

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2, rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 9.3 de l'annexe aux états financiers qui expose des litiges et autres passifs éventuels dont le Groupe est partie.

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 29 avril 2016

Les Commissaires aux Comptes

EXCO Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoît PIMONT



Comptes consolidés 2015



ACANTHE DÉVELOPPEMENT

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Comptes consolidés au 31 décembre 2015

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Actif		
Immeubles de placement	180 982	288 293
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	88	6 040
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	8	9
Actifs financiers	4 538	5 464
Total actifs non courants	185 615	299 806
Stocks d'immeubles		470
Clients et comptes rattachés	2 575	2 985
Autres créances	12 023	6 751
Autres actifs courants	64	135
Actifs financiers courants	685	685
Trésorerie et équivalents de trésorerie	82 701	5 133
Actifs destinés à la vente		
Total actifs courants	98 048	16 160
TOTAL ACTIF	283 663	315 966
Passif		
(milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Capital	19 991	19 991
Réserves	127 870	167 980
Résultat net consolidé	44 029	1 533
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	191 890	189 504
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	12 989	12 820
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	935	168
Total des Capitaux Propres	205 815	202 492
Passifs financiers non courants	43 656	90 898
Provisions pour risques et charges	21 314	11 294
Impôts différés passifs		
Total des dettes non courantes	64 970	102 192
Passifs financiers courants	1 800	3 887
Dépôts et Cautionnements	1 465	1 857
Fournisseurs	2 573	1 846
Dette fiscales et sociales	4 150	1 212
Autres dettes	2 816	2 404
Autres passifs courants	76	75
Total des dettes courantes	12 879	11 281
Total dettes	77 849	113 474
TOTAL PASSIF	283 663	315 966

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	8 021	9 249
Charges locatives refacturées	1 884	1 699
Charges locatives globales	(3 165)	(2 785)
Revenus nets de nos immeubles	6 741	8 163
Revenus de la promotion immobilière		
Charges de la promotion immobilière		
Variation de stocks d'immeubles		
Revenus nets de la promotion immobilière		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(1 545)	(1 461)
Autres frais généraux	(1 923)	(2 188)
Autres produits et autres charges	(2 687)	(2 576)
Variation de valeur des immeubles de placement	21 150	7 443
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		
Dotations aux amortissements et provisions	(13 671)	(5 092)
Reprises aux amortissements et provisions	3 878	1 655
Résultat opérationnel avant cession	11 943	5 944
Résultat de cession d'immeubles de placement	39 583	
Résultat de cession des filiales cédées	(1 552)	
Résultat opérationnel	49 974	5 944
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	20	8
- Coût de l'endettement financier brut	(3 444)	(3 162)
Coût de l'endettement financier net	(3 424)	(3 155)
Autres produits et charges financiers	86	(27)
Résultat avant impôts	46 636	2 762
Impôt sur les résultats	(1 672)	(1 061)
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	44 964	1 701
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	935	168
Propriétaires du groupe	44 029	1 533
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	0,2993	0,0107
Résultat dilué par action (en €)	0,2993	0,0107
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	0,2993	0,0107
Résultat dilué par action (en €)	0,2993	0,0107
Résultat net de l'exercice	44 964	1 701
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	(614)	(35)
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations		43
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(78)	24
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	(692)	32
Résultat Global Total de l'exercice	44 272	1 733
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	43 337	1 564
Participations ne donnant pas le contrôle	935	169

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Titres a Jto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2014	19 313	82 157	0	88 807	190 277	12 821	203 096
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions			-23		-23		-23
Opérations sur titres auto-détenus					1 948		1 948
Dividendes réinvestissement en actions	679	1 269		-4 264	-4 264		-4 264
Dividendes							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				1 533	1 533	168	1 701
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				31	31	1	32
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 564	1 564	169	1 733
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2014	19 991	83 426	-23	90 371	189 504	12 988	202 492
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestissement en actions							
Dividendes				-40 831	-40 831		-40 831
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				44 029	44 029	935	44 965
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				-692	-692		-692
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				43 337	43 337	935	44 272
Variation de périmètre				-119	-119		-119
Capitaux propres au 31/12/2015	19 991	83 426	-23	133 708	191 890	13 924	205 815

