



Comptes consolidés 2013



ACANTHE DEVELOPPEMENT

BILAN CONSOLIDES

(milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Actif		
Immeubles de placement	279 460	250 027
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	6 098	6 099
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	4	
Actifs financiers	5 769	5 605
Total actifs non courants	291 331	261 731
Stocks d'immeubles	475	475
Clients et comptes rattachés	1 667	2 717
Autres créances	8 873	7 822
Autres actifs courants	193	62
Actifs financiers courants		1 033
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 037	4 553
Immeubles destinés à la vente		8 505
Total actifs courants	19 245	25 166
TOTAL ACTIF	310 576	286 897
Passif		
(milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Capital	19 313	17 206
Réserves	175 780	164 956
Résultat net consolidé	(4 815)	14 684
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	190 277	196 849
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	12 740	12 279
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	80	558
Total des Capitaux Propres	203 096	209 684
Passifs financiers non courants	89 450	64 372
Provisions pour risques et charges	7 995	129
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	97 446	64 500
Passifs financiers courants	3 511	6 103
Dépôts et Cautionnements	1 933	1 915
Fournisseurs	2 886	2 827
Dettes fiscales et sociales	1 217	1 034
Autres dettes	487	834
Autres passifs courants		
Total des dettes courantes	10 034	12 713
Total dettes	107 479	77 213
TOTAL PASSIF	310 576	286 897

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Loyers	8 693	7 280
Charges locatives refacturées	1 740	1 458
Charges locatives globales	(3 570)	(2 967)
Revenus nets de nos immeubles	6 863	5 772
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	(1 266)	(1 067)
Autres frais généraux	(2 178)	(3 540)
Autres produits et autres charges	(409)	(3 868)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 625	13 618
Dotations aux autres amortissements et provisions	(8 001)	(503)
Reprises aux autres amortissements et provisions	695	4 046
Résultat opérationnel avant cession	(1 671)	14 456
Résultat de cession d'immeubles de placement	124	2 545
Résultat opérationnel	(1 547)	17 002
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	3	116
- Coût de l'endettement financier brut	(3 480)	(3 142)
Coût de l'endettement financier net	(3 478)	(3 026)
Autres produits et charges financiers	310	1 289
Résultat avant impôts	(4 715)	15 265
Impôt sur les résultats	(21)	(22)
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	(4 736)	15 243
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	80	558
Propriétaires du groupe	(4 815)	14 684
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0.0369	0.1202
Résultat dilué par action (en €)	-0.0369	0.1202
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0.0369	0.1202
Résultat dilué par action (en €)	-0.0369	0.1202
Résultat net de l'exercice	(4 736)	15 243
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(193)	36
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations	103	89
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(53)	20
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	(143)	145
Résultat Global Total de l'exercice	(4 879)	15 388
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	(4 961)	14 830
Participations ne donnant pas le contrôle	82	561

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
Capitaux propres au 31/12/2011	16 415	77 419	-11 592	106 377	188 622	8 317	196 939
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondés sur des actions							
Opérations sur titres auto détenus			2 501		2 501		2 501
Dividendes réinvestissement en actions	790	954			1 744		1 744
Dividendes				-10 874	-10 874		-10 874
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				14 685	14 685	558	15 243
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				145	145		145
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				14 830	14 830	558	15 388
Variation de périmètre				25	25	3 959	3 984
Capitaux propres au 31/12/2012	17 206	78 373	-9 091	110 358	196 849	12 837	209 684
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondés sur des actions							
Opérations sur titres auto détenus			9 091	-9 091	0		0
Dividendes réinvestissement en actions	2 106	3 784			5 890		5 890
Dividendes				-7 598	-7 598		-7 598
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				-4 815	-4 815	80	-4 735
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-145	-145	2	-143
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-4 960	-4 960	82	-4 878
Variation de périmètre (2)				98	98	-98	0
Capitaux propres au 31/12/2012	19 313	82 157	0	88 807	190 277	12 822	203 096

Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite	-53
Ajustement JV titres Bassano développement	-193
Indexation 3eme étage Bassano	103
	-143

Variation de périmètre (2)

Déconsolidation de Pont Boissière et Halpylles

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2013	31/12/2012
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(4 735)	15 263
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		7 304	(3 541)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(2 625)	(13 618)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		261	3 741
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession		(415)	(2 588)
Incidence des variations de périmètre		(28)	
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(238)	(744)
Coût de l'endettement net		(3 426)	(3 532)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	3 188	2 788
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité (Cf. commentaires (1) ci-dessous)	D	1 474	4 836
Variation du BFR liée aux activités cédées			
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	4 662	7 624
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(27 945)	(5 193)
Cessions d'immobilisations		10 020	22 605
Acquisitions d'immobilisations financières		(360)	(42)
Remboursement d'immobilisations financières			2 286
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)		34	
Variation des prêts et des avances consenties			
Autres flux liés aux opérations d'investissement		75	
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(18 176)	19 656
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés		(1 707)	(9 128)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			2 500
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		40 796	6 000
Remboursements d'emprunts		(18 682)	(13 985)
Intérêts nets versés		(3 426)	(3 532)
Incidence des variations de périmètre			(6 336)
Autres flux liés aux opérations de financement		18	
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	16 999	(24 481)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	3 484	2 799
Variation de trésorerie nette		3 484	2 799
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		4 553	677
Découverts bancaires (1)			0
VMP			1 077
		4 553	1 754
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 039	4 553
Découverts bancaires (1)			
VMP		6 998	
		8 037	4 553



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2013



ACANTHE DEVELOPPEMENT

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2013	1
SOMMAIRE.....	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice.....	4
1.1. Distribution de dividendes.....	4
1.2. Création de la société ECHELLE RIVOLI et cession des sociétés HALPYLLES et PONT BOISSIERE.....	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	7
2.4. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	7
2.5. Immeubles de placement	8
2.6. Actifs corporels et incorporels.....	10
2.6.1. Immeubles n'entrant pas dans la catégorie « immeubles de placement ».....	10
2.6.2. Incorporels, et autres actifs corporels	10
2.7. Contrats de location	10
2.7.1. Contrats de location financement	10
2.7.2. Contrats de location simple	10
2.8. Stocks d'immeubles.....	10
2.9. Coûts d'emprunt	11
2.10. Dépréciation d'actifs.....	11
2.11. Actifs financiers.....	11
2.11.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction	11
2.11.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	11
2.11.3. Les prêts et créances	12
2.11.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	12
2.11.5. Actions propres	13
2.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	13
2.11.7. Instruments financiers dérivés	13
2.12. Passifs financiers	13
2.13. Provisions	13
2.14. Impôt sur les résultats	13
2.15. Avantages au personnel	14
2.16. Résultat par action	14
2.17. Revenus des immeubles.....	15
2.18. Résultat de cession des immeubles de placement.....	15
2.19. Secteurs opérationnels	15
Note 3. Périmètre de consolidation	16
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	16
3.2. Evolution du périmètre	16
3.3. Organigramme	16
Note 4. Notes annexes : bilan.....	19
4.1. Actifs non courants non financiers	19
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placements.....	19
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement.....	20
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement.....	20

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	21
4.2. Stocks d'immeubles	21
4.3. Actifs financiers	22
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	26
4.3.5. Evaluation des actifs financiers	26
4.3.6. Immeubles destinés à la vente	26
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	27
4.4.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	27
4.4.4. Augmentations et diminutions de capital de l'exercice	27
4.4.5. Distributions	27
4.4.6. Instruments dilutifs	27
4.4.7. Intérêts minoritaires	27
4.5. Provision pour risques et charges	28
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	30
4.7. Echancier des dettes	30
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	32
5.1. Revenus nets des immeubles	32
5.2. Résultat opérationnel	32
5.3. Résultat net	33
5.4. Résultat de cession des immeubles de placement	34
5.5. Vérification de la charge d'impôt	34
Note 6. Secteurs opérationnels	35
Note 7. Engagements hors bilan	44
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	44
7.1.1. Engagements donnés	44
7.1.2. Engagements reçus	44
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	44
7.2.1. Engagements donnés	44
7.2.2. Engagements reçus	46
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	46
7.3.1. Engagements donnés	46
7.3.2. Engagements reçus	47
Note 8. Exposition aux risques	48
Note 9. Autres informations	48
9.1. Actif net réévalué	48
9.2. Situation fiscale	53
9.3. Litiges et passifs éventuels	54
9.3.1. Litiges fiscaux	54
9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB	58
9.3.3. Litiges immobiliers	59
9.3.4. Litiges FIG	59
9.4. Entités ad hoc	62
9.5. Parties liées	62
9.6. Effectifs	63

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 2013.....	66
9.12. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2013	66

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19.312.608 euros, dont le siège social est situé à Paris 16^{ème}, 2 rue de Bassano, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

1.1. Distribution de dividendes

En date du 26 juin 2013, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de (1.856.574,05 €) au report à nouveau créditeur qui s'élevait au 31 décembre 2012 à 41.099.902,47 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 39.243.328,42 € qui a été affecté en :

- Dividende	7.597.852,62 €
- et, au poste «report à nouveau» pour le solde	31.645.475,80 €

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 126.630.877 actions composant le capital social au 31 décembre 2012 recevrait un dividende de 0,06 € par action. Cette distribution a permis à la société de s'acquitter de son obligation de distribution au titre du régime fiscal SIIC qui s'élevait à 6.343.852 €.

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.

Le Conseil d'Administration du 1^{er} août 2013 a arrêté conformément à la loi, le prix d'émission des actions nouvelles à 0,38 €.

Le Conseil d'administration du 27 septembre 2013 a constaté que 100.681.595 coupons sur les 126.630.877 coupons adressés aux porteurs des actions composant le capital social à la date du 31 décembre 2012 ont opté pour le réinvestissement du capital. Ce réinvestissement a généré une augmentation du capital social de 2.106.210,51 € par la création de 15.500.705 actions nouvelles, après un arrondi de 0,49 €, prélevé sur le poste « prime d'émission », le capital social ressort à 19.312.608 €, divisé en 142.131.582 actions.

Le paiement des dividendes en espèces s'est élevé à 1.708 K€.

1.2. Création de la société ECHELLE RIVOLI et cession des sociétés HALPYLLES et PONT BOISSIERE

La SCI ECHELLE RIVOLI a été créée au cours de la période, avec un capital social de 1.000 €, par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (999 parts) et par la société BALDAVINE (1 part) (cf. note 5.2).

La société HALPYLLES a été intégralement cédée pour 5 K€ à la société SCI LE BREVENT, filiale du groupe FIPP (cf. note 5.2).

La société PONT BOISSIERE a été intégralement cédée pour 30 K€ à la société CANNES EVOLUTION (cf. note 5.2).

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 29 avril 2014 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 2013 (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 2012, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2013 :

- IAS 1 amendée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;
- IAS 19 amendée « Avantages au personnel » ;
- IAS 12 amendée « Recouvrement des actifs sous-jacents » ;
- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IFRS 1 amendée « Subventions publiques » ;
- IFRS 7 amendée « Informations en annexes relatives à la compensation des actifs et des passifs financiers » ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » ;
- les améliorations annuelles des normes IFRS de mai 2012.

Ces évolutions des normes ont entraîné les modifications suivantes dans les comptes consolidés :

Le groupe a appliqué les modifications de la norme IAS 1, intitulée « présentation des autres éléments du résultat global » ; tout d'abord, une nouvelle terminologie est définie, ainsi, l'état du résultat global est renommé « état du résultat net et des autres éléments du résultat global » et le compte de résultat est renommé « état du résultat net ». Par ailleurs, les autres éléments du résultat global sont classés en deux catégories, les éléments qui ne seront pas recyclés ultérieurement en résultat net, d'une part, et les éléments qui pourront être recyclés en résultat net lorsque certaines conditions seront remplies.

Ces modifications sont formelles et ne changent en rien le montant du résultat.

La norme IAS 19 « avantage du personnel » a modifié notamment la comptabilisation de la charge au titre des régimes de retraites à prestations définies.

Alors qu'antérieurement, la totalité de la variation de la provision pour indemnité de départ à la retraite était comptabilisée par le résultat net, la variation de la provision est désormais scindée en deux parties :

- Le coût des services rendus au cours de la période, et des services passés continue à être enregistré en résultat net,

- Les écarts actuariels qui traduisent les effets des changements d'hypothèses actuarielles et les ajustements de données, issus de l'expérience, sont eux, constatés en autres éléments du résultat global sans recyclage ultérieur en résultat.

La modification de cette norme étant rétrospective, les états financiers au bilan au 31 décembre 2012 ont été corrigés par l'application de cette norme comme si elle était en vigueur à l'ouverture de cet exercice. L'impact de ce changement de norme est un reclassement de 20 K€ entre le résultat et les réserves consolidées.

Les autres normes entrées en vigueur au 1er janvier 2013 soit ne trouvent pas à s'appliquer dans le contexte de notre consolidation, soit n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés. Il en est ainsi notamment de la norme IFRS 13 ;

Si cette dernière définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre les participants du marché à la date d'évaluation, elle n'en modifie pas le champ d'application.

