caisse des dépôts et consignations et en informe Madame RICHEZ. Cette procédure permet, en application des dispositions du code civil, la libération du débiteur.

Par un jugement du 30 octobre 2012, TAMPICO a été déboutée de sa demande de validation de son offre réelle de paiement. Elle a interjeté appel de cette décision.

Par un jugement du 6 juillet 2012, le Tribunal de Commerce de Paris a décidé de transmettre à la Cour de cassation la QPC (question prioritaire de constitutionnalité) concernant la conformité de l'article L 621-2 du code de commerce avec la Constitution. Le 8 octobre 2012 la Cour de cassation a décidé de ne pas transmettre la QPC au Conseil constitutionnel. A l'audience du 24 janvier 2013, le Tribunal a décidé de transmettre à la Cour de Cassation la question préjudicielle de savoir si une action en extension est une action dans l'intérêt collectif des créanciers aux fins de recouvrement et par voie de conséquent si le contrôleur peut diligenter une telle action sur le

fondement de l'article L622-20 du code de commerce. La question préjudicielle sera examinée le 3 juin 2013 par la Cour de Cassation.

L'action de Madame RICHEZ est par ailleurs contestée tant au niveau de sa recevabilité que sur le fond.

En effet, pour permettre à une action en extension de prospérer, il est nécessaire de démontrer la fictivité de la société ou la confusion des patrimoines entre les deux sociétés.

En l'espèce, aucune des deux conditions n'apparaît être réunie et la société ACANTHE DEVELOPPEMENT conteste cette demande en extension.

Enfin, Madame RICHEZ argue d'un passif de la société FIG qui apparaît aujourd'hui très largement inférieur à celui évoqué par cette dernière.

Le passif déclaré à l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire de FIG, soit 113.609 K€ est en cours de vérification et devrait considérablement diminuer, notamment pour les raisons suivantes :

- Des créances ont été abandonnées pour un montant de 1.364 K€,
- Une créance « provisionnelle » de 42.411 K€ déclarée par le Trésor Public a été ramenée à 1.976 K€ par proposition définitive de rectification en date du 19 janvier 2012. Cette créance est contestée. De plus son extinction est sollicitée, le Trésor Public n'ayant pas procédé à une déclaration définitive dans le délai d'un an de la publication au BODACC ni de prorogation de ce délai au tribunal de commerce,
- Une créance de 10.780 K€ de l'administration fiscale devrait être ramenée au maximum à 6.188 K€ en application de l'article 1756 du CGI (les pénalités sont exclues en cas de liquidation judiciaire), montant qui en tout état de cause est également contesté et ce, en raison du fait qu'elle porte sur une remise en cause par l'administration fiscale du régime mère-fille. Des décisions favorables ont été obtenues dans des procédures similaires par d'autres sociétés du Groupe,
- D'autres créances déclarées par le Trésor Public à hauteur de 1.159 K€ ont été contestées car elles font toutes l'objet de réclamations. L'une d'entre elles de 592 K€ a été, depuis, abandonnée.
- Messieurs BARTHES, CEUZIN et NOYER ont déclaré ensemble une créance de 22.502 K€ sur FIG. Cette créance correspondrait aux *« droits qu'ils détenaient dans les capitaux propres de FIG et dans les distributions de dividendes et réserves effectuées depuis l'AGO du 24 février 2004 »*, annulée par jugement du 28 septembre 2009. Cette créance est contestée et Monsieur KLING, expert nommé par deux jugements du 14 janvier 2011, ayant pour mission d'évaluer ces droits, a indiqué dans ses rapports définitifs que l'ensemble des minoritaires dont Messieurs BARTHES, CEUZIN et NOYER auraient droit à 0,093 % soit environ la somme de 151 K€ à ce jour.
- Par ailleurs, Monsieur BARTHES a déclaré une créance de 3.147 K€ au passif de FIG. Il s'agit d'une condamnation solidaire de FIG, ALLIANCE DESIGNERS, DOFIRAD et Monsieur Alain DUMENIL, prononcée par un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 19 mai 2009. La Cour de cassation, dans un arrêt du 16 avril 2013, a cassé partiellement cet arrêt du 19 mai 2009 (non pas sur la question de la condamnation au paiement des 3.147 K€ qui demeure donc en dépit de l'arrêt de la Cour de cassation du 16 avril 2013 ci-avant mais sur le moyen relatif à la condamnation de Alain DUMENIL, DOFIRAD, ALLIANCE DESIGNERS et FIG au paiement de 50.000 € de dommages-intérêts à M. BARTHES). Un avocat au Conseil étudie l'opportunité de porter ce litige devant la Cour européenne des droits de l'homme.
- Enfin, Monsieur BARTHES, ancien dirigeant de FIG, a déclaré une créance de 846 K€ au titre de rappels de salaires, indemnités et dommages et intérêt. La société FIG a toujours considéré qu'il n'existait pas de contrat de travail, cette personne étant un dirigeant mandataire social. L'affaire a été radiée le 7 septembre 2012 par le Conseil des Prud'hommes de Paris, Monsieur BARTHES n'ayant jamais déposé d'écritures.

