

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

EXCO Paris Ace
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

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

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne
2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 29 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

EXCO Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoît PIMONT



Comptes annuels 2015



ACANTHE DEVELOPPEMENT

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2015 12			Exercice N-1 31/12/2014 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	3 650	893	2 757	589	2 168	368.10
	Fonds commercial (1)	5 319 567	3 523 110	1 796 449	1 961 546	165 097	8.42
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes				1 825	1 825	100.00
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	1 200 000		1 200 000	1 590 778	390 778	24.57
	Constructions	289 050	94 288	194 762	3 012 337	2 817 575	93.53
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	52 735	47 010	5 725	7 137	1 412	19.78
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
Participations mises en équivalence							
Autres participations	228 140 795	1 299 461	226 841 334	227 457 930	616 596	0.27	
Créances rattachées à des participations	45 028 347	2 116 586	42 911 761	41 428 538	1 483 223	3.58	
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	12 506		12 506	191 562	179 056	93.47	
Total II	280 046 649	7 081 356	272 965 294	275 652 243	2 686 949	0.97	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes	74 822		74 822	25 913	48 909	188.74
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	1 905 725		1 905 725	1 787 983	117 742	6.59
	Autres créances	44 950 885		44 950 885	2 521 798	42 429 087	NS
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement	22 800		22 800	3 871 171	3 848 371	99.41	
Disponibilités	79 128 819		79 128 819	73 912	79 054 907	NS	
Charges constatées d'avance (3)	51 367		51 367	47 101	4 265	9.06	
Total III	126 134 417		126 134 417	8 327 878	117 806 539	NS	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	406 181 067	7 081 356	399 099 711	283 980 121	115 119 590	40.54	

(1) Dont droit au bail 1 434 753
(2) Dont à moins d'un an 0-
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2015	Exercice N-1 31/12/2014	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 19 991 141)	19 991 141	19 991 141		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	55 849 120	55 849 120		
	Ecarts de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale	1 500 000	1 500 000		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	45 137 751	45 137 751		
	Report à nouveau	24 114 300	20 903 523	45 017 822	215.36
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	44 329 944	5 313 316	49 643 260	934.32
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total I	142 693 655	138 068 218	4 625 437	3.35	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
Total II					
PROVISIONS	Provisions pour risques	95 930	94 850	1 079	1.14
	Provisions pour charges	14 709 662	8 847 844	5 861 817	66.25
	Total III	14 805 591	8 942 695	5 862 897	65.56
DETTES (I)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		1 081 181	1 081 181	100.00
	Concours bancaires courants	418	178	239	134.32
	Emprunts et dettes financières diverses	233 503 093	134 521 188	98 981 906	73.58
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	13 532	119 286	105 754	88.66
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	950 689	820 199	130 490	15.91
	Dettes fiscales et sociales	5 486 401	415 792	5 070 609	NS
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	1 646 332	11 385	1 634 946	NS	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)				
	Total IV	241 600 465	136 969 208	104 631 256	76.39
	Ecarts de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	399 099 711	283 980 121	115 119 590	40.54

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

8 083 838 1 391 172

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2015 12			Exercice N-1 31/12/2014 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	2 400 861		2 400 861	2 575 933		175 072	6.80
Chiffre d'affaires NET	2 400 861		2 400 861	2 575 933		175 072	6.80
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			6 078	7 661		1 582	20.66
Autres produits			8 803 423	4 650		8 798 773	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			11 210 362	2 588 244		8 622 118	333.13
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			2 694 125	2 901 183		207 058	7.14
Impôts, taxes et versements assimilés			168 119	155 759		12 361	7.94
Salaires et traitements			520 879	508 377		12 502	2.46
Charges sociales			244 740	239 374		5 366	2.24
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			194 942	353 192		158 250	44.81
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions			8 800 000			8 800 000	
Autres charges			235 922	141 501		94 422	66.73
Total des Charges d'exploitation (II)			12 858 728	4 299 385		8 559 343	199.08
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			1 648 366	1 711 142		62 776	3.67
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			41 210 502	171 320		41 039 182	NS
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2015	12	31/12/2014	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)	370 064		362 811		7 253	2.00
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	422 446		406 154		16 291	4.01
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	909		6 481		5 573	85.98
Total V	793 418		775 446		17 972	2.32
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 732 820		123 789		1 609 031	NS
Intérêts et charges assimilées (4)	1 563 988		1 353 319		210 668	15.57
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	227				227	
Total VI	3 297 036		1 477 109		1 819 927	123.21
2. Résultat financier (V-VI)	2 503 617		701 662		1 801 955	256.81
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	37 058 518		2 241 484		39 300 003	NS
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital	10 900 339				10 900 339	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	3 260 644				3 260 644	
Total VII	14 160 983				14 160 983	
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 589 389		384		1 589 005	NS
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	3 306 182				3 306 182	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	322 461		3 071 448		2 748 987	89.50
Total VIII	5 218 032		3 071 832		2 146 200	69.87
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	8 942 951		3 071 832		12 014 783	391.13
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	1 671 526				1 671 526	
Total des produits (I+III+V+VII)	67 375 265		3 535 010		63 840 255	NS
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	23 045 321		8 848 326		14 196 996	160.45
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	44 329 944		5 313 316		49 643 260	934.32