Cette nouvelle définition n'a pas d'incidence sur les méthodes et les hypothèses de valorisation de la juste valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2013. Toutefois la nouvelle norme renforce les informations à présenter dans l'annexe aux comptes consolidés.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire pour l'exercice 2013, notamment :

- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels » ;
- IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IAS 32 amendée « Compensation des actifs et passifs financiers ».
- IAS 36 amendée « Informations à fournir concernant la valeur recouvrable des actifs non financiers »
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;

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 multicritère, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ; de façon générale, ces évaluations reflètent les évolutions des différents paramètres utilisés : les loyers réels ou potentiels, le taux de rendement, le taux de 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, ainsi que de l'expérience du Groupe. Ces provisions reflètent la meilleure estimation des risques encourus par le Groupe dans ces litiges.

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

2.3. Méthodes de consolidation

Les filiales placées sous le contrôle exclusif 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 2013, 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 2013. 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 2013 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.

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

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

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2013, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à un cabinet externe reconnu (CREDIT FONCIER EXPERTISE, 4 quai de Bercy à CHARENTON 94220) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2013, 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 dérogoires au droit commun :

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

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles dans le cadre des hypothèses retenues pour la mission, les cabinets

d'expertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou l'usage des locaux.

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

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

Les méthodes par le revenu :

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

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

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

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

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

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

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode proritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	test de sensibilité	
						variation de - 0.25 du taux de capitalisation	variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	25 181	Méthode par comparaison				3 541
Bureaux / Commerces	3	260 330	Méthode par capitalisation	Bureaux : 4.25 6.40% Comerces 3.75 à 5.25%	3.59 à 6.78 %	16 721	

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

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

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

2.6. 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.

Les variations positives de juste valeur sont comptabilisées en réserves consolidées, les pertes de valeur, elles, sont comptabilisées en réserves consolidées dans la limite des réévaluations antérieurement constatées et en résultat au-delà de cette limite.

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 suivants :

- 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 bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et s'il n'existe pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

2.7.2. 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

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 interne ou externe est identifié.

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

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

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

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

2.11. 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 2012 et 2013, 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'arrêt 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.

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

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 2013 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

Forme	Société	31 décembre 2013			31 décembre 2012			
		% 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	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS	BRUXYS		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	CEDRIANE	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SC	CHARRON	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SC	CORDYLLIERE	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SA	FINPLAT		100.00%	100%	IG	100.00%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1ER	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU ROCHER	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS	FONCIERE ROMAINE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	SCI FRANCOIS VII	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI	LA PLANCHE BRULEE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	LORGA	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS	SIF DEVELOPPEMENT	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS	SIN		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	SOGEB		66.67%	66.67%	IG	66.67%	66.67%	IG
SARL	SURBAK	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SAS	VELO		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC	VENUS	(1)	97.34%	97.34%	IG	97.34%	97.34%	IG
EURL	VOLPAR	(1)	97.34%	100%	IG	97.34%	100%	IG
SCI	HOTEL AMELOT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	IM OGEST		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	TRENUBEL		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	SFIF		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SARL	ATREE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
Entrée dans le périmètre au cours de la période								
SCI	ECELLE RIVOLI		100%	100%	IG			
Sorties du périmètre au cours de la période								
SNC	PONT BOISSIERE					97.34%	100%	IG
SCI	HALPYLLES					97.34%	100%	IG

IG = Consolidation par intégration globale

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

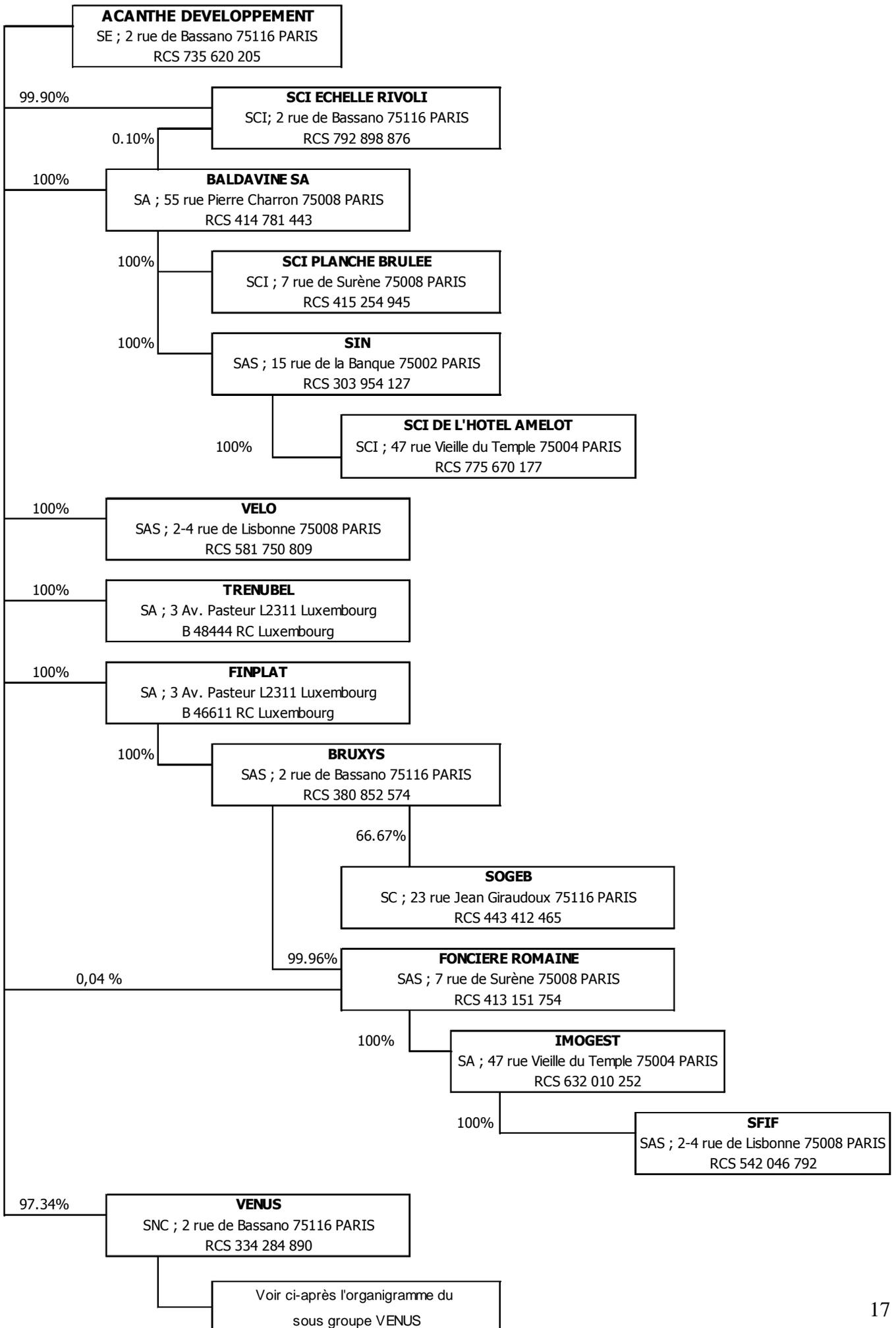
Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 27 sociétés intégrées globalement dont 10 sociétés civiles.

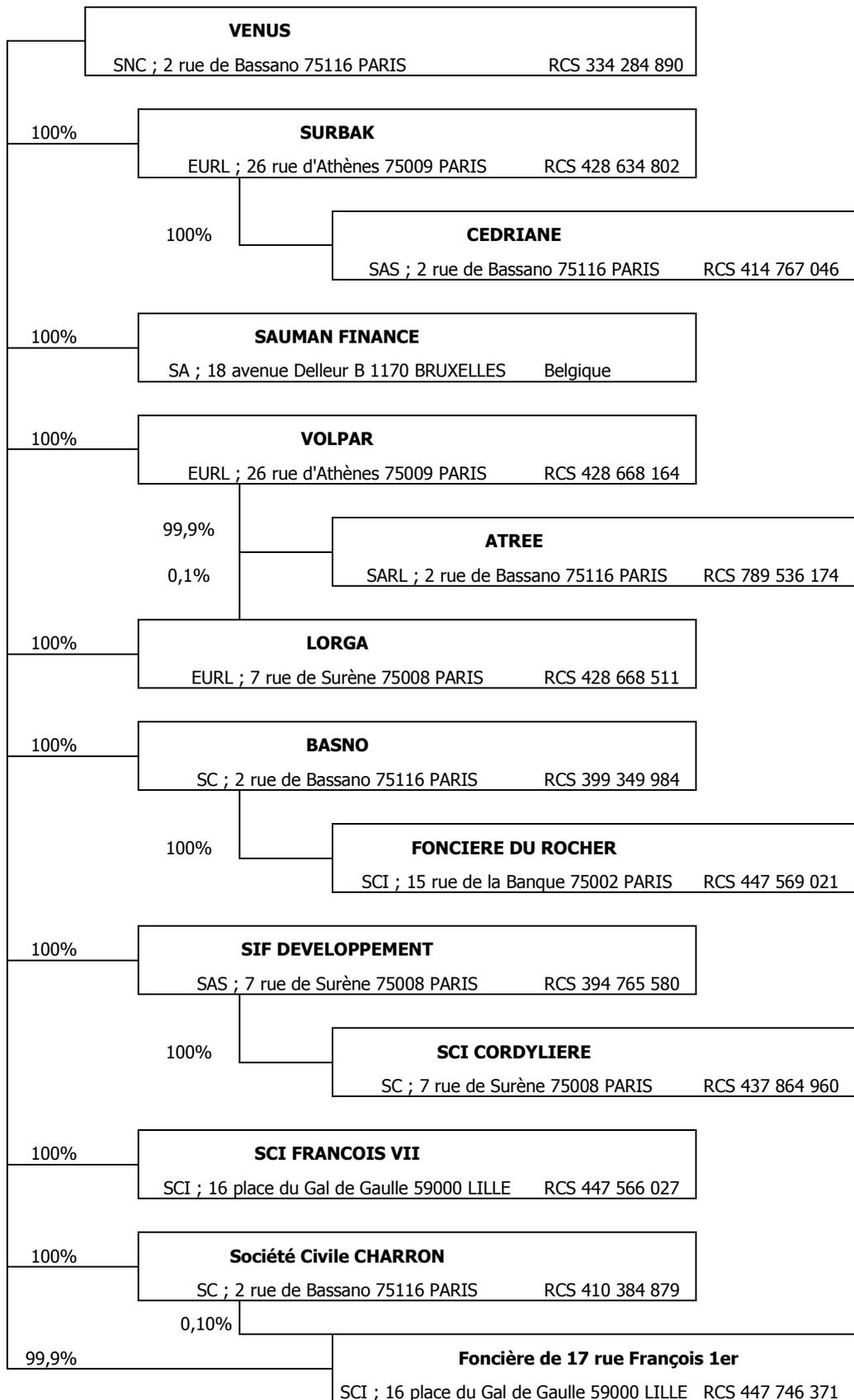
3.2. Evolution du périmètre

Les évolutions du périmètre sont décrites au § 1.2.

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 2013 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2013 des immeubles de placement s'élève à 279.460 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2012	Entrées (Nouvelles acquisitions) (1)	Entrées (dépenses immobilisées) (2)	Cessions (3)	Variation de juste valeur (4)	Reclassements	Valeur au 31/12/2013
Immeubles de placement (IAS 40)	250 027	23 153	4 756	-1 100	2 625		279 460

- (1) L'immeuble sis au 184 rue de Rivoli PARIS a été acquis en juin 2013 par la SCI ECHELLE RIVOLI.
- (2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris sis rue François 1^{er} (1.198 K€), rue Vieille du Temple (3.437 K€) et rue d'Athènes (118 K€)
- (3) Le terrain sis avenue Joffre à Nanterre a été cédé en novembre 2013 pour 1.100 K€, par ailleurs au mois de janvier 2013 le bien sis au 7 rue d'Argenteuil à Paris avait été cédé mais ce bien avait été reclassé en actif destiné à la vente à la précédente clôture.
- (4) L'évolution favorable de la juste valeur des immeubles de placement provient essentiellement de trois sites situés rue Vieille du Temple (2.629 K€), rue François 1^{er} (3.756 K€) et rue Pierre Charron (480 K€), l'immeuble de la rue Bizet enregistrant une baisse de valeur de 4.254 K€, compte tenu de sa mise en location en bureaux alors que son évaluation au 31/12/2012 avait été réalisée en habitation.

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 (dépenses 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€.
- (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).
- (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 rues 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. La vente s'est réalisée en janvier 2013.

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

Au 31 décembre 2013 :

En K€	Val. brute 31/12/2012	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2013
Terrains	669	-	-	-	10	-	679
Constructions & Agencements	6 022	-	-	-	93	-	6 115
Actifs corporels	312	33	-19	-25	-	-	301
TOTAL	7 003	33	-19	-25	103	-	7 095

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 disponible à chaque arrêté de compte. La réévaluation des locaux utilisés à titre administratif s'élève en valeur brute à 103 K€ pour 2013, et trouve sa contrepartie en capitaux propres conformément à IAS 16§39.

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	-	85	-	7 003

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.