Enfin, la société 19B S.A venant aux droits de l'actionnaire majoritaire au jour de l'assemblée générale du 24 février 2004, a déclaré une créance en compte courant de 31.226 K€. Cette créance est subordonnée au reste du passif.

Pour l'ensemble de ces motifs, le Groupe estime fondée l'absence de comptabilisation de provision au titre de ce litige.

A noter que la Société a été informée par le représentant légal de FIG que le liquidateur de FIG avait fait ré-enrôler le pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel du 9 juin 2009 précité ayant requalifié le contrat conclu avec la société SILC en contrat de travail.

Procédure en annulation des opérations effectuées durant la période suspecte de FIG

Le 2 mai 2012, les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et TAMPICO ont été assignées par le liquidateur de la société 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 – 75002 Paris 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 (75002) et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à la société 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 SNC Venus une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris (75002), les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société France Immobilier Group et la condamnation solidaire des sociétés Acanthe Développement et Tampico à rembourser à la société France Immobilier Group 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.

L'audience a été renvoyée au 7 juin 2013 pour les conclusions du liquidateur.

Demande de PHRV visant à demander la nomination d'un expert de gestion

La société PHRV (Paris Hôtels Roissy Vaugirard SA), actionnaire minoritaire détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote d'ACANTHE DEVELOPPEMENT a assigné la Société le 15 novembre 2011 aux fins de désignation d'un expert de gestion. Elle s'interrogeait sur le prix de vente de trois biens immobiliers réalisées par ACANTHE DEVELOPPEMENT et situés dans le 8^{ème} arrondissement de Paris ainsi que sur l'opportunité de l'acquisition d'une société Alliance 95. Sur la cession des trois biens immobiliers, la société PHRV affirmait que les motivations de l'opportunité de vente étaient douteuses et que les prix de vente étaient inférieurs à ceux du marché. De son côté, ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est opposée fermement à ces arguments, a communiqué l'ensemble des documents utiles à la procédure (expertise, contrats de vente).

Par ordonnance du 26 janvier 2012, le Tribunal de Commerce de Paris a suivi l'argumentation d'ACANTHE DEVELOPPEMENT, et a débouté la société PHRV de ses demandes et l'a condamnée à payer à ACANTHE DEVELOPPEMENT la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

A la suite de l'appel interjeté par la société PHRV, la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 9 octobre 2012, a confirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance du 26 janvier 2012 et a condamné PHRV à payer à ACANTHE DEVELOPPEMENT la somme de 15.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Ces condamnations ont été réglées par la société PHRV en janvier 2013.

Le 29 janvier 2013, la société PHRV a formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 9 octobre 2012.

9.4. Entités ad hoc

Le Groupe ne réalise aucune opération au travers d'entités ad hoc.

9.5. 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€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	-100	-200
Mise à disposition de personnel	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	41	41

(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 7.716 K€ d'intérêts de comptes courants, 1.254 K€ de salaires et 973 K€ de loyers et de charges locatives) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées :

Néant

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

Néant

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

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants/Administrateurs communs	0	206
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants/Administrateurs communs	258	142
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants/Administrateurs communs	-27	0
Mise à disposition de personnel	FPN	Dirigeants/Administrateurs communs	24	20
Loyers et charges locatives	FPN	Dirigeants/Administrateurs communs	0	7
Dépôt de garantie	FPN	Dirigeants/Administrateurs communs	-2	0
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	-18	-188
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	627	534
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-14	-12
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	370	887
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	-168	0
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants/Administrateurs communs	0	34
Créances diverses	SEK	Actionnaire indirect commun	1 112	12
Mise à disposition de personnel	SEK	Actionnaire indirect commun	0	-13
Loyers et charges locatives	POIRAY	Dirigeants/Administrateurs communs	102	205
Dépôt de garantie	POIRAY	Dirigeants/Administrateurs communs	-38	0
Mise à disposition de personnel	POIRAY	Dirigeants/Administrateurs communs	0	7
Mise à disposition de personnel	AD INDUSTRIE	Dirigeants/Administrateurs communs	0	13
Loyers et charges locatives	AD INDUSTRIE	Dirigeants/Administrateurs communs	48	191
Dépôt de garantie	AD INDUSTRIE	Dirigeants/Administrateurs communs	-32	0
Charges financières/Emprunt	LIPO	Actionnaire indirect commun	-2 100	-109
Dividendes	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	0	172

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

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

Constituent également des opérations avec des parties liées les acquisitions des sociétés FINANCE CONSULTING, TRENUBEL, et SFIF (Cf.§ 1.2 et3.2).