* Y compris Redevance de crédit bail mobilier
Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

8 240
792 374 768 964
1 505 280 1 311 831

ACANTHE DEVELOPEMENT

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2015

SOMMAIRE

Note 1. Evénements principaux de l'exercice.....	3
Distribution de dividendes.....	3
Cession d'actifs.....	3
Note 2. Principes, règles et méthodes comptables	3
2.1 Généralités.....	3
2.2 Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations.....	3
2.3 Date de clôture.....	4
2.4 Régime S.I.I.C.	4
Note 3. Méthodes d'évaluation.....	4
3.1 Immobilisations incorporelles	4
3.2 Immobilisations corporelles	5
3.3 Immobilisations financières.....	5
3.4 Créances.....	5
3.5 Valeurs mobilières de placement	5
3.6 Chiffre d'affaires	5
3.7 Provision pour Risques & Charges	5
3.8 Résultat par action	5
Note 4. Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montants en milliers d'euros)	6
4.1 Immobilisations	6
4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations).....	7
4.3 Valeurs mobilières de placement.....	9
4.4 Capitaux propres.....	9
4.5 Etat des dettes.....	10
4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir	11
4.7 Provisions.....	11
4.8 Charges constatées d'avance	11
4.9 Entreprises liées.....	12
4.10 Notes sur le compte de résultat.....	12
Note 5. Engagements Hors bilan.....	14
5.1 Engagements donnés.....	14
5.2 Engagements reçus	14
Note 6. Litiges.....	14
6.1 Litiges fiscaux	14
6.2 Autres litiges : France Immobilier Group (FIG).....	16
Note 7. Autres Informations	19
Note 8. Evénements postérieurs à la clôture.....	20

Informations générales

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

Note 1. Evénements principaux de l'exercice

Distribution de dividendes

En date du 25 juin 2015, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter la perte de (5 313 315,93 €) au report à nouveau créateur qui s'élevait au 31 décembre 2014 à 20 903 522,85 € ; il en a résulté un bénéfice distribuable de 15 590 206,92 € qui a été affecté en totalité au poste « Report à nouveau ».

Au titre de l'exercice 2014, la société n'avait pas d'obligation de distribution de ses résultats dans le cadre du régime SIIC.

Le Conseil d'Administration en date du 12 août 2015 a décidé le versement d'un acompte sur dividende de 0,27 € par action au titre de l'exercice 2015, soit un montant de distribution de 39 723 820,20 €.

Cette décision fait suite à la distribution par la société VENUS d'un acompte sur dividendes de 270 € par part sociale détenue, ACANTHE DEVELOPPEMENT détenant 152 491 parts sur un total de 156 663 parts composant le capital social de cette filiale.

Cession d'actifs

Au cours de l'exercice, l'immeuble sis 26 rue d'Athènes (Paris 9^{ème}) a été cédé pour un prix de cession de 10 900 K€. L'emprunt ayant financé cet immeuble a fait l'objet d'un remboursement anticipé lors de cette vente.

Note 2. Principes, règles et méthodes comptables

2.1 Généralités

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 sont établis conformément aux dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général tels que décrits dans le règlement ANC 2014-03 et des pratiques comptables généralement admises en France.

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

Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placement. Concernant l'évaluation des immeubles, les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière.

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

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

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,

- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

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

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

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

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

2.3 Date de clôture

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015.

2.4 Régime S.I.I.C.

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

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

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

Note 3. Méthodes d'évaluation

3.1 Immobilisations incorporelles

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

La fusion opérée avec la société FINANCE CONSULTING ayant été comptabilisée sur la base des valeurs comptables, le mali technique de fusion enregistre la différence entre la juste valeur des biens apportés et leur valeur nette comptable dans les livres de la société apporteuse. La valorisation du mali technique de fusion suit la valeur de son bien sous-jacent.

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

3.2 Immobilisations corporelles

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

Gros œuvre	100 ans
Constructions	30 ans
Façades Etanchéité	15 ans
Installations Générales Techniques	20 ans
Agencement Intérieur Déco	10 ans
Logiciel	3 ans
Mobilier de bureau	3 ans
Matériels de bureaux et informatiques	3 ans

3.3 Immobilisations financières

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

3.4 Créances

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

3.5 Valeurs mobilières de placement

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

3.6 Chiffre d'affaires

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

3.7 Provision pour Risques & Charges

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

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

3.8 Résultat par action

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

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 147 125 260. Le résultat par action est donc de 0,3013 €.

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet la prise en compte des options d'achat dont le prix d'exercice (1,24 €) est supérieur au cours moyen du marché de l'action pendant la période (0,396 €) aurait un effet anti dilutif (ou relatif).