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

Au 31 décembre 2013 :

En K€	31/12/2012	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2013
Constructions & Agencements	641	103					744
Actifs corporels	263	25	-16	-19			253
TOTAL	904	128	-16	-19		-	997

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	-	-2	-4	-	904

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2013 :

EN K€	Valeur nette 31/12/12	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/13
Immobilisations incorporelles		5	-	-1	-	4
TOTAL		5	-	-1	-	4

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	-	-

4.2. Stocks d'immeubles

Au 31 décembre 2013 :

en K€	31/12/2012	Acquisitions	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	31/12/2013
Stock d'immeubles	475	-	-	-	-	475
TOTAL	475	-	-	-	-	475

Le stock est constitué d'un appartement en duplex de 138 m² avec terrasses et loggias de 137 m² sis à Ajaccio (Corse), rénové l'exercice précédent. Ce stock est évalué à son coût soit 475 K€ qui se révèle inférieur à sa juste valeur estimée à 500 K€.

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, avait été cédé. La société SFIF, entrée dans le périmètre, possédait un appartement sis à Ajaccio (Corse) comptabilisé en stock.

4.3. Actifs financiers

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

2013										
Actifs financiers en K€	31/12/2013									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	268	5 501	5 769	268	5 145	356	5 769	3
Clients et comptes rattachés	-	-	1 667	-	1 667	1 667	-	-	1 667	N/A
Autres créances	-	-	8 873	-	8 873	8 873	-	-	8 873	N/A
Autres actifs courants	-	-	193	-	193	193	-	-	193	N/A
Actifs financiers courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents	8 037	-	-	-	8 037	1 039	-	6 998	8 037	1

2012										
Actifs financiers en K€	31/12/2012									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	5 339	-	265	-	5 605	265	5 339	-	5 605	3
Clients et comptes rattachés	-	-	2 717	-	2 717	2 717	-	-	2 717	N/A
Autres créances	-	-	7 822	-	7 822	7 822	-	-	7 822	N/A
Autres actifs courants	-	-	62	-	62	62	-	-	62	N/A
Actifs financiers courants	957	-	75	-	1 033	-	-	-	1 033	N/A
Trésorerie et équivalents	4 553	-	-	-	4 553	-	-	-	4 553	N/A

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

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

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

4.3.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2013 :

Actifs financiers en K€	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2013	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	210	-	-	-	210	-	210	-
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 339	-	193	-	5 145	-	5 145	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	12	7	-	-	19	19	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (4)	44	351	-	-	395	39	356	-
TOTAUX	5 605	358	193		5 769	58	5 711	

(1) Le dépôt à terme est nanti en faveur de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 K€ en garantie du remboursement du prêt qu'elle avait octroyé à la société BASNO.

(2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne sont plus constitués que des titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Fbg St Honoré) pour 5.145 K€ qui se sont dépréciés de 193 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société ; la contrepartie de cette dépréciation est comptabilisée en capitaux propres.

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

(4) est incluse notamment dans ce poste, la valorisation des instruments dérivés d'une valeur de 356 K€ au 31 décembre 2013 et qui ont connu une appréciation globale sur l'exercice de 41 K€ (cf. détails ci-dessous).

Instruments dérivés au 31/12/2013

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2013 en K€	Valorisation au 31/12/2013 en K€ Actif	Souscription au 24/04/2020	Valorisation au 31/12/2012 en K€ Actif	Variation de valorisation en K€
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	14 906	4		5	-1
Swap CAP (taux garantie 3,50%)	24/04/2020	28 000	352	310	-	42
Total		42 906	356	310	5	41

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.

Le dérivé souscrit au cours de la période couvre le risque de taux (Euribor 3 mois) sur le nouvel emprunt souscrit conjointement par les sociétés FONCIERE DU 17 rue FRANCOIS 1^{er} et SCI François VII.

en K€	31/12/2013	
	Perte inscrit en Capitaux Propres	Perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	-193	

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 Sicav 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	

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2013 :

en K€	31/12/2013					
	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	1 997	329	1 668	1 668	-	-
Autres créances	8 873	-	8 873	4 641	4 232	-
TOTAUX	10 870	329	10 541	6 309	4 232	-

Les autres créances au 31 décembre 2013, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 2.079 K€,
- Des fonds avancés aux notaires pour 625 K€ pour des actes avec une contrepartie en « factures non parvenues »,
- Gestionnaires d'immeuble pour 303 K€ qui ont fait les versements en grande partie début 2014,
- Etalement des loyers selon IAS 17 pour 793 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,
- Indemnités d'assurance à recevoir consécutivement aux désordres de fonctionnement du système de climatisation de l'immeuble du 2 rue de Bassano pour 253 K€.

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	-

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.

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

en K€	31/12/2013
	Charge nette enregistrée en résultat
Créances	-49

Un signe négatif est une charge

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

4.3.3. Actifs financiers courants

Les titres FIPP, reçus dans le cadre de la distribution en nature intervenu au cours de l'exercice clos le 30 novembre 2011, constituaient la principale composante de ce poste ; la totalité des actifs financiers courants a été cédée au cours de l'exercice à leur juste valeur.

En milliers d'€	Début d'exercice	Variation de juste valeur	Cession	Fin d'exercice
Titres FIPP	957		-957	
Sicavs monétaires	75		-75	
	1 032		-1 032	-

4.3.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2013	31/12/2012
SICAV monétaires	6 998	
Disponibilités	1 039	4 552
Total des Actifs financiers de transaction	8 037	4 552

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} qui avait été reclassé en « immeubles destinés à être cédés » à la précédente clôture pour 8.505 K€ a été cédé en janvier 2013.

4.4. Capitaux propres

Au 31 décembre 2013, le capital social est composé de 142.131.582 actions pour un montant global de 19.312.608 euros, 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 sur les capitaux propres consolidés.

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 31/12/2013			Situation au 31/12/2012			Situation au 31/12/2011		
	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	155 386	0.11%	0.11%	137 000	0.11%	0.11%	137 000	0.11%	0.12%
Rodra Investissement	71 942 393	50.62%	50.62%	64 037 908	50.57%	50.57%	59 437 076	49.20%	51.62%
Groupe Acanthe									
Acanthe Développement	1 532	0.00%	0.00%	1 532	0.00%	0.00%	1 532	0.00%	0.00%
Surbak	0	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	5 681 209	4.70%	0.00%
Alliance 1995	0	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%
Sous-Total Groupe Acanthe	1 532	0.00%	0.00%	1 532	0.00%	0.00%	5 682 741	4.70%	0.00%
Sous-Total Alain Duménil et sociétés contrôlées (y compris Groupe Acanthe)	72 099 311	50.73%	50.73%	64 176 440	50.68%	50.68%	65 256 817	54.01%	51.74%
PUBLIC									
Public	70 032 271	49.27%	49.27%	62 454 437	49.32%	49.32%	55 560 053	45.99%	48.26%
TOTAL	142 131 582	100.00%	100.00%	126 630 877	100.00%	100.00%	120 816 870	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 encadrées par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général de l'AMF. La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.4.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

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

4.4.4. Augmentations et diminutions de capital de l'exercice

Au cours de l'exercice 2013, le capital a été porté de 17.206.397 € représenté par 126.630.877 actions à 19.312.608 € représenté par 142.131.582 actions au 31 décembre 2013 (cf. § 1.1).

4.4.5. Distributions

Le 26 juin 2013, l'Assemblée Générale a décidé une distribution d'un dividende de 0,06 € par action, avec l'option d'un paiement en action. Cette distribution génère une diminution des capitaux propres consolidés de 7.598 K€. Le réinvestissement en actions proposé aux actionnaires a permis une augmentation du capital et de la prime d'émission à hauteur de 5.890 K€. Le paiement des dividendes a généré une sortie de trésorerie de 1.708 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 2013, 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 2013 (0,45 €), 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 par action ; Il n'existe pas d'autres instruments dilutifs.

4.4.7. Intérêts minoritaires

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.

4.5. Provision pour risques et charges

en milliers d'€	31/12/2013	31/12/2012
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques fiscaux (1)	7 015	
Provision pour litiges (2)	740	
Provision d'indemnités de départ à la retraite (3)	240	129
Total	7 995	129

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Provisions pour risques fiscaux d'un montant total de 7.015 K€, dont 1 239 K€ concernent la société IORGA et 5.776 K€ sont afférents aux litiges de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT comme il l'est détaillé au §9.3.1. Il est à noter que les 5.776 K€ comprennent une provision de 1.298 K€ représentant les majorations de 80% sur les redressements notifiés en 2006 : cette provision a été constituée à la demande des commissaires aux comptes et malgré l'avis des conseillers fiscaux de la société (Bureau CMS Bureau Francis Lefebvre – cf. §9.3.1).
- (2) la provision pour litige a été notamment dotée d'un montant de 623 K€ pour prendre en compte l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 27 février 2014 qui rétablit d'anciens actionnaires dans leur droits et leur attribue au titre de créances et de l'article 700 du code de procédure civile la somme dotée en provision. (cf. §9.3.4)
- (3) les variables constituant cette provision sont exposées au. § 9.9.

Au décembre 2012, les provisions pour risques et charges se composaient uniquement de la provision pour indemnité de départ à la retraite d'un montant de 129 K€ et dotée au cours de l'exercice 2012 de 11 K€

4.6. Passifs financiers

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2013	31/12/2012
Passifs non courants		
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	87 984	64 372
Autres emprunts et dettes > 1 an	1 466	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	89 450	64 372
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	3 124	3 576
Emprunts divers	-	2 100
Découverts bancaires		-
Intérêts courus	387	427
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	3 511	6 103
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	92 961	70 475
Trésorerie	8 037	4 552
ENDETTEMENT NET	84 924	65 923

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

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Décaissements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)				
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total
rue de Rivoli 55 rue Charron	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE		nov-2020	3.500%	326	966	5 621	6 158	13 071
	ING Lease	TAUX FIXE	NA	nov-2023	6.550%	341	1 024	5 712	16 199	23 276
Sous Total Taux Fixe						667	1 990	11 333	22 357	36 347
2-4 rue de Lisbonne	Munchener Hypotenkenbank	EURIBOR 3 M+1,85 %	Trim	mai - 2021	2.364%	176	541	3 360	13 598	17 675
rue François 1er	Deutsche Hypothekenbank	EURIBOR 3 M+2.06 %	Trim	avril_2020	2.329%	302	908	5 693	26 611	33 513
rue de Surène	Crédit Foncier	EURIBOR 3 M+1,00%	Trim	juin - 2022	1.230%	70	218	1 575	5 907	7 769
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	1.126%	3	198	805	195	1 201
Sous Total Euribor						551	1 865	11 433	46 311	60 159
26 rue d'Athènes	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 0,85 %	01/2011	juil-2021	3.622%	11	168	701	523	1 403
2 rue de Bassano	Deutsche Pfandbriefbank	PEX 5 ANS + 1,05 %	10/2008	oct-2018	5.333%	346	1 029	14 452		15 827
Sous Total PEX 5 ans						357	1 197	15 153	523	17 230
TOTAL GENERAL						1 575	5 053	37 919	69 190	113 737

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).

Au cours de la période, un nouvel emprunt a été souscrit auprès de la DEUTSCHE HYPOTHEKENBANK par les sociétés FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er} et SCI FRANCOIS VII pour respectivement 20.700 K€ et 7.300 K€, soit un total de 28.000 K€.

Cet emprunt court sur une durée de 7 ans pour expirer en avril 2020 et supporte un intérêt variable sur la base d'un taux EURIBOR 3 mois majoré de 1,50% de marge et de coûts de liquidité de 0,66%.

Les fonds reçus ont été utilisés pour partie, au remboursement anticipé des deux emprunts antérieurement contractés auprès du Crédit Foncier par chacune des deux sociétés (soit des remboursements de 3.843 K€ pour la société Foncière du 17 rue François 1^{er} et 8.967 K€ SCI FRANCOIS VII).

Le nouvel emprunt est garanti par :

- l'hypothèque sur l'immeuble sis rue François 1^{er} à Paris ;
- la cession des créances issues des baux de l'immeuble, des indemnités de couverture de variation de taux d'intérêt et d'indemnités d'assurance.
- Le nantissement des parts sociales des deux sociétés emprunteuses ;
- La garantie autonome de paiement consentie par ACANTHE DEVELOPPEMENT. ;

En couverture de la variation défavorable du taux variable de cet emprunt, un dérivé de CAP de taux a été souscrit pour un notional de 28.000 K€ pour une durée de 7ans limitant le risque de taux à un plafond de 3,50%.

Pour financer partiellement l'acquisition de l'immeuble du 184 rue de Rivoli à Paris, la SCI ECHELLE RIVOLI a emprunté auprès de la MUNCHENER HYPOTHEKENBANK un montant de 11.500 K€ ; cet emprunt porte intérêt au taux fixe de 3,404% l'an, il est amorti à hauteur de 15% du capital emprunté pendant les 7 ans de sa durée, le solde de 85% de l'emprunt étant remboursé in fine.