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. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière sauf avec la société SEK Holding qui bénéficie d'un accord de règlement de ses dettes vis-à-vis du Groupe.

g) les autres parties liées.

La société ALLIANCE DESIGNERS, en liquidation judiciaire depuis janvier 2010, contrôlée indirectement par M. DUMENIL a une dette principalement de loyers de 559 K€ auprès du Groupe qui est dépréciée dans la comptabilité du groupe à hauteur de 524 K€.

9.6. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 19 personnes (hors dirigeants) se répartissant au 31 décembre 2012 (16,5 au 31 décembre 2011) en :

- cadres : 9,5
- non cadres : 9,5

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

9.7. Rémunérations

Toutes les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont disponibles dans le rapport de gestion. Les informations définies par la norme IAS 24 sont reprises ci-dessous :

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 130 K€ (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents administrateurs :

Monsieur Patrick ENGLER : 60 K€

Monsieur Pierre BERNEAU : 40 K€

Monsieur Bernard TIXIER : 25 K€

Monsieur Philippe MAMEZ : 5 K€

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.

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

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

9.8. 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 ; à charge de M DUMENIL de conserver 1 % des actions issues de la levée des options jusqu'à la cessation de ses fonctions de Président Directeur Général, (sous réserve que cette obligation n'ait pas pour conséquence la remise en cause, pour la société, du bénéfice du régime SIIC).

Le Conseil d'administration du 31 décembre 2009 (14 heures) a précisé que si au jour de (ou des) option(s), la société ne détient pas le volume d'actions nécessaire pour les servir, les options seront prioritairement des options

d'achat à concurrence du nombre d'actions détenues par la société et des options de souscription pour le solde des options n'ayant pu être levées faute pour la société de détenir le nombre d'actions suffisant pour les servir.

Libellé	Date d'attribution	Date de jouissance	Fin de période d'exercice	Nbre de titres ou d'options attribuées	Coût retenu dans les comptes pour les titres ou l'option
options de souscription ou d'achat d'actions	28/08/2009	31/12/2009	28/08/2019	9 936 436	0,21 €

Les valorisations ont été effectuées à la date d'attribution par une entreprise financière.

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

Au 31 décembre 2012, il reste 4.894.904 options de souscription d'action qui pourraient être exercées. Toutefois, au 31 décembre 2012, le prix d'exercice des options (1,24 euros) est largement supérieur au cours de bourse du 31 décembre 2011 (0,42 euros).

9.9. Provision retraite

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

Taux de progression des salaires : 2% par an ;

Taux d'actualisation : 3,40 % (TMO 1^{er} semestre 2012 + 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 retraitée des éventuelles anomalies statistiques. D'autre part, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories sociales professionnelles (non cadres, et cadres);

L'espérance de vie a été calculée à partir des nouvelles tables de mortalité des années 2008-2010 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision au 31 décembre 2012 s'élève à 129 K€ contre 117 K€ au 31 décembre 2011.

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

9.10. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,120 € au 31 décembre 2012 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 122.330.179).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet la prise en compte des options d'achat tels que décrit à la note 9.8 dont le prix d'exercice (1,24 €) est supérieur au cours moyen du marché de l'action pendant la période (0,4168 €) aurait un effet anti dilutif (ou relutif).

Toutefois, une appréciation future du cours de l'action pourrait rendre dilutif cet instrument.

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2012 (en K€)	14 705
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	122 330 179
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0.1202

9.11. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2012

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

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	46 746	9 385	30 896	6 465
	46 746	9 385	30 896	6 465

Le tableau regroupe des échéances prévisionnelles d'encaissement des loyers fondées sur la continuation des baux jusqu'à leur terme toutefois s'agissant 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 2012.

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

9.12. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2012

La vente de l'immeuble de la rue d'Argenteuil a été signée le 29 janvier 2013.

Une promesse a été signée le 5 avril 2013 pour l'acquisition d'un immeuble à usage mixte de 2.300 m2 environ, situé au cœur de l'un des quartiers historiques de Paris et générant des loyers annuels de l'ordre de 880 K€. L'acquisition devrait être réalisée avant la fin du 2ème trimestre 2013.

L'immeuble de la rue François 1^{er} étant maintenant totalement loué, un nouveau crédit de 28.000 K€ a pu être signé le 24 avril 2013 avec une banque allemande pour son refinancement. L'ancien prêt, pour lequel un capital de 12.996 K€ restait dû, a été entièrement remboursé

Enfin, au point de vue juridique, les administrateurs de la Société ont décidé de dissocier, par décisions en date du 15 janvier 2013, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Monsieur Patrick Engler a été nommé en qualité de Directeur General pour la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tandis que Messieurs Alain Duménil et Philippe Mamez sont restés respectivement Président du Conseil d'Administration et Directeur Général Délégué.