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

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

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

4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations			Amortissements / provisions				Net 31/12/2015	
	Valeur brute	Augm.	Diminut.	Valeur brute	Amort. au	Augm.	Diminut.		Amort. au
	01/01/2015	Apport	pte à pte	31/12/2015	01/01/2015	Apport			31/12/2015
Immobilisations incorporelles									
Logiciel	13	2	12	4	11	1	11	1	3
Droit au bail (1)	4 958			4 958	3 358	165		3 523	1 435
Mali de fusion (1)	362			362	-			-	362
Immobilisations corporelles									
Terrains	1 591		391	1 200	-			-	1 200
Constructions	2 798		2 798	-	509		509	0	0
AAI construction	1 642	122	1 475	289	919	25	849	94	195
Mat de transport	-			-	-			-	-
Mat bureau infor	50	2		53	43	4		47	6
Immo en cours	-			-	-			-	-
Immobilisations financières									
Titres de participation	228 141		0	228 141	683	617		1 299	226 841
Créances rattachées Part	42 430	2 598		45 028	1 002	1 115		2 117	42 912
Autres immo.fin., Prêts	191		179	12	-			-	12
TOTAL	282 177	2 725	4 855	280 047	6 525	1 927	1 370	7 082	272 965

(1) liés à l'apport du terrain et du droit d'emphytéose d'un immeuble à usage de bureaux situé à Bruxelles apportés par la société FINANCE CONSULTING en 2012 dans le cadre d'une fusion.

L'immeuble sis 26 rue d'Athènes (Paris 9^{ème}) a été cédé en date du 29 décembre 2015. Sa valeur nette comptable résiduelle à la date de cession s'élevait à 3 305 K€.

• **Immobilisations corporelles**

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

- **Immobilisations financières**

Au 31 décembre 2015, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

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

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quota part du capital de-venue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Pièces et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice closé)	Dividendes - Acompte sur résultat	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
A : filiales 50 % au moins											
SA VELO	1	-1 100	100,00%	624		1 044			-46		
SA BALDAVINE	131	13	100,00%	4 625	4 625	24 794	12 980	1 300	23		289
SNC VENUS	224 811	16 391	97,34%	217 719	217 719	0		2 500	34 661	-42 299	
FINPLAT	31	-1 440	100,00%	0	0	1 131			-14		
SAS BASSANO DVT	33 301	213	15,01%	5 172	4 496	0		921	-3 568		81
TRENUBEL	31	-1 437	99,92%	0	0	2 433			-35		
ECELLE RIVOLI	1		99,90%	1	1	11 775		857	-139		
B : filiales moins de 10%											
			TO Taux	228 141	226 841	41 177	12 980	5 578	30 881	-42 299	370

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

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a également un compte courant de 3 851 K€ avec une sous filiale, la société SCI HOTEL AMELOT qui a engagé de lourds travaux de restructuration dans son immeuble sis 47 rue Vieille du Temple (Paris 4^{ème}).

4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations)

Evolution des créances
(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/15	Au 31/12/14	Variation
Créances immobilisées			
Créances Rattachées à des Participations	45 028	42 430	2 598
Autres immobilisations financières	13	192	-179
Actif circulant			
Clients	1 906	1 788	118
Etat et collectivités	4 053	654	3 399
Groupe & Associés			
Débiteurs divers	40 898	1 867	39 030
Charges Constatées d'avance	51	47	4
TOTAUX	91 949	46 978	44 970

La variation du poste « Créances rattachées à des Participations » s'explique par l'augmentation des avances faites aux filiales. Ce poste, d'une valeur brute de 45 028 K€, est déprécié à hauteur de 2 117 K€. Les dépréciations concernent les avances faites aux filiales FINPLAT et VELO.

La variation du poste « Autres Immobilisations financières » s'explique par le remboursement du dépôt de garantie suite à la vente du 2 Rue de Bassano par la sous-filiale SC BASNO.

Le poste « Etat et collectivités » est composé d'une créance sur le Trésor Public (3 382 K€) suite à un litige fiscal (cf. note 6), de créances de TVA (625 K€), d'un dépôt d'une demande de carry-back (44 K€) et d'un produit à recevoir sur le Trésor (2 K€).

Le poste « Débiteurs divers » est composé d'une créance sur les dividendes de la filiale VENUS pour 25 784 K€ (correspondant au dividende à recevoir sur les 95 496 parts dont le Tribunal de Commerce de Paris a ordonné le séquestre – note 6.2), d'un séquestre de 1 700 K€ suite au litige opposant la Société à des anciens actionnaires d'une filiale (note 6.2), de fonds avancés aux notaires pour 2 802 K€ (dont le séquestre de garantie à 1^{ère} demande pour 2 699 K€ dans le cadre de la mise en place du bail conclu par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour les locaux situés à Paris 16^{ème}, 2 rue de Bassano), d'indemnités à percevoir pour 10 560 K€ TTC (voir ci-dessous) et de diverses créances (52 K€).