Les garanties suivantes en garantissent le remboursement :

- Hypothèque de 1^{er} rang sur l'immeuble ;
- Cession des créances professionnelles, non-professionnelles et des indemnités d'assurance afférentes à l'immeuble ;
- Nantissement des parts sociales de la SCI ECHELLE RIVOLI détenues par les sociétés ACANTHE

La société CEDRIANE a émis un emprunt obligataire réservé à la souscription de la société DUAL REAL ESTATE INVESTMENTS SA ; D'un montant de 3 millions de francs suisses (3MCHF), il est divisé en 300 obligations de 10.000 CHF porte intérêt au taux fixe de 3,5% l'an et a une durée de 5 ans, le remboursement devant intervenir au plus tard le 31 août 2018 quelle que soit la date de souscription à l'emprunt à compter de son émission.

En garantie de son remboursement, la société CEDRIANE a consenti une promesse hypothécaire de second rang sur l'immeuble sis quai Malaquais à Paris.

En date du 30 août 2013, la société DUAL REAL ESTATE INVESTMENTS SA a souscrit à l'emprunt pour une somme de 1.800 KCHF (soit 1.466 K€ au taux de change du 31 décembre 2013)

Instruments dérivés au 31/12/2013

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2013 en K€	Valorisation au 31/12/2013 en K€ Actif	Souscription au 24/04/2020	Valorisation au 31/12/2012 en K€ Actif	Variation de valorisation en K€
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	14 906	4		5	-1
Swap CAP (taux garantie 3,50%)	24/04/2020	28 000	352	310	-	42
Total		42 906	356	310	5	41

4.6.2. Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'€	TOTAL BILAN	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit (1)	91 478	370	91 108	99 168	3
Autres emprunts (1)	1 483	1 483		1 483	3
Dépôts et cautionnements	1 933	1 933		1 933	N/A
Dettes fournisseurs	2 886	2 886		2 886	N/A
Dettes fiscales et sociales	1 217	1 217		1 217	N/A
Autres dettes	487	487		487	N/A
TOTAUX	99 484	8 376	91 108	107 174	

(1) dont intérêt courus 387 K€

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 bilancielle sont exprimées au coût, qui est quasi identique à leur juste valeur.

4.7. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2013 :

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)	91 495	3 511	22 989	64 995
Autres emprunts (1)	1 483	17	1 466	
Dépôts et cautionnements	1 933	1 933	-	-
Dettes fournisseurs	2 886	2 886	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 217	1 217	-	-
Autres dettes	487	487	-	-
Autres passifs courants	-	-	-	-
TOTAUX	99 501	10 051	24 455	64 995

(1) dont intérêts courus (387 K€) au 31 décembre 2013.

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

- Charges de personnel pour 402 K€,
- TVA à payer sur encaissement : 781 K€,
- Taxes diverses pour 34 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 335 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dus aux clients suite à la fin de leur bail)
- Avoirs à établir pour 57 K€, correspondants à la raddition des comptes de charges de locataires,
- Avoirs à établir pour 58 K€, pour régulariser les rfacturations annuelles de frais de personnel,
- Une dette de régularisation de loyers et de charges locatives consécutives à l'acquisition ou la cession d'immeuble pour 29 K€.

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	-	-	-	-
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 avances de charges locatives dus aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 182 K€, correspondants à la raddition 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.

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'€	31/12/2013	31/12/2012
Loyers	8 693	7 280
Charges locatives refacturées	1 740	1 458
Charges locatives globales	(3 570)	(2 967)
Revenus nets des immeubles	6 862	5 772

Le chiffre d'affaires du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT pour l'année 2013 s'établit à 10.433 K€ (dont 8.693 K€ de revenus locatifs et 1.740 K€ de charges locatives refacturées) contre 8.738 K€ (dont 7.280 K€ de revenus locatifs et 1.458 K€ de charges locatives refacturées) pour l'année 2012.

Le chiffre d'affaires progresse de 19,4% sur l'année 2013 par rapport à l'année 2012.

Cette hausse s'explique principalement par les revenus de l'immeuble du 17 rue François Ier, immeuble entièrement occupé, ce qui n'était pas le cas en 2012. L'impact positif sur le chiffre d'affaires est de 1.982 K€ pour l'année 2013.

La progression du chiffre d'affaires s'explique également par l'acquisition fin juin 2013 de l'immeuble sis rue de Rivoli, générant un chiffre d'affaires de 513 K€ cumulé sur l'année 2013.

Les immeubles cédés au titre de l'exercice 2012 (essentiellement les immeubles sis rue Boissière et sis rue d'Argenteuil) généraient globalement 1.216 K€ de chiffre d'affaires sur l'exercice.

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variation	Variation en %
Evolution des loyers à périmètre constant	9 957	7 448	+2 509	+33.7%

L'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant au 31 décembre 2013 est de 1,14%. Les charges locatives globales progressent notamment par la prise en compte exceptionnelle de 556 K€ de frais d'actes sur les nouveaux emprunts.

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'€	31/12/2013	31/12/2012
Frais de personnel	(1 266)	(1 067)
Autres frais généraux	(2 178)	(3 540)
Autres produits et autres charges	(409)	(3 868)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 625	13 618
Dotations aux autres amortissements et provisions	(8 000)	(503)
Reprises aux autres amortissements et provisions	695	4 046
Charges d'Exploitation	(8 533)	8 686
Résultat opérationnel avant cession	(1 671)	14 456
Résultat de cession d'immeubles de placement	124	2 545
Résultat Opérationnel	(1 547)	17 002

Les principales évolutions du résultat opérationnel sont :

Les autres frais généraux étaient spécifiquement majorés en 2012 des droits d'enregistrement pour 1M€ afférents à l'acquisition des titres de la SCI de l'HOTEL AMELOT.

Les autres charges enregistraient, en 2012, pour 3.984 K€ le coût du rétablissement des intérêts minoritaires dans la société SOGEB après l'annulation judiciaire de l'augmentation de capital qui avait réduit leur pourcentage d'intérêt ; cette charge était couverte par une provision pour risque dotée à la précédente clôture et reprise sur le même exercice (cf. supra).

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de 2.625 K€ en 2013 contre une augmentation de 13.618 K€ en 2012, les principales variations de juste valeur sont détaillées au §4.1.1.

Les dotations aux provisions pour risques et charges sont importantes cet exercice, et couvrent les risques fiscaux pour 7.015 K€ (dont 1.298 K€ de provision concernant des majorations de 80 %, constituée à la demande des commissaires aux comptes et malgré l'avis des conseillers fiscaux de la société - Cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre – cf. note 9.3.1) et les condamnations issues de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 27 février 2014 pour 623 K€ (cf. note 9.3.4 renvoi aux développements spécifiques).

Les reprises de provisions incluaient en 2012 une provision destinée à couvrir le risque de rétablissement des intérêts minoritaires de la société SOGEB pour 3.984 K€ dont la charge était comptabilisée en autres charges pour ce même montant.

Par ailleurs pour cet exercice, le poste de « reprises aux autres amortissements et provisions » se compose de reprise de dépréciation sur créances pour 695 K€ (cf. note 4.3.2 charges nettes enregistrées en résultat) contre 62 K€ l'exercice précédent.

Le résultat de cession des immeubles de placement est un profit de 124 K€. Le détail du résultat des cessions est indiqué dans la note 5.4, ci-dessous.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2013	31/12/2012
Résultat opérationnel	(1 547)	17 002
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	3	116
Coût de l'endettement financier brut	(3 480)	(3 142)
Coût de l'endettement financier net	(3 478)	(3 026)
Autres produits et charges financiers	310	1 289
Résultat avant impôts	(4 715)	15 265
Charge d'impôt	(21)	(22)
Résultat net	(4 736)	15 243
Propriétaires du groupe	(4 815)	14 684
Participations ne donnant pas le contrôle	80	558

Cet exercice, la charge d'intérêt sur emprunt est grevée des coûts spécifiques de remboursement anticipé des emprunts des sociétés Foncière du 17 rue François 1^{er} et SCI François VII :

- Annulation des écarts de traitement du TIE 310 K€ ;
- Indemnités de remboursement de 65 K€.

Les « autres produits et charges financiers » enregistrent principalement sur cet exercice pour 312 K€ (contre 172 K€ l'exercice précédent) les dividendes perçus de la société BASSANO DEVELOPPEMENT dans laquelle ACANTHE DEVELOPPEMENT a une participation ne donnant pas le contrôle ; ce poste enregistrait l'exercice précédent pour 1.021 K€ les intérêts moratoires obtenus sur le remboursement du Trésor Public d'une créance d'Exit Tax.

5.4. Résultat de cession des immeubles de placement

Exercice 2013

Deux immeubles ont été cédés au cours de la période, le terrain sis avenue Joffre à NANTERRE et l'immeuble sis au 7 rue d'Argenteuil à PARIS qui ont respectivement dégagé des résultats de cession de 119 K€ et 5 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 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€.

5.5. Vérification de la charge d'impôt

<i>en milliers d'Euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net consolidé	-4 736	15 243
Impôts sur les sociétés		-22
Résultat avant impôts	-4 736	15 265
Taux d'imposition français	33.33%	33.33%
Charge ou produit d'impôt théorique	1 579	-5 088
Retraitement des sociétés étrangères	-166	-9
Autres retraitements et décalages	-2 241	1 148
Résultats non imposés (régime SIIC)	1 891	5 739
Imputation: création de déficits reportables	-1 063	-1 812
Charge ou produit d'impôt dans le résultat	0	-22

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.

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 2013 une surface totale de 24.269 m² (24.510 m² au 31 décembre 2012) répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	31-déc-13	31-déc-12	% établi en fonction des m ²	31-déc-13	31-déc-12
Bureaux	15 842 m ²	16 257 m ²	Paris	87%	80%
Habitations	2 171 m ²	1 072 m ²	Région Parisienne (Hors Paris) (2)		7%
Surfaces commerciales	4 170 m ²	3 778 m ²	Province	1%	1%
Divers (1)	2 082 m ²	3 403 m ²	Etranger (3)	13%	12%
Total	24 269 m²	24 510 m²	Total	100%	100%

(1) Il s'agit principalement, 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.

(2) Le seul bien encore détenu en région parisienne, en 2012, était le terrain sis avenue Joffre à Nanterre qui a été cédé au cours de l'exercice, Il figurait dans la rubrique « Divers » dans la ventilation pour secteur pour une surface de 1.685 m².

(3) Le seul bien situé à l'étranger (3.043 m²).est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.

Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	En K€
Paris	279 361
Province	625
Etranger	6 000
	285 986
Autres actifs non affectables (b)	24 590
Total des actifs	310 576

(a) detail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	279 461
Immeuble en actif corporel	6 050
Immeuble en stock	475
Immeubles destinés à la vente	
	285 986

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

Ils sont développés dans les notes 4.1.2 et 4.2

Au 31 décembre 2013 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2013

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 978	3 160		555	-	8 693
Charges locatives refacturées	1 194	466		80		1 740
Charges locatives globales	(2 092)	(1 019)		(293)	(166)	(3 569)
Revenus nets des immeubles	4 080	2 607	-	342	(166)	6 863
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)	(826)	(218)	-	(113)	(109)	(1 266)
Autres frais généraux (2)	(1 422)	(374)	-	(195)	(187)	(2 178)
Autres produits et charges	(339)	(9)	-	(67)	6	(409)
Variation de valeur des immeubles de placement (3)	(3 707)	3 753	-	(50)	2 629	2 625
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(272)	(67)		(19)	(7 642)	(8 000)
Reprise des autres amortissements et provisions	624		-	71		695
Résultat de cession immeubles de placement	1	3		1	119	124
Produits de trésorerie	2	1	-			3
Coût de l'endettement financier brut	(2 272)	(598)	-	(311)	(299)	(3 481)
Autres produits et charges financiers	187	49	-	49	25	310
Résultat avant impôt	(3 944)	5 147	-	(292)	(5 624)	(4 714)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(21)	(21)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-		-
Résultat net	(3 944)	5 147	-	(292)	(5 645)	(4 735)

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

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2013

en K€	Bureaux	Commerce	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	144 949	82 855		25 031	26 626	279 461
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	6 050					6 050
Stock d'immeubles				475		475
Immeubles destinés à la vente						
PASSIF						
Passifs financiers non courants	43 556	35 914		8 424	1 556	89 450
Passifs financiers courants	1 985	800		308	418	3 511

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.

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2013

en K€	Bureaux	Commerce	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	2 264	7 748		13 139		23 150

L'acquisition est l'immeuble sis rue de RIVOLI à PARIS.

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		1 459
Charges locatives globales	(2 234)	(326)		(286)	(122)	(2 967)
Revenus nets des immeubles	4 322	1 187	-	384	(122)	5 773
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	217	23	-	3	(4 111)	(3 868)
Variation de valeur des immeubles de placement (3)	9 500	2 953	-	343	822	13 618
Dotations aux autres amortissements et provisions	(427)	(12)	-	21	(85)	(503)
Reprise des autres amortissements et provisions	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	11 121	3 478	-	1 058	(392)	15 266
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(22)	(22)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-		-
Résultat net	11 121	3 478	-	1 058	(414)	15 244

- (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.
- (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.

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.

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 2013

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	8 613	26	-	54	-	8 693
Charges locatives refacturées	1 713	-	-	27	-	1 740
Charges locatives globales	(3 340)	(9)	(13)	(208)	-	(3 570)
Revenus nets des immeubles	6 986	17	(13)	(127)	-	6 863
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)	(1 098)	-	(9)	(159)	-	(1 266)
Autres frais généraux (2)	(1 889)	-	(16)	(273)	-	(2 178)
Autres produits et charges (3)	(366)	-	(71)	28	-	(409)
Variation de valeur des immeubles de placement	2 675	-	(50)	-	-	2 625
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(310)	-	(16)	(35)	(7 639)	(8 000)
Reprise des autres amortissements et provisions	624	-	71	-	-	695
Résultat de cession immeubles de placement	5	119	-	-	-	124
Produits de trésorerie	3	-	-	-	-	3
Coût de l'endettement financier brut	(3 019)	-	(25)	(436)	-	(3 480)
Autres produits et charges financiers	272	-	2	36	-	310
Résultat avant impôt	3 883	136	(127)	(966)	(7 639)	(4 713)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(21)	(21)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	3 883	136	(127)	(966)	(7 660)	(4 735)

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

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2013

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	273 310		150	6 000		279 460
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	6 050					6 050
Stock d'immeubles			475			475
Immeubles destinés à la vente						
PASSIF						
Passifs financiers non courants	89 450					89 450
Passifs financiers courants	3 124				387	3 511

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.

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2013

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	23 150					23 150

L'acquisition est l'immeuble sis rue de RIVOLI à PARIS.

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	(359)	-	(58)	(12)	(74)	(503)
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	16 871	(346)	(101)	(910)	(250)	15 266
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(22)	(22)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	16 871	(346)	(101)	(910)	(272)	15 244

- (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.
- (4) La reprise de provision non affectable concerne le risque de rétablissement des intérêts minoritaires provisionné en 2011.

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

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)	31/12/2013 en K€	31/12/2012 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)	31/12/2013 en K€	31/12/2012 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	31/12/2013	31/12/2012
Cautions données au profit des établissements financiers	63 743	52 856
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	111 706	82 446
Nantissements des loyers commerciaux	91 622	68 705

Durée des engagements

en milliers d' €uros	total au 31/12/13	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	63 742	2 446	11 720	49 576
Hypothèques	111 706	3 678	20 349	87 679
Nantissements des loyers commerciaux	91 623	3 065	15 491	73 066

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les titres sont nantis	Propriétaires des titres	Bénéficiaire du nantissement	Date d'effet	Date d'échéance	Nombre de titres nantis	% du capital nanti
BASNO	VENUS	DEUTSCHEPFANDBR IEFBANK	13/08/2003	01/10/2018	100	100%
BASNO a donné en nantissement les titres FONCIERE DU ROCHER	VENUS	DEUTSCHEPFANDBR IEFBANK	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%
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT et BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	18/11/2013	17/11/2020	1 000	100%
FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1er	VENUS et CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	24/04/2013	24/04/2020	1 000	100%
SCI FRANCOISVII	VENUS	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	24/04/2013	24/04/2020	1 000	100%

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

AUTRES ENGAGEMENTS DONNES (en K€)		
NATURE	31/12/2013	31/12/2012
Nantissement de SICAV monétaires ou comptes d'instrument financiers au profit des banques	-	76
Nantissement de dépôts à terme et comptes rémunérés au profit des banques	210	210

Autres engagements

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

		Ratios		
		ICR	DSCR	LTV
BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	≥ 145%	≥ 101%	≤ 80%
ECELLE RIVOLI	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK		> 105%	≤ 60%
FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1 ^{er}	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	≥ 150%		< 60% (1)
SCI FRANCOISVII	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	≥ 150%		< 60% (1)

(1) l'exigence de ce ration décroît d'1% chaque année : 59%, 58%....

ICR = Ratio de couverture des intérêts

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

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

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

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

Par ailleurs, la société CEDRIANE a réservé le droit de souscription à son emprunt obligataire à la société DUAL REAL ESTATE INVESTMENTS, après une première souscription de 1.800 KCHF il reste un droit à souscrire de 1.200 KCHF exerçable à tout moment jusqu'au 31 août 2018.

Enfin, le groupe n'a accordé à des tiers ni lignes de crédit non encore utilisées (lettres de tirages, ...) ni engagement 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 1.130 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 10.331 K€ au 31 décembre 2013 (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	31/12/2013	31/12/2012
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	22 956	22 956

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d' Euros	total au 31/12/13	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	22 956	0	1 450	21 506

(1) Dont 13.876 K€ concernent des immeubles qui étaient la propriété de la société FIG qui sont devenus, suite au traité d'apport publié, la propriété de la SNC VENUS qui n'a aucune dette envers l'Administration Fiscale. Cette hypothèque n'était pas inscrite à la date de l'apport sur le relevé fourni par notre notaire.

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 2013.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

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

- Contexte économique :

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.

Avec une croissance du PIB français très faible de 0,3% et un taux de chômage au-dessus des 10% de la population active, l'année 2013 laisse la France sans véritable moteur économique. Il est vrai, comme le rappelle l'Insee dans son étude 2014 « Trente ans de vie économique et sociale » que la crise de 2009 est une « récession exceptionnelle ». Et comme cette récession est atypique car bancaire et financière, la sortie de crise est extrêmement longue.

Malgré des politiques monétaires accommodantes (taux de refinancement de la BCE à fin 2013 : 0,25%), une consommation des ménages résistante à la morosité et des frémissements de reprise d'activité en fin d'année (production industrielle et exportations en hausse), l'économie française est toujours souffrante. Si les dernières tendances de croissance du PIB se confirmaient, il n'en reste pas moins que les mêmes défis que l'an passé attendent la France : une croissance affirmée de l'activité, la réduction des déficits publics et des réformes structurelles.

Sur le plan boursier, le CAC 40 a progressé de 18%, finissant l'année sur sa meilleure performance depuis 2009. Les valeurs cycliques et financières ont animé le marché français, dont la réussite est en pleine phase avec les grandes places mondiales. Le niveau historiquement bas des taux de la BCE a bien évidemment favorisé le marché actions.

- Les Marchés immobiliers d'entreprise français en 2013 ¹

Le Marché de l'investissement :

L'année 2013 se caractérise par un volume d'investissement en immobilier d'entreprises de 15,1 milliards d'euros, quasi stable par rapport à 2012 (+1,3%) mais en contraction de 3% par rapport au volume moyen constaté sur la décennie écoulée. Le marché reste animé par les acteurs historiques que sont les assureurs aux capacités d'investissements importantes et les SCPI/OPCI actives, en particulier, sur les opérations inférieures à 50 millions d'euros.

Malgré un fort volume investi, le nombre de transactions² est globalement en baisse : 393 en 2013 contre 421 en 2012. L'analyse du marché hexagonal met en évidence un recul de 5% en volume des transactions supérieures à 200 millions d'euros et une progression des transactions comprises entre 50 et 100 millions d'euros (52 opérations en 2013 contre 39 en 2012).

¹ Données chiffrées issues de l'étude de janvier 2014 de Cushman & Wakfield : « Les marchés immobiliers français »

² Seules les transactions supérieures à 1 million d'euros sont répertoriées

Ce rééquilibrage des transactions s'explique particulièrement par le moindre investissement des fonds souverains, - 8%, en raison d'une pénurie à la vente de biens « prime »³ parisiens et par la réalisation d'actifs matures par des intervenants cherchant à recentrer leur patrimoine ou en besoin de liquidités.

L'année 2013 a également été marquée par des opérations initiées par des investisseurs type fonds d'investissement, en particulier anglo-saxons, souhaitant profiter d'un marché à l'offre diversifiée en assouplissant sensiblement mais raisonnablement leurs critères risques.

Les transactions ont porté majoritairement sur les bureaux : 64% des investissements en 2013 contre 67% en 2012 et 74% en moyenne sur les dix dernières années. Ce recul de la place des bureaux dans l'investissement global s'explique par un marché locatif tendu et par des volontés de diversification ou de recentrage de patrimoine au bénéfice des commerces qui représentent 26% des montants investis en 2013 contre 24% en 2012.

Grâce à un des parcs immobiliers les plus étendus au monde, l'Ile-de-France attire toujours autant les grands groupes. La région représente à elle seule 74% des investissements réalisés en France en 2013, niveau identique à celui de 2012.

Comme au plan national, la part des investissements dans les bureaux en Ile-de-France diminue régulièrement. Depuis 2011, nous sommes passés d'une part de 87% investis en bureaux en 2011 à 77% en 2013. Ce recul est encore plus marquant pour la part d'investissements en bureaux dans Paris intra-muros : - 39% sur un an, représentant 3,3 milliards d'euros en 2013 contre 5,3 milliards d'euros en 2012. Le mix prix des produits « prime » et faible offre fait déplacer aussi en Ile-de-France certains investisseurs vers le marché des commerces. Dans ce contexte, il faut souligner la résistance du marché QCA qui draine à lui seul 2,3 milliards d'euros d'opérations contre 2,9 milliards d'euros en 2012, qui rappelle le, était une année historique pour la capitale. Le quartier central des affaires reste pour tous les investisseurs une localisation prestigieuse. Ce fort attrait pour les produits phares se retrouve dans la quasi stabilité des taux de rendement « prime » à 4,25% pour les meilleurs actifs tertiaires de Paris QCA.

La 1^{ière} couronne a bénéficié de ce relatif moindre intérêt pour Paris. De grandes opérations supérieures à 200 millions d'euros ont animé le marché des Hauts-de-Seine, au-delà même du quartier de La Défense. Le Sud et le Nord de Paris ne sont pas en reste, profitant d'un net regain d'intérêt aux yeux des investisseurs en raison d'une offre de qualité.

Le marché de l'investissement en commerces en France a continué sur sa dynamique de 2012 : + 11% en valeur, soit 4 milliards d'euros investis en France. Et les opérations sont de taille : 12 transactions représentent 51% des montants engagés. Particulièrement en Ile-de-France, la croissance de ce marché est soutenue : + 18% en volume par rapport à 2012.

Trois types de biens sont recherchés par les investisseurs : les artères de renom, les grands centres commerciaux en régions et les actifs à fort potentiel de revalorisation.

Les rues commerçantes représentent 39% des investissements et des artères comme les Champs-Élysées ou l'Avenue Montaigne restent des valeurs sécurisantes pour les acquéreurs.

Le taux de rendement « prime » des boutiques en France finit cependant l'année 2013 à 3,75%, en baisse de 0,25 point par rapport à 2012. Celui des centres commerciaux se maintient à 5%.

Le Marché locatif parisien :

En 2013, la demande placée francilienne s'est élevée à 1 743 millions de m², en baisse de 17% par rapport à 2012, après un recul de 8% en 2012.

L'année a été marquée par le faible nombre de transactions supérieures à 4 000 m² : 66 opérations contre 90 en 2012. De plus, les volumes placés par ces grandes opérations sont significativement en baisse : -31%. Cette spécificité de l'année 2013 trouve son origine dans le manque de grands projets clés en main qui avaient animé le marché ces trois dernières années.

Le second phénomène marquant de l'année écoulée est la part grandissante des immeubles neufs-restructurés qui accaparent 73% de la demande placée contre 67% en 2012. De nouveaux secteurs comme Boulogne Billancourt ou Paris Nord Est connaissent en effet un succès croissant auprès de grands groupes.

Paris intra-muros a connu une baisse sensible de ses volumes placés : - 11% par rapport à 2012. Compte tenu du contexte économique, la renégociation des baux par les grands acteurs n'est pas rare, leur permettant de conserver une adresse de qualité sans avoir à déménager.

³ Produits de prestige

Le Quartier Central des Affaires de Paris a une fois de plus confirmé sa qualité de valeur refuge. La demande placée n'a en effet reculé que de 5% sur l'année écoulée. La contrepartie de la résistance du marché QCA est la baisse des loyers prime. Ceux-ci ressortent à 753 €/m²/an, soit - 10% par rapport à 2012. D'une part, le faible nombre de transactions sur les actifs prime du QCA a renforcé le pouvoir de négociation des locataires en place (franchises de loyer, loyers économiques inférieurs à leur valeur faciale). D'autre part, certains acteurs ont souhaité s'orienter vers des zones de première ou seconde main de qualité dans Paris hors QCA, telle Paris Centre Est, et ce, afin de préserver leur rentabilité. Confrontés à des offres limitées et onéreuses, d'autres se sont tournés vers de nouveaux secteurs comme le prouvent les opérations réalisées dans le Sud-Ouest parisien.

Quant au marché des commerces, la différenciation est encore plus marquée entre les axes « prime » et n°1 d'un côté et les axes secondaires de l'autre. Les enseignes privilégient toujours les emplacements « prime » des centres villes, au cœur de zones de chalandise et des flux piétonniers établis. Ces zones offrent aux enseignes une résistance indéniable à la concurrence du commerce en ligne. De l'ouverture d'un « flagship » au développement de nouveaux concepts plus haut de gamme en passant par l'arrivée de nouveaux entrants, il s'agit pour les marques de créer un lien encore plus exclusif avec son cœur de cible et d'être présentes dans ces lieux mondialement connus par les touristes et fréquentés par un clientèle parisienne aisée : le Triangle d'Or, St Germain des Près ou encore le Marais.