Le séquestre de 2 699 K€ a été remplacé début 2016 par une garantie à première demande délivrée par la Société Générale

Les indemnités à percevoir sont liées à la signature d'un bail par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cet immeuble qui était la propriété des sociétés BASNO et FONCIERE DU ROCHER, filiales du groupe, était pris à bail par ACANTHE DEVELOPPEMENT et par différentes entreprises liées. Il a été cédé en décembre 2015, moyennant la résiliation des baux existants et la prise à bail de la totalité de l'immeuble par ACANTHE DEVELOPPEMENT pendant 12 ans ferme et moyennant un loyer de 2 699 K€ représentant un loyer au m² supérieur au loyer au m² prévu par les baux qui étaient en cours préalablement. Afin de permettre à ses sous-filiales de céder l'Immeuble dans les conditions souhaitées, ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de conclure ledit Bail à la condition d'être indemnisée à hauteur de la charge financière supplémentaire actualisée qu'elle supportera sur la durée du Bail. En effet, dans le cadre du nouveau Bail, le loyer qu'ACANTHE DEVELOPPEMENT paiera au titre des surfaces qu'elle occupe personnellement sera supérieur au loyer précédemment appliqué et d'autre part, les loyers qui seront perçus par elle au titre des sous-locations (conclues avec les anciens locataires de l'immeuble, aux mêmes conditions financières que précédemment) seront inférieurs aux loyers qui seront payés par elle au titre des mêmes surfaces. La contrepartie de cette indemnité due par les filiales est une provision pour charges d'égal montant qui sera reprise et ajustée sur une période de 12 ans, période de durée du bail.

Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances immobilisées				
Créances Rattachées à des Participations	45 028	42 912		42 912
Prêts				
Autres	13	13		13
Actif circulant				
Clients	1 906	1 906	1 906	
Etat et collectivités	4 053	4 053	4 053	
Groupe & Associés				
Débiteurs divers	40 898	40 898	40 898	
Charges constatées d'avance	51	51	51	
TOTAUX	91 949	89 832	46 908	42 925

4.3 Valeurs mobilières de placement

La valeur d'inventaire des valeurs mobilières de placement est évaluée selon la méthode du cours moyen de bourse du dernier mois de l'exercice.

(En milliers euros)

VALEURS	Nombre	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable
Actions propres	71 532	23	23
Totaux	71 532	23	23

4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/14	19 991	55 849	1 500	45 138	20 903	-5 313	138 068
Affectation résultat					-5 313	5 313	0
Acompte sur Dividendes						-39 724	-39 724
Dividendes sur Actions autocontrôles					19		19
Résultat 2015						44 330	44 330
	19 991	55 849	1 500	45 138	15 609	4 606	142 693

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

- un acompte sur dividende pour un montant de 39 724 K€,
- et un dividende sur les actions en autocontrôle générant une augmentation de capitaux propres de 19 K€,
- le résultat de l'exercice qui se solde par un bénéfice de 44 330 K€.

Composition du capital social

Au 31 décembre 2015, le capital social est composé de 147 125 260 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

4.5 Etat des dettes

Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/15	Au 31/12/14	variation
Emprunts et dettes financières auprès des éta de crédit	0	1 081	- 1 081
Emprunts et dettes financières divers	266	156	110
Avances et acomptes reçus	14	119	- 105
Dettes fournisseurs	951	820	130
Dettes fiscales et sociales	5 486	416	5 071
Comptes courants (dont SNC Venus 233 M€)	233 237	134 365	98 872
Autres dettes	1 646	11	1 635
TOTAUX	241 600	136 969	104 632

La variation du poste « Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit » s'explique par le remboursement total du prêt de 1 081 K€ suite à la vente de l'immeuble sis 26 Rue d'Athènes.

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

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

La variation du poste « Fournisseurs » est liée à la facturation en fin d'année d'honoraires de nos conseils pour la période 2015.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 2 077 K€, d'un impôt restant dû pour 3 260 K€ et de dettes sociales pour le solde.

La variation du poste « comptes courants » concerne principalement les flux liés aux cessions des quatre immeubles intervenus au cours de l'exercice et des avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé d'une dette vis-à-vis d'une ancienne filiale qui est sortie du Groupe pour 1 633 K€.

Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'un et à moins de 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	0	0		
Emprunts et dettes financières divers	266		266	
Dettes fournisseurs	951	951		
Dettes fiscales et sociales	5 486	5 486		
Comptes courants	233 237		233 237	
Autres dettes	1 646	1 646		
TOTAUX	241 587	8 084	233 503	-

4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables	31/12/15	31/12/14	Var.	Dettes	31/12/15	31/12/14	Var.
Financières				Financières			
Intérêts courus/créances c/ct	422	406	16	Intérêts courus/dettes c/cts	1 468	1 312	156
Intérêts courus/dépôts à terme				Intérêts courus/emprunt		6	6
d'exploitation				Intérêts courus	0		0
Clients	1 889	1 787	102	d'exploitation			
Aut divers				Fournisseurs	630	644	14
Autres créances	14	2	12	Dettes fiscales et sociales	55	50	5
RRR à recevoir				RRR à accorder	3	11	9
Divers Pmts à recevoir				Divers charges à payer	24		24
TOTAL	2 326	2 195	130	TOTAL	2 180	2 024	156

4.7 Provisions

(En milliers d'euros)

	Montant au 31/12/14	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/15
			utilisée	non utilisée	
Sur Litiges					
Sur Redressement Fiscal	8 847	322	3 261		5 909
Sur Risques	95	3			98
Sur charges		8 800			8 800
Sur Titres de Participation	683	617			1 299
Sur Comptes courants	1 001	1 115			2 117
Sur Actions propres					
TOTAL	10 627	10 858	3 261	-	18 224

- Une provision de 8 800 K€ pour charges pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cette provision est compensée par les indemnités à percevoir (cf. note 4.2).
- Suite à la décision de la CEDH (Cour Européenne de Droits de l'Homme), une partie des provisions pour risques fiscaux a été reprise à hauteur de 3 261 K€ et comptabilisée en charges exceptionnelles pour 1 589 K€ ainsi que pour 1 672 K€ en impôts sur les sociétés. Les intérêts de retard ont quant à eux, été actualisés pour 322 K€ (cf. note 6.1).
- Une dotation aux provisions pour risques (3 K€) a été constatée au cours de l'exercice sur la filiale VELO.
- Une dotation aux provisions pour dépréciation des titres de participation (617 K€) a été constatée sur la filiale SAS BASSANO DEVELOPPEMENT.
- Deux dotations aux provisions pour dépréciation des Comptes courants ont été constatées pour un montant total de 1 115 K€. Les filiales concernées sont VELO (42 K€) et FINPLAT (1 073 K€).

4.8 Charges constatées d'avance

Il s'agit principalement de charges d'abonnements et d'assurances (51 K€ contre 47 K€ en 2014).

4.9 Entreprises liées (En milliers d'euros)

BILAN	31/12/15	31/12/14	Var.	COMPTE DE RESULTAT	31/12/15	31/12/14	Var.
Participations	228 141	228 141	0	Honoraires	328	320	8
Prov sur Titres de Part	1 299	683	617	Intérêts sur autres Prêts			
Mali de fusion	362	362	0	Charges d'intérêts s/cptes courants	1 505	1 312	193
Créances rattachées à des Part.	44 606	42 024	2 583	Refacturation de personnel	127	115	12
Ints/créances Rattac, à des Part.	422	406	16	locations immobilières	715	716	0
Prov s/ Comptes courants	2 117	1 001	1 115	Charges refacturables	270	280	10
Provision pour Risques	98	95	3	Quote- part perte compta filiales			
Compte courant créditeur	231 769	133 053	98 716	Quote- part bénéfice compta filiales	41 211	171	41 039
Intérêts sur comptes courants	1 468	1 312	156	Prov pour risques	3	37	34
Factures à établir	1 853	1 787	66	Refacturation de travaux	-	315	315
Clients	2	1	1	Revenus des comptes courants	422	406	16
Dépôts reçus	266	44	222	Produits de participation	370	363	7
Dépôts versés	-	180	180	Refacturation de frais divers	9	33	23
Factures non parvenues	152	179	26	Frais de siège refacturés	1 547	1 506	41
Avoir à recevoir	12		12	Loyers taxables	196	174	22
Avoir à établir	3	1	1	Charges refacturables	77	69	8
Actions	23	23	-	Provision s/comptes courants	1 115	54	1 062
Débiteurs divers	25 784		25 784	Provision s/titres de partic	617	33	584
				Autres produits -Indemnités	8 800		8 800
TOTAL	64 032	136 555	-72 523	TOTAL	47 933	104	47 828

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

4.10 Notes sur le compte de résultat

• Evolution du chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)

Produits	Au 31/12/15	Au 31/12/14	variation
Produits de locations	644	622	22
Produits liés aux charges refacturables	200	131	69
Produits des activités annexes	1 557	1 823	266
Chiffres d'affaires	2 401	2 576	175

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

La variation des produits de location s'explique notamment par la signature d'un nouveau bail avec une société pour une partie des locaux de l'immeuble de l'Avenue d'Astronomie à Bruxelles (17 K€). L'augmentation des produits liés aux charges refacturables s'expliquent par des travaux engagés sur l'immeuble de la Rue d'Athènes pour 53 K€.

La diminution des produits des activités annexes s'explique notamment par l'arrêt des refacturations de travaux à une filiale (contre des refacturations à hauteur de 315 K€ en 2014) qui sont partiellement compensées par des refacturations de frais de siège en hausse de 42 K€.

Les « Autres produits » s'élèvent à 8 803 K€. Ils sont essentiellement composés des indemnités négociées à la suite de la prise du bail ferme de 12 ans sur l'immeuble de la rue de Bassano à Paris (cf. note 4.2).

- **Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 12 859 K€ contre 4 299 K€ l'an passé. Cette hausse (8 559 K€) résulte essentiellement :

- de la dotation d'une provision pour charges futures supplémentaires de location (+ 8 800 K€). Cette dotation est compensée par les indemnités négociées à la suite de la prise du bail ferme de 12 ans sur l'immeuble de la rue de Bassano à Paris comptabilisées en « Autres produits » pour le même montant,
- de l'arrêt des charges engagées pour le compte d'une filiale (et aussi des refacturations voir ci-dessus) soit une diminution de charge de - 315 K€,
- De travaux refacturés sur l'immeuble de la rue d'Athènes pour + 53 K€,
- de l'augmentation du poste « Salaires et traitements et charges sociales » (+18 K€),
- de la baisse des dotations aux amortissements suite à la vente de l'immeuble Rue d'Athènes (-159 K€).

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

Les bénéfices issus des sociétés transparentes transférés de 41 211 K€ sont constitués notamment d'un acompte sur le résultat 2015 pour 41 173 K€ de la filiale VENUS SNC suite à la cession de l'immeuble de la Rue François 1^{er}.

- **Le résultat financier**

Cette année, le résultat financier est une perte de 2 504 K€ et se décompose de la manière suivante :

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

Au 31 décembre 2014, le résultat financier s'élevait à -702 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour + 363 K€ de la société BALDAVINE,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de + 406 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 1 312 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant VELO pour - 54 K€,
- De la provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour - 33 K€,
- De la provision pour risques et charges sur les titres VELO pour - 37 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net - 35 K€.

- **Le résultat exceptionnel**

Cette année, le résultat exceptionnel représente un bénéfice de 8 943 K€ contre une perte de 3 072 K€ en 2014. Ce bénéfice est essentiellement dû à la cession de l'immeuble sis Rue d'Athènes qui a dégagé un profit net de + 7 595 K€, à la reprise de provision pour risques de redressement fiscal pour + 3 261 K€, à des pénalités sur le redressement fiscal de - 1 589 K€ et aux dotations aux provisions pour risques de redressement fiscal de - 322 K€.

- **Impôts sur les bénéfices**

Un impôt de 1 672 K€ a été constaté suite à un redressement fiscal pour lequel tous les recours ont été épuisés. L'impact sur l'exercice est nul du fait de la reprise de provision comptabilisée pour 1 672 K€ (cf. note sur le résultat exceptionnel)

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 44 330 K€.

Note 5. Engagements Hors bilan

5.1 Engagements donnés

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a accordé des cautions à hauteur de 20 158 K€ auprès des banques qui ont financé des immeubles détenus par ses filiales.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les titres sont nantis	Propriétaires des titres	Bénéficiaire du nantissement	Date d'effet	Date d'échéance	Nombre de titres nantis	% du capital nanti
BALDAVINE	ACANTHE DEVELOPPEMENT	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	20/05/2011	19/05/2021	4 675	99,98%
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT	MUNCHENER HYPOTHEKEN BANK	18/11/2013	17/11/2020	999	99,9%

5.2 Engagements reçus

Néant

5.3 Locations facturées par les fournisseurs

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a conclu un bail ferme sur une durée de 12 ans pour louer l'immeuble situé 2 rue Bassano à Paris 16^{ème} qui a été vendu par le Groupe fin décembre 2015 (cf. note 4.2).

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

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à verser	32 388	2 699	10 796	18 893
	32 388	2 699	10 796	18 893

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

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

Note 6. Litiges

6.1 Litiges fiscaux

Suite à plusieurs contrôles fiscaux, l'Administration Fiscale a adressé à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT des propositions de rectification conduisant à des rappels d'impositions pour un montant total en principal de 6,99 M€ (hors intérêts de 0,85 M€ et majorations de 3,68 M€).

En considération des informations présentées ci-dessous, des arguments développés par les avocats du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre et de la jurisprudence, la Société considère qu'elle devrait obtenir gain de cause dans la majorité de ces litiges, ce qui justifie l'absence de comptabilisation de provisions hormis celles comptabilisées dans les dossiers ayant donné lieu à des décisions défavorables de Cours Administratives d'Appel ou Conseil d'Etat.

1) Régime Mère-Fille

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.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a épuisé l'ensemble des voies de recours explorées et, malgré l'importance et le sérieux des arguments développés, n'a pas pu obtenir le dégrèvement ou la minoration des impositions contestées.

L'extension du contrôle sur l'application du régime mère-fille à l'année 2004 a conduit à un rehaussement qui a été notifié dans la même notification que le rehaussement sur la valorisation des actions AD CAPITAL mentionné ci-après §2. Le montant théorique d'impositions supplémentaires liées à l'application du régime mère-fille s'élève en principal à 0,8 M€ et les intérêts et majoration à 0,3 M€.