Certaines artères comme la Rue de Rivoli (Paris 1^{er}) redeviennent très prisées par les grandes enseignes (Mango, Intersport) et attirent les convoitises.

Le peu d'offres disponibles sur ce créneau favorise un taux de vacance relativement faible dans le QCA : 5,4%.

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2013⁴ :

Le marché résidentiel immobilier haut de gamme de la région parisienne se caractérise par une forte activité sur les biens d'une valeur inférieure à 2 millions d'euros, marché porté par des taux d'intérêt bas et des biens de qualité en nombre croissant. Les prix restent stables sur ce créneau.

Concernant les biens au-delà de 2 millions d'euros, les ventes connaissent une nouvelle baisse en volume de transactions : 15 % de transactions en moins par rapport à 2012 par exemple pour les biens compris entre 2 millions et 5 millions d'euros. Bien que Paris reste très attractive vis-à-vis de ses concurrentes européennes et mondiales, l'environnement fiscal français paraît incertain et impacte certainement les projets d'investissements résidentiels haut de gamme.

- Le Patrimoine du Groupe :

Hormis les immeubles en restructuration (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 (98%).

Le groupe a ainsi connu une hausse de son chiffre d'affaires à périmètre constant de près de 33.7%.

Cette hausse est essentiellement due à la location sur l'année entière de la totalité de l'immeuble sis rue François 1^{er} suite aux travaux de restructuration qui ont pris fin en 2012.

Au cours de l'année 2013, le groupe a cédé des actifs pour 9.605 K€ dont notamment :

- L'immeuble sis au 7 rue d'Argenteuil, Paris 1^{er} pour 8.505 K€, immeuble présenté en « immeuble destiné à la vente à la précédente clôture.
- Le terrain sis avenue Joffre à Nanterre pour 1.100 K€ ;

Au niveau des investissements, la société ECHELLE RIVOLI a acquis pour 23.153 K€ au 184 rue de Rivoli Paris 1^{er} un immeuble se décomposant en 1423 m² d'habitation, 610 m² de commerce, de 251 m² de bureaux et 368 m² de locaux annexes.

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.

⁴ Barnes International Luxury Real Estate : conférence de presse du 9 janvier 2014

Les biens qui font l'objet, au 31 décembre, de promesses de vente ou d'offres acceptées par le Groupe sont évalués quant à eux, au prix net de cession.

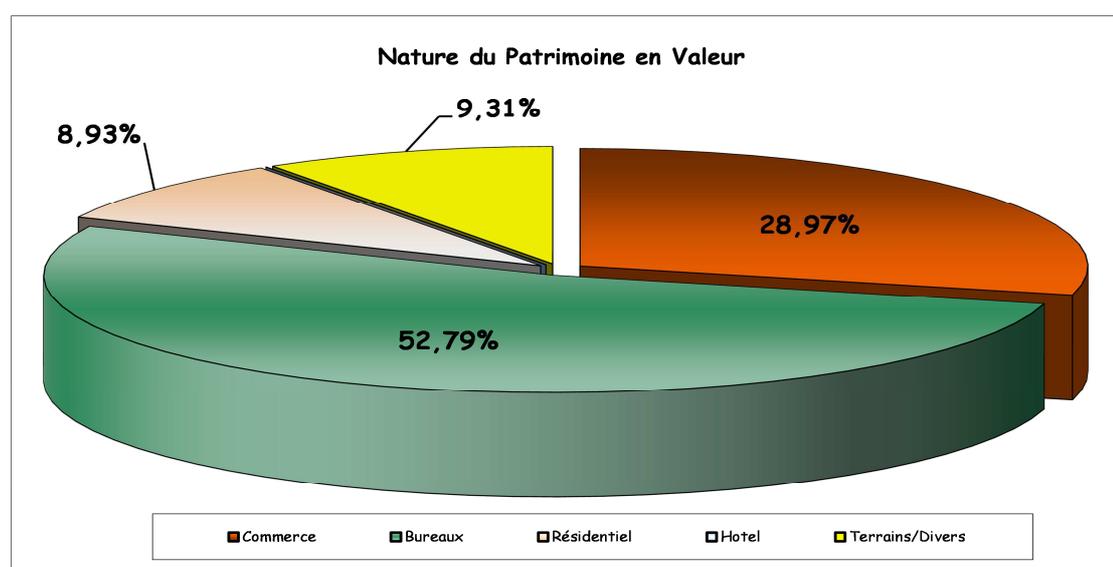
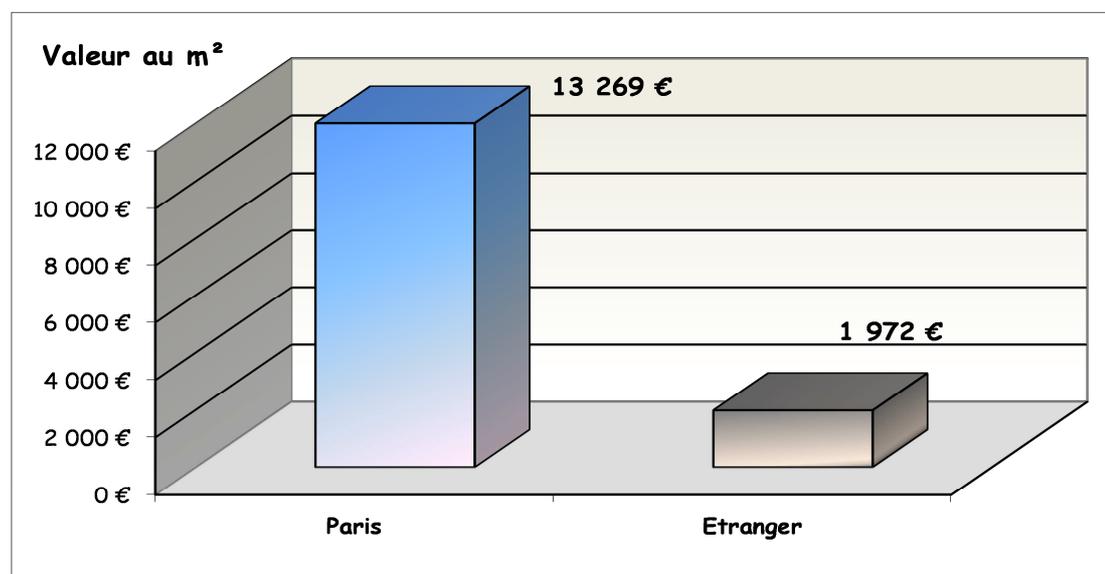
Le patrimoine du groupe est estimé à 286.011 K€. Il est composé à hauteur de 150 998 K€ de bureaux, 82855 K€ de commerces, 25 531 K€ d'immeubles résidentiels, 60 K€ de parkings, 150 K€ de terrains auxquels s'ajoutent 25.796 K€ correspondant à l'hôtel particulier sis rue Vieille du Temple acquis en octobre 2010 et qui va faire l'objet d'une restructuration en bureaux, commerces et éventuellement en habitation.

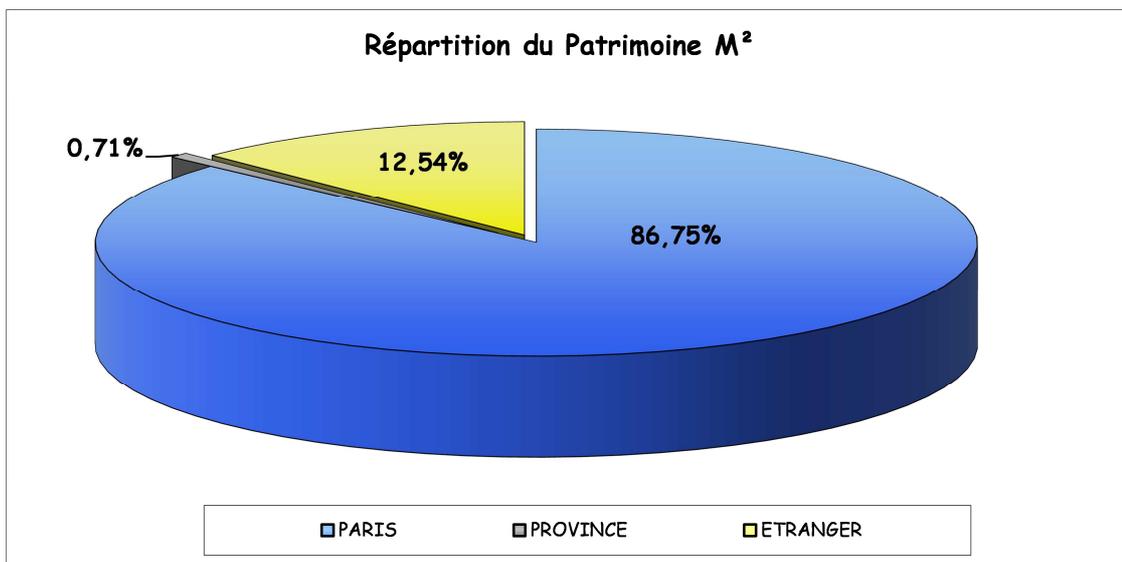
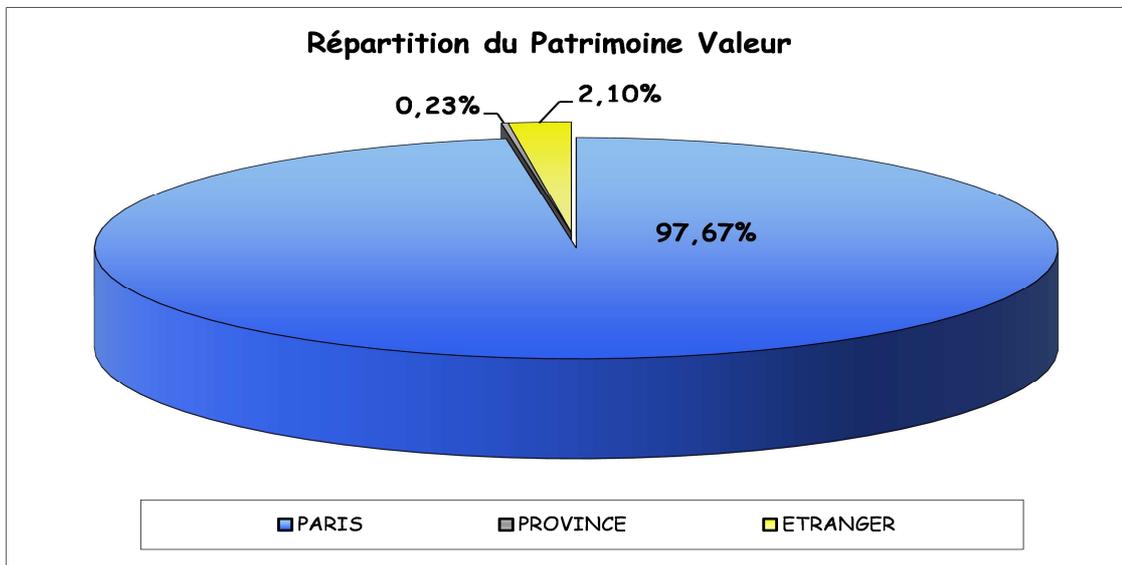
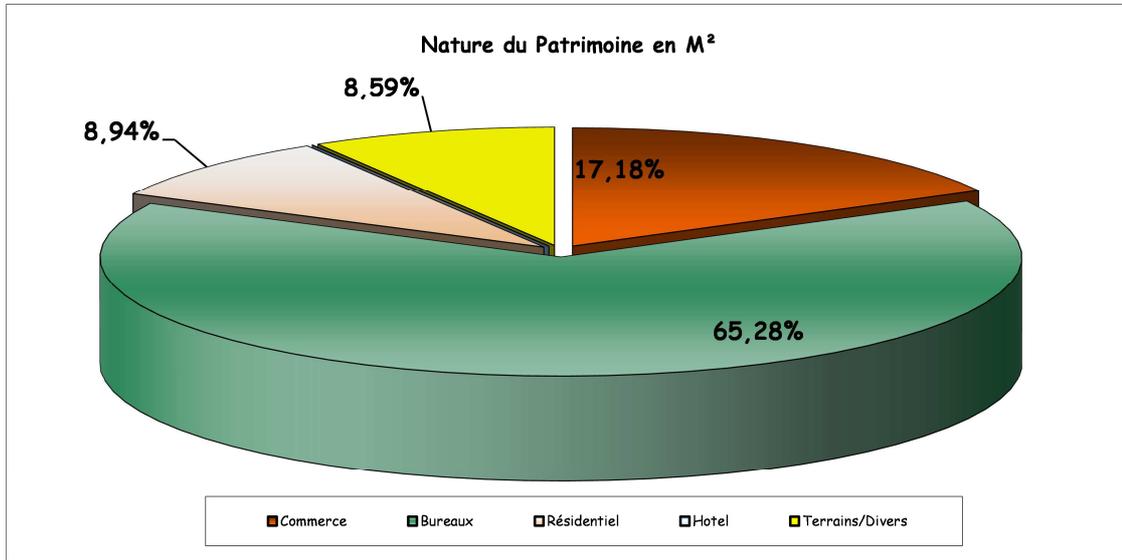
En surfaces, les bureaux représentent 15.842 m², les commerces 4.170 m², et le résidentiel 2.171 m².