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a rejeté la requête de la société sur ce point.

Une requête introductive d'instance a été présentée, le 4 mars 2015 devant la Cour Administrative d'Appel de Paris pour contester, sur ce point, le jugement rendu. L'affaire est en cours d'instruction devant cette Cour.

La société avait comptabilisé, au 31 décembre 2013, 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 avait 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.

Au 30 juin 2015, pour faire suite à la décision de la CEDH, les provisions liées aux années 2002 et 2003 ont été reprises pour 3,26 M€ et la dette a été constatée pour le même montant.

L'ensemble des provisions comptabilisées s'élève donc globalement à 5,91 M€.

2) Autres motifs de redressements

Par ailleurs, les propositions de rectification notifiées à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT ont remis en cause la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature pour un montant de 15,6 M€ en base et dont une partie est taxée au titre des plus-values à long terme, ce qui conduit à un rappel d'imposition en principal d'un montant de 3,4 M€. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT avait valorisé ces titres sur la base de l'Actif Net Réévalué (ANR) et l'Administration propose d'autres méthodes qui ont été contestées par la Société et son conseil, le Cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, dans leur réponse à la proposition de rectification.

Le 7 juillet 2008, l'interlocuteur départemental de l'Administration Fiscale a rencontré le conseil de la société, le Cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, et, à l'issue de l'entretien, l'administration, bien que confirmant le principe de la remise en cause de la méthode de valorisation initiale, a retenu une partie des éléments de valorisation présentés et a corrélativement réduit le montant du redressement à 11,8 M€ en base, soit un redressement d'impôt en principal de 2,5 M€.

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

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

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a intégralement fait droit à la requête de la société sur ce point.

L'administration fiscale, sans préjudice d'un éventuel recours à l'encontre de cette décision, a prononcé un dégrèvement de l'intégralité des sommes initialement mises en recouvrement suite à ce rehaussement.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

Il est à noter qu'en garantie de ces redressements, une inscription du privilège du Trésor pour 8 255 K€ a été prise à l'encontre de la Société. Cette inscription devrait être levée en 2016. L'hypothèque légale qui avait été prise sur l'immeuble sis rue d'Athènes pour 9 080 K€ a fait l'objet d'une mainlevée du Trésor Public en contrepartie du paiement par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT de 3 382 K€.

6.2 Autres litiges : France Immobilier Group (FIG)

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

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

- d'annuler un acte d'apports en date du 24 novembre 2009 par lequel la société FIG (ancienne sous-filiale d'ACANTHE DEVELOPPEMENT cédée le 19 mars 2010) a apporté à la SNC VENUS la totalité de ses actifs à caractère immobilier (immeubles et parts de SCI) évalués par un commissaire aux apports à 138 755 688 € en échange de 95 496 parts sociales de la SNC VENUS,
- d'annuler une décision en date du 9 décembre 2009 de distribution de l'intégralité des actifs de la société FIG (dont notamment les titres VENUS) à la société TAMPICO,
- d'annuler une décision en date du 11 juin 2010 d'augmentation de capital de la société FIG pour le porter de 1439,50€ à 10 221 035,83 € et de modification de la répartition du capital social de la société.

La Cour d'appel de Paris a également condamné ACANTHE DEVELOPPEMENT à payer, solidairement avec les sociétés FIG et VENUS, en indemnisation de leur préjudice subi en raison de la privation de leurs droits d'actionnaires les sommes de 129 552 € à Monsieur BARTHES et de 89 597 € à Monsieur NOYER alors qu'ils réclamaient respectivement 15,8 M€ et 1,9 M€.

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

La Cour d'appel a également condamné solidairement ACANTHE DEVELOPPEMENT et VENUS à payer 100 K€ chacune au titre de l'article 700 du CPC.

ACANTHE DEVELOPPEMENT a payé l'intégralité des créances de Monsieur BARTHES et de Monsieur NOYER au titre de cette décision.

La Cour d'appel n'a pas annulé la décision en date du 23 février 2010, par laquelle la société TAMPICO a distribué 235 064 565,09 € à titre de dividendes (essentiellement par la distribution de titres VENUS) à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Compte tenu de la complexité de l'arrêt du 27 février 2014 et de l'impossibilité de rétablir le « statu quo ante » eu égard aux opérations réalisées depuis le 24 février 2004, ACANTHE DEVELOPPEMENT estime que cet arrêt n'est pas applicable.

Cette situation engendre une incertitude juridique sur le déboulement de ce litige et ses conséquences éventuelles.

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

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

Un pourvoi en cassation a été formé contre cet arrêt de la cour d'appel de Paris. La procédure est toujours en cours.

b/ Séquestres :

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

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

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

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

Par un arrêt du 30 mars 2012, la Cour d'appel de Paris a confirmé l'ordonnance du 29 mars 2011 pour la partie relative à l'ordonnance du 15 juin 2010. La Cour d'appel a notamment estimé que les jugements du 14 janvier 2011 étant frappés d'appel, n'étaient pas définitifs de sorte qu'il n'a pas été mis fin au litige entre les parties. S'agissant de l'appel de l'ordonnance du 29 mars 2011 pour sa partie relative aux ordonnances des 16 septembre et 8 octobre 2010, un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 25 octobre 2012 a déclaré irrecevable l'appel d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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

Dans un arrêt du 24 septembre 2015, la cour d'appel de Paris a débouté la société ACANTHE DEVELOPPEMENT de l'ensemble de ses prétentions, estimant qu'elle avait formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 27 février 2014 de sorte que cette dernière n'était pas définitive.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a formé un pourvoi en cassation.

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 FRANCE IMMOBILIER GROUP (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 (ouverte le 6 janvier 2011) pour le paiement du passif de celle-ci.

Par jugement du Tribunal de commerce de Paris du 12 mai 2014 assorti de l'exécution provisoire, Monique RICHEZ a été révoquée de ses fonctions de contrôleur de la liquidation de FIG au motif que détenant une action de la société FIG, elle ne pouvait être nommée contrôleur. Cette décision est devenue définitive

Par conséquent, Madame RICHEZ a perdu sa qualité à agir en extension de la liquidation à ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Un sursis à statuer avait été prononcé dans cette procédure en attendant la décision de la cour d'appel sur l'offre réelle de paiement faite par l'ancien actionnaire de la société FIG, la société TAMPICO, à Monique RICHEZ de sa créance de 50,8 K€ sur FIG.

La Cour d'appel ayant rejeté la demande de la société TAMPICO le 8 janvier 2015, cette dernière a récupéré les 50,8 K€ consignés à la Caisse des Dépôts et Consignations. L'affaire va reprendre son cours et ACANTHE DEVELOPPEMENT va pouvoir prendre des conclusions d'irrecevabilité et inviter le Tribunal de commerce de Paris à tirer les conséquences de son propre jugement du 12 mai 2014.

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

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

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

Il demande également la condamnation de VENUS à rembourser à la société FIG les loyers perçus, dividendes et fruits de quelque nature que ce soit, accessoires aux contrats de bail afférents au bien immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème} et aux titres de participation susvisés ayant couru depuis le 24 novembre 2009 ; la restitution par ACANTHE DEVELOPPEMENT à FIG des 95 496 parts sociales de la société VENUS en vue de leur annulation, sous astreinte de 10 000 € par jour de retard à compter de la notification qui lui sera faite du jugement à intervenir ; l'annulation des 95496 parts sociales de la société VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème}, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009.

Ces demandes ont été contestées.

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

Transaction

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

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

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

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

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

Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 notifiée le 1^{er} mars 2016 a autorisé la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord prévoyant le règlement par Messieurs MAMEZ et BENSIMON et par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, TAMPICO et VENUS d'une somme

totale de 4 325 172 € permettant, après paiement des frais de procédure et du montant provisionnel des honoraires du séquestre, d'affecter le solde restant, à une répartition immédiate au profit des créanciers admis hors une créance séquestrée et à titre de séquestre dans l'attente de l'issue définitive de la procédure portant sur l'identité du titulaire de ladite créance séquestrée, dans le respect de l'égalité des créanciers entre eux.

Cette ordonnance fait actuellement l'objet d'un recours qui sera examiné par le Tribunal de commerce de Paris le 23 mai 2016.

Le protocole d'accord, une fois signé par la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Note 7. Autres Informations

La société emploie un dirigeant et trois salariés au 31 décembre 2015.

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

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 140 K€ (brut).

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

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

(En milliers d'euros)

Libellés	au 31/12/14	déficits de l'année	Imputation sur l'année - Carry-back-	au 31/12/15
Déficits ordinaires	17 708	4 591	-	22 299
Moins values à LT	-	-	-	-
Totaux	17 708	4 591	-	22 299

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

(En milliers d'euros)

Produits	2015	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	1 648				1 648
Opérations en commun	41 211				41 211
Résultat financier	2 504				2 504
Résultat exceptionnel	8 943				8 943
IS	1 672				1 672
Totaux	44 330	-	-	-	44 330

Note 8. Evénements postérieurs à la clôture

Evolution du litige FIG :

Une ordonnance du juge-commissaire du 26 février 2016 a autorisé le liquidateur judiciaire de la société FIG à signer un protocole d'accord mettant fin aux procédures civiles en cours concernant cette procédure collective (notamment action en nullité de la période suspecte de FIG ; arrêt du 27 février 2014) en contrepartie d'une contribution volontaire au passif de la liquidation judiciaire de la société FIG.

Cette ordonnance fait actuellement l'objet d'un recours qui sera examiné par le Tribunal de commerce de Paris le 23 mai 2016.

Le protocole d'accord, une fois signé par la SCP BTSG ès-qualités de liquidateur judiciaire de la société FIG, devra ensuite faire l'objet d'un jugement d'homologation par le Tribunal de commerce de Paris.

Autres :

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