Les surfaces non affectées représentent 1.718 m², surface de l'immeuble en restructuration, et 368 m² de locaux annexes.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2012, et à périmètre constant, une augmentation de 2,9 %.

Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :





La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 190.277 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 2013 :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	190.277
Survaleur sur stock	25
Titres d'autocontrôle :	<u>0</u>
Actif Net Réévalué au 31/12/13	190.302

Nombre d'actions au 31/12/13 **142.131.582**

- ANR : **1,3389 €** par action

Au 31 décembre 2013, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs. 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 2013 : 0,45 €).

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2012 était le suivant :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	196.849
Survaleur sur stock	25
Titres d'autocontrôle :	<u>0</u>
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 €).

9.2. Situation fiscale

Au sein du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, la Société FONCIERE ROMAINE est la tête d'un groupe d'intégration fiscale qui inclut deux autres sociétés..

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

en K€	31/12/2013	31/12/2012
Déficits reportables	51 116	48 884
Moins values long terme		
Total	51 116	48 884

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, 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 9,68 M€ (hors intérêts de 0,93 M€ et majorations de 3,81 M€).

Compte tenu de l'intégralité de l'information fournie ci-dessous et des argumentations invoquées, et au regard de l'avis de ses experts, le cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, 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 hormis celles comptabilisées dans les dossiers portés devant le Conseil d'Etat suite à des arrêts défavorables de la Cour d'Appel.

1) Régime Mère-Fille

Les propositions de rectification notifiées par l'administration fiscale ont principalement remis en cause, à concurrence de 5,78 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.

- ACANTHE DEVELOPPEMENT

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.

L'administration fiscale a interjeté appel du jugement précité favorable à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT devant la Cour Administrative d'Appel de Paris. Cette dernière, par un arrêt du 14 novembre 2013 a annulé le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Paris en fondant principalement sa décision sur les décisions rendues par le Conseil d'Etat dans une affaire GARNIER CHOISEUL du 17 juillet 2013 où le défendeur n'était pas représenté.

La Société s'est pourvue en cassation de cet arrêt devant le Conseil d'Etat en soulignant tout particulièrement les caractéristiques propres à sa situation qui devraient conduire, selon l'argumentation développée, à écarter les principes posés dans les décisions GARNIER CHOISEUL précitées. Elle estime que sa situation est différente de celle des sociétés ayant fait l'objet des décisions précitées.

Pour information, par ailleurs, 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. Il en découle que si cette imposition devait être maintenue, elle serait soumise de ce chef à la censure de la Cour de Justice de l'Union européenne.

L'analyse de l'administration fiscale apparaît également 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.

Il n'en demeure pas moins que 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 la société ACANTHE considère, dans les situations qui la 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 plus 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 de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT n'était pas contestable.

On soulignera par ailleurs que la portée de ces avis doit être 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 précitées du Conseil d'Etat, la Société – assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre – a contesté à tous les stades de la procédure les impositions complémentaires que l'administration entendait ainsi lui faire supporter.

A titre complémentaire, la société ainsi que ses avocats, le cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, considèrent que la majoration de 80% pour abus de droit appliquée par l'administration fiscale sur le fondement de l'article 1729 b du Code Général des Impôts est en tout état de cause contestable dès lors qu'elle doit sanctionner un comportement et non une erreur dans l'interprétation de l'intention du législateur. En effet, la répression des abus de droit – hors situation de fictivité des actes réalisés – sanctionne l'application d'un texte « à l'encontre des objectifs poursuivis par son auteur » ce qui suppose que ces objectifs puissent être connus à la date de l'infraction présumée.

Encore faut-il, dans ces conditions, que la Société puisse être considérée comme ne pouvant ignorer l'intention du législateur dans le cadre de la mise en œuvre du régime mère fille ce qui en l'espèce ne saurait être le cas puisque l'intention du législateur telle que retenue par le Conseil d'Etat dans les décisions GARNIER CHOISEUL de juillet 2013 diverge de celle, conforme à la position de la société, retenue (i) par le Tribunal Administratif de Paris, dans certaines décisions rendues en 2011, et, surtout, de celle retenue (ii) par la Cour Administrative d'Appel de Paris dans plusieurs décisions rendues entre 2011 et 2012.

Il en découle que l'intention du législateur ne peut être présumée connue qu'à compter du 17 juillet 2013 et non à la date d'établissement des déclarations concernant les résultats des exercices 2002 à 2005.

Par ailleurs, de nombreux praticiens ne peuvent que considérer que l'incrimination d'abus de droit retenue par les décisions GARNIER CHOISEUL du 17 juillet 2013 crée, par elle-même et par les risques d'extension qu'elle

comporte, une grave insécurité pour les contribuables. Il est en effet permis de d'interroger sur la question de savoir comment ceux-ci auraient pu :

- déduire de la lecture de l'ensemble des travaux préparatoires du régime fiscal des sociétés mères (en particulier des travaux préparatoires de l'article 27 de la loi du 31 juillet 1920 portant fixation du budget général de l'exercice 1920, de l'article 53 de la loi du 31 décembre 1936 portant réforme fiscale, de l'article 45 de la loi no 52-401 du 14 avril 1952 portant loi de finances pour 1952, des articles 20 et 21 de la loi no 65-566 du 12 juillet 1965 modifiant l'imposition des entreprises et des revenus de capitaux mobiliers et de l'article 9 de la loi de finances pour 2001), ainsi que de la circonstance que le bénéfice de ce régime fiscal aurait toujours été subordonné à une condition de détention des titres depuis l'origine ou de durée minimale de détention, et, depuis 1936, à une condition de seuil de participation minimale dans le capital des sociétés émettrices, que le législateur, en cherchant à supprimer ou à limiter la succession d'impositions susceptibles de frapper les produits que les sociétés mères perçoivent de leurs participations dans des sociétés filles et ceux qu'elles redistribuent à leurs propres actionnaires, aurait eu comme objectif de favoriser l'implication de sociétés mères dans le développement économique de sociétés filles pour les besoins de la structuration et du renforcement de l'économie française;

- et de conclure de cette lecture que le fait d'acquérir des sociétés ayant cessé leur activité initiale et liquidé leurs actifs dans le but d'en récupérer les liquidités par le versement de dividendes exonérés d'impôt sur les sociétés en application du régime de faveur des sociétés mères, sans prendre aucune mesure de nature à leur permettre de reprendre et développer leur ancienne activité ou d'en trouver une nouvelle, irait à l'encontre de cet objectif.

Les conseillers fiscaux inclinent à penser que personne n'avait cette prescience et qu'en particulier nul n'aurait songé, comme l'a fait le Conseil d'Etat, à déceler dans la loi du 31 juillet 1920, dont l'objet était d'exonérer de l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers (IRVM) les produits correspondant à la redistribution des dividendes de filiales, les motifs de la décision qui a été prise seulement 28 ans plus tard, lors de la création de l'impôt sur les sociétés par le décret du 9 décembre 1948, de soustraire les dividendes de filiales de la base d'imposition à cet impôt.

Cet amalgame est d'autant plus surprenant qu'une profonde différence existe entre les deux mécanismes. Le texte de 1920 visait à soulager la société mère d'un impôt lié aux distributions faites à ses propres associés. L'exonération d'impôt sur les sociétés instituée en 1948 profite à la société mère sans considération du montant des bénéfices qu'elle réalloue à ses associés par prélèvement sur les dividendes en provenance de ses filiales. Dans ces conditions, prêter aux auteurs du second texte les mêmes objectifs que ceux qui avaient prévalu lors de l'élaboration du premier relève du pur postulat.

On doit également garder à l'esprit qu'au titre des exercices litigieux, l'article L 64 du Livre des Procédures Fiscales, auquel renvoie la majoration de 80% prévue à l'article 1729 b du Code Général des Impôts, ne sanctionnait pas les actes poursuivant un but exclusivement fiscal à l'encontre des objectifs du législateur, cette sanction n'étant permise que par la jurisprudence (cf. décision JANFIN précitée) sur le fondement de la fraude à la loi.

L'application de majorations de 80% n'était donc théoriquement possible que sur le fondement de la sanction des manœuvres frauduleuses, mais une telle majoration n'a été ni appliquée ni, *a fortiori*, motivée à l'encontre de la Société.

Au 31 décembre 2013, la société a comptabilisé une provision pour risques fiscaux de 4,5 M€ (principal+ intérêts de retard), correspondant aux conclusions de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris sur les impositions complémentaires portant sur les années 2002 et 2003 (qui fait donc l'objet d'un pourvoi devant le Conseil d'Etat) ainsi qu'à son impact en matière d'Exit Tax. En outre, à la demande des commissaires aux comptes, elle a également comptabilisé une provision de 1,3 M€ correspondant aux majorations de 80 % et ce, malgré l'avis des conseillers fiscaux, le cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, reporté ci-dessus. La provision comptabilisée au total est donc de 5,8 M€.

- SIF DEVELOPPEMENT

Sur le sujet du régime des sociétés mère-filiale, l'Administration Fiscale a également adressé à une filiale du Groupe, la société SIF DEVELOPPEMENT, des propositions de rectifications qui ont entraîné un rappel d'imposition de 0,94 M€ (hors intérêts de 0,04 M€ et majorations de 0,13 M€). Ces dernières ont été contestées sur les mêmes fondements que ceux développés, ci-dessus. Le Tribunal Administratif de Paris dans plusieurs décisions du mois de juin 2013 a rejeté les requêtes de notre filiale. Cette dernière a interjeté appel de toutes ces décisions devant la Cour d'Appel Administrative de Paris. Aucune provision n'a été comptabilisée.

2) *Autres motifs de redressements*

- ACANTHE DEVELOPPEMENT

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 2,5M€.

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

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

Ainsi, 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.

- SIF DEVELOPPEMENT

Concernant la société SIF DEVELOPPEMENT, l'Administration fiscale a également adressé des propositions de rectifications portant sur une remise en cause du prix de cession d'un compte-courant ainsi que d'une plus-value à retenir sur un immeuble lors de l'option SIIC. Ces dernières ont été contestées et un rehaussement a été abandonné. Il en a découlé, après exercice des recours hiérarchiques, un rappel d'imposition pour un montant de 0,26 M€ (hors intérêts 0,01 M€). Il restait des motifs de contestations et le Tribunal Administratif de Paris dans plusieurs décisions du mois de juin 2013 a rejeté les dernières requêtes de la société. Cette dernière a interjeté appel de toutes ces décisions devant la Cour d'Appel Administrative de Paris. Aucune provision n'a été comptabilisée.

- LORGA

L'Administration fiscale a également adressé à une société filiale du groupe, la société LORGA, 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 1,06 M€ (hors intérêts 0,16 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 devant la Cour Administrative d'Appel. Cette dernière a rejeté la requête de la société dans un arrêt du 28 juin 2013. La société conteste sérieusement cette décision et s'est pourvu en cassation devant le Conseil d'Etat. Par prudence, la société a comptabilisé une provision pour risques fiscaux de 1,24 M€.

- VOLPAR

L'Administration fiscale a également adressé à une autre société filiale du groupe une proposition de rectification (principal 0,51 M€ et intérêts 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 qualité de marchand de biens, ce que conteste la société en considération des conditions d'acquisition et de gestion des immeubles concernées et de la durée de conservation préalable (entre 2 et 10 ans suivant les lots) à leur cession.

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

9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB

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

Cet arrêt a déclaré irrecevable 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.

A ce jour, M. BERGOUGNAN n'a pas remboursé aux trois gérants successifs les 100 K€ qu'il a perçus à la suite du jugement du 13 octobre 2011, ce malgré les voies d'exécution mises en œuvre.

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.

Cette dernière a fait pratiquer une saisie conservatoire de créance entre les mains de deux établissements bancaires auprès desquels la société BRUXYS (qui possède 2/3 du capital de la SOGEB) à un compte ouvert ainsi qu'une saisie conservatoire des titres de la société Foncière Romaine dont la société BRUXYS est propriétaire.

Un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 22 janvier 2013 a été formé par la société BRUXYS. La décision devrait intervenir à la fin de l'exercice 2014. Le 10 avril 2014, la SOGEB, prise en la personne de Maître Emmanuel Hess, es qualité d'administrateur chargé de procéder aux opérations de liquidation en vertu de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 22 janvier 2013, a assigné la société BRUXYS devant le Tribunal de commerce de Paris (associé aux 2/3 de SOGEB), filiale d'ACANTHE DEVELOPPEMENT, en vue de la voir condamnée au paiement de la somme de 19.145.851,82 € due au titre des comptes courants d'associés. A l'occasion des opérations de liquidation, il sera tenu compte des participations de BRUXYS et de M. Bergougnan, respectivement de 2/3 et d'1/3. Cette procédure est sans incidence sur les comptes du Groupe mais occasionnera une sortie de trésorerie (cf. § 4.4.7 du présent document). Une première audience de procédure est prévue le 15 mai 2014.

b/ L'associé minoritaire a également assigné la société SOGEB et la société LAILA TWO (acquéreur de l'immeuble de la rue Clément Marot) le 8 juin 2011 en vue de 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. Si cet arrêt n'est pas cassé par la Cour de cassation, la société SOGEB sera liquidée. La part revenant à M. Bergougnan lui sera versée (cf. note 4.4.7) et dans ces conditions il ne pourra plus y avoir d'annulation de la vente de l'immeuble.

9.3.3. Litiges immobiliers

La société GERY DUTHEIL devait livrer le chantier 30 rue Claude Terrasse en juillet 2008, reporté en octobre 2008. Compte tenu des retards, la société VELO a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison, la société VELO a cessé de régler les situations de GERY DUTHEIL.

C'est dans ces conditions que la société VELO a été assignée par GERY DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglés directement par la société VELO aux sous-traitants.

Dans ses écritures déposées à l'audience du 5 décembre 2013, la société VELO demande au tribunal de juger que le montant des situations présentées par DUTHEIL s'élève à la somme de 1035 k€ TTC et que du montant de ces situations doit être déduite d'une part, la somme de 155.836,60 Euros TTC au titre des pénalités contractuelles de retard, et d'autre part, la somme 404 K€ au titre du paiement direct des sous-traitants soit un solde de 475 K€ avant déduction des intérêts légaux sur les pénalités de retard. La société VELO demande également au tribunal de juger que la résiliation du marché de travaux est intervenue aux torts exclusifs de DUTHEIL. Par conséquent, elle demande la condamnation de la société DUTHEIL à payer à la société VELO les sommes suivantes:

- 549 K€ TTC (dont prorogation assurance sans TVA) au titre du surcoût de la reprise du chantier,
- 227 K€ représentant les intérêts légaux pendant un an sur la somme de 5.995.138,54 Euros représentant le coût de l'immobilisation de l'investissement de la Société VELO pendant une durée d'une année supplémentaire.
- 1.407.932 Euros 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, et demande la compensation des sommes dues par chacune des parties et la consignation de la somme de 392.876,04 Euros consignée entre les mains du Bâtonnier des Avocats en vertu de la décision du JEX du 15 avril 2010 au profit de la société VELO.

Cette affaire a été renvoyée au 6 mai 2014 pour plaidoiries.

La société DUTHEIL étant en procédure de liquidation judiciaire, nous avons déclaré notre créance conformément au montant de la condamnation réclamée dans nos écritures. Le 7 mars 2013, le mandataire judiciaire de DUTHEIL ayant contesté intégralement le montant de celle-ci, nous avons saisi le juge commissaire lequel a décidé de renvoyer cette affaire devant le tribunal de commerce déjà saisi. Si le Tribunal fait droit à nos demandes, la décision, une fois devenue définitive, sera portée sur l'état des créances admises au passif de la société DUTHEIL.

9.3.4. Litiges FIG

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

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

- d'annuler un acte d'apports en date du 24 novembre 2009 par lequel la société FIG (ancienne sous-filiale d'ACANTHE DEVELOPPEMENT cédée le 19 mars 2010) a apporté à la SNC VENUS la totalité de ses actifs à caractère immobilier (immeubles et parts de SCI) évalués par un commissaire aux apports à 138.755.688 € en échange de 95.496 parts sociales de la SNC VENUS,
- d'annuler une décision en date du 9 décembre 2009 de distribution de l'intégralité des actifs de la société FIG (dont notamment les titres VENUS) à la société TAMPICO,
- d'annuler une décision en date du 11 juin 2010 d'augmentation de capital de la société FIG pour le porter de 1.439,50 € à 10.221.035,83 € et de modification dda répartition du capital social de la société.

La Cour d'appel de Paris a également condamné ACANTHE DEVELOPPEMENT à payer, solidairement avec les sociétés FIG et VENUS, en indemnisation de leur préjudice subi en raison de la privation de leurs droits d'actionnaires les sommes de 129.552 € à Monsieur BARTHES et de 89.597 € à Monsieur NOYER.

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

La Cour d'appel a également condamné solidairement ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS à payer, 100 K€ chacune à Monsieur BARTHES au titre de l'article 700 du CPC, 100 K€ chacune à Monsieur NOYER au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux dépens. Une provision pour charge a été dotée à ce titre d'un montant de 623 K€ dans les comptes du groupe Acanthe Développement (cf. § 4.5).

La Cour d'appel n'a pas annulé la décision en date du 23 février 2010, par laquelle la société TAMPICO a distribué 235.064.565,09 € à titre de dividendes (essentiellement par la distribution de titres VENUS) à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Compte tenu de la complexité de l'arrêt du 27 février 2014 et de l'impossibilité de rétablir le « statu quo ante » eu égard aux opérations réalisées depuis le 24 février 2004, ACANTHE DEVELOPPEMENT estime que cet arrêt n'est pas applicable. Cette situation engendre une incertitude juridique sur le débouclage de ce litige et ses conséquences éventuelles.

A la suite de l'arrêt du 27 février 2014, un communiqué à l'ensemble des actionnaires a été diffusé et publié sur le site de la Société le 6 mars 2014. L'arrêt est publié en intégralité sur le site de la Société depuis cette même date.

b/ Séquestres

Par une ordonnance de référé du 15 juin 2010 prononcée à la demande de MM. BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de 95.496 parts sociales de la SNC VENUS représentant une valeur de plus de 138 millions d'euros, appartenant à ACANTHE DEVELOPPEMENT, entre les mains d'un Huissier de justice.

Par ordonnance du 16 septembre 2010 prononcée à la demande de MM BARTHES et CEUZIN, le Président du Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre de la somme de 15.179.894,85€ (correspondant à l'intégralité du dividende voté par l'Assemblée Générale des Actionnaires d'ACANTHE DEVELOPPEMENT du 18 juin 2010) entre les mains d'un Huissier de justice. Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 a confirmé l'ordonnance de référé du 8 octobre 2010 qui avait cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1.700.000 €.

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

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

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

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

Les 138 M€ de valeurs de parts VENUS et les 1,7 M€ séquestrés à l'initiative de Messieurs BARTHES et CEUZIN sont à rapprocher des 129.552 € accordés à M BARTHES par la Cour d'appel de Paris.

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

Madame Monique RICHEZ, agissant ès qualité de contrôleur de la liquidation de FIG, a assigné le 23 décembre 2011 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.

Le contentieux opposant Madame Monique RICHEZ 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, les plaidoiries sont prévues le 10 décembre 2014.

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 d'une part la carence du mandataire judiciaire et d'autre part 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, rétablie dans ses droits d'actionnaire de FIG (Madame Monique RICHEZ détenait une action FIG lors de l'Assemblée du 24 février 2004 annulée) par l'effet des jugements du 28 septembre 2009, Madame Monique RICHEZ ne pouvait sans préjudice des dispositions de l'article L621-10 c.com prévoyant qu'« aucune personne détenant directement ou indirectement tout ou partie du capital de la personne morale débitrice » ne peut être nommé contrôleur, se faire nommer à cette fonction.

Le Tribunal de commerce de Paris saisi de cette incompatibilité rendra sa décision le 12 mai 2014.

Dans l'hypothèse où Madame RICHEZ serait révoquée de ses fonctions de contrôleur de la liquidation de FIG, elle n'aurait plus qualité à agir en extension de cette liquidation à ACANTHE DEVELOPPEMENT. Cette action en extension deviendrait caduque.

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 ayant requalifié le contrat conclu avec la société SILC (dont Madame Richez est la gérante) en contrat de travail et à l'origine de la créance de Madame RICHEZ lui ayant permis de se faire nommer contrôleur. La procédure est en cours.

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 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 DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4.047.975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009.

Ces demandes ont été contestées.

Le liquidateur de FIG devra déposer ses conclusions en réplique le 15 mai 2014.

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		-200
Mise à disposition de personnel	ARDOR CAPITAL	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	43	43

(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 3.073 K€ d'intérêts de comptes courants, 1.017 K€ de salaires et 1.024 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€	Contre partie liée	Contre partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Nom	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	171	271
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		152
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-31	
Loyers et charges locatives	FPN	Dirigeants / Administrateurs communs		10
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs	242	152
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs		265
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Cession de la Sté HALPYLLES	FIPP	Administrateurs communs		4
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	362	927
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-174	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs		63
Créances diverses	SEK Holding	Actionnaire indirect commun	1 124	3
Loyers et charges locatives	POIRAY	Dirigeants / Administrateurs communs		106
Loyers et charges locatives	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	193	175
Dépôt de garantie	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	-33	
Honoraires de management	MEP	Dirigeants / Administrateurs communs	-12	-158
Compte courant/Charges financières	LIPO	Actionnaire indirect commun	-17	-19
Emprunt obligataire/Charges financières	Dual Real Estate Invest.	Actionnaire indirect commun	-1 484	-17
Perte de change/Emprunt obligataire	Dual Real Estate Invest.	Actionnaire indirect commun		-24
Titres de participation	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 156	
Dividendes	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs		312

(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. 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.

Néant.

9.6. Effectifs

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

Catégorie	31/12/2013	31/12/2012
Cadres	9.5	9.5
Employés	10.5	9.5
Total effectif	20	19

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

Monsieur Patrick ENGLER : 73 K€

Monsieur Pierre BERNEAU : 40 K€

Monsieur Bernard TIXIER : 27 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
options de souscription ou d'achat d'actions	28/08/2009	31/12/2009	28/08/2019	9 936 436

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 2013, il reste 4.896.436 options de souscription d'action qui pourraient être exercées. Toutefois, le prix d'exercice des options (1,24 euros) est largement supérieur au cours de bourse du 31 décembre 2013 (0,45 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 : 2,55 % (TMO 1^{er} semestre 2013 + 0,25%) ;

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

L'espérance de vie a été calculée à partir des nouvelles tables de mortalité des années 2009-2011 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision au 31 décembre 2013 s'élève à 239 K€ contre 129 K€ au 31 décembre 2012.

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

en milliers d'€uros	31/12/2013	31/12/2012
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-128	-117
<u>Variations</u>		
Dotation de la périodes (Charges)	-58	-31
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	-53	20
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-239	-128

9.10. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à - 0,0369 € au 31 décembre 2013 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 130.665.307).

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 (0,45 €) 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 2013 (en K€) (4 815)

Dénominateur

Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif 130 665 307

Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros) **-0,0369**

9.11. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2013

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	47 109	10 023	31 110	5 976

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 2013.

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 2013

Activité immobilière :

Le groupe a conclu pour son ensemble immobilier sis 24, rue Georges Bizet (Paris 16^{ème}) un bail commercial 3-6-9 prenant effet le 12 juin 2014 avec le cabinet d'avocats KAHN & ASSOCIES.

Contentieux :

- Un arrêt du 27 février 2014 de la Cour d'appel de Paris a annulé un apport fait par une sous-filiale (à l'époque) d'ACANTHE DEVELOPPEMENT ainsi que des distributions faites par cette sous-filiale à sa mère. La cour a condamné ACANTHE DEVELOPPEMENT solidairement avec FIG en liquidation judiciaire et la SNC VENUS à payer 129.552 € à Monsieur Barthes et 89.597 € à Monsieur Noyer, outre 100.000 € chacun au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens ; une provision pour charge a été dotée à ce titre d'un montant de 623 K€.

La Cour d'appel n'a pas annulé l'assemblée générale du 23 février 2010 de la Société TAMPICO aux termes de laquelle il a été décidé la distribution de dividendes à ACANTHE DEVELOPPEMENT son associé unique à l'époque. Cette distribution de dividendes comprenait notamment les titres de la SNC VENUS émis en rémunération de l'apport annulé par la Cour d'appel.

Cette procédure est détaillée en Note 6 des annexes aux comptes sociaux et en Note 9.3.4 des annexes aux comptes consolidés.

- Le 10 avril 2014, la SOGEB, prise en la personne de Maître Emmanuel Hess, es qualité d'administrateur chargé de procéder aux opérations de liquidation en vertu de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 22 janvier 2013, a assigné la société BRUXYS devant le Tribunal de commerce de Paris (associé aux 2/3 de SOGEB), filiale d'ACANTHE DEVELOPPEMENT, en vue de la voir condamnée au paiement de la somme de 19.145.851,82 € due au titre des comptes courants d'associés. A l'occasion des opérations de liquidation, il sera tenu compte des participations de BRUXYS et de M. Bergougnan, respectivement de 2/3 et d'1/3. Cette procédure est sans incidence sur les comptes du Groupe mais occasionnera une sortie de trésorerie (cf.§4.4.7). Une première audience de procédure est prévue le 15 mai 2014.

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre second rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 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.

Ce rapport annule et remplace notre rapport daté du 30 avril 2014.

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 l'incertitude juridique liée à l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014.

II. Justification des appréciations

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

- La note 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 nous sommes assurés 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.

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 24 juin 2014

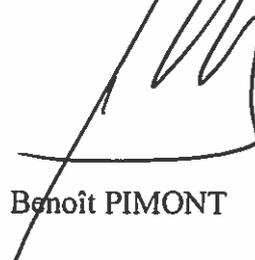
Les Commissaires aux comptes

Auditeurs et Conseils d'Entreprise



Alain AUVRAY

Deloitte & Associés



Benoît PIMONT