(1) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite -78

Ajustement JV titres Bassano développement -614

Indexation 3eme étage Bassano 0

-692

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2015	31/12/2014
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		44 964	1 701
<u>Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		9 793	3 438
Variation de juste valeur sur les immeubles		(21 150)	(7 443)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		(42)	131
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values moins values de cession		(43 720)	1
Incidence des variations de périmètre		712	
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(9 442)	(2 182)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(9 442)	(2 182)
	B		
Impôts versés			
Variation du BFR liée à l'activité	C	(638)	1 292
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(10 080)	(890)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(2 297)	(1 428)
Cessions d'immobilisations		180 328	1
Acquisitions d'immobilisations financières		57	
Remboursement d'immobilisations financières			3
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement		(392)	(761)
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	177 696	(1 500)
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		(40 831)	(2 316)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			(23)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			6 500
Remboursements d'emprunts		(49 375)	(4 677)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		210	
Variation de trésorerie de financement des activités cédées		(54)	
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	G	(90 050)	(516)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	77 569	(2 903)
Variation de trésorerie nette		77 569	(2 903)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 284	1 039
Découverts bancaires (1)		(0)	
VMP		3 849	6 998
		5 133	8 037
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		82 701	1 284
Découverts bancaires (1)			(0)
VMP			3 849
		82 701	5 133

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



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2015



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2015

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2015	1
SOMMAIRE	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	4
1.1. Distribution de dividendes	4
1.2. Cessions d'actifs	4
Note 2. Principes et méthodes comptables	5
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	5
2.2. Recours à des estimations	6
2.3. Méthodes de consolidation	6
2.4. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	6
2.5. Immeubles de placement	7
2.6. Actifs corporels et incorporels	9
2.6.1. Immeubles n'entrant pas dans la catégorie « immeubles de placement »	9
2.6.2. Incorporels, et autres actifs corporels	9
2.7. Contrats de location	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	10
2.10. Dépréciation d'actifs	10
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	12
2.11.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie	12
2.11.7. Instruments financiers dérivés	12
2.12. Passifs financiers	13
2.13. Provisions	13
2.14. Impôt sur les résultats	13
2.15. Avantages au personnel	13
2.16. Résultat par action	14
2.17. Revenus des immeubles	14
2.18. Résultat de cession des immeubles de placement	14
2.19. Secteurs opérationnels	14
Note 3. Périmètre de consolidation	16
3.1. Liste des sociétés consolidées	16
3.2. Evolution du périmètre	17
3.3. Organigramme	18
Note 4. Notes annexes : bilan	20
4.1. Actifs non courants non financiers	20
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement	20
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement	21
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement	21
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	22

4.2. Stocks d'immeubles	22
4.3. Actifs financiers.....	23
4.3.1. Actifs financiers non courants	24
4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances	26
4.3.3. Actifs financiers courants	27
4.3.4. Evaluation des actifs financiers	27
4.3.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	27
4.4. Capitaux propres.....	27
4.4.1. Description de la structure du capital.....	28
4.4.2. L'information sur les pactes d'actionnaires.....	28
4.4.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	28
4.4.4. Augmentations et diminutions de capital de l'exercice.....	28
4.4.5. Distributions.....	29
4.4.6. Instruments dilutifs.....	29
4.4.7. Participations ne donnant pas le contrôle	29
4.5. Provision pour risques et charges	30
4.6. Passifs financiers.....	31
4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants	31
4.6.2. Juste valeur des passifs financiers.....	32
4.7. Echancier des dettes	32
Note 5. Notes annexes : compte de résultat.....	34
5.1. Revenus nets des immeubles	34
5.2. Résultat opérationnel.....	35
5.3. Résultat net	36
5.4. Vérification de la charge d'impôt	37
Note 6. Secteurs opérationnels.....	38
Note 7. Engagements hors bilan	45
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	45
7.1.1. Engagements donnés	45
7.1.2. Engagements reçus.....	45
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	45
7.2.1. Engagements donnés	45
7.2.2. Engagements reçus.....	46
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	47
7.3.1. Engagements donnés	47
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	55
9.3. Litiges et passifs éventuels	55
9.3.1. Litiges fiscaux.....	55
9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB.....	58
9.3.3. Litiges immobiliers	59
9.3.4. Litiges FIG.....	60
9.4. Parties liées.....	63
9.5. Effectifs	64
9.6. Rémunérations	65
9.7. Rémunération en Actions	65
9.8. Provision retraite.....	66
9.9. Résultat par action.....	66

9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 201567
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 201568

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19.991.141 euros, dont le siège social est situé à Paris 16^{ème}, 2 rue de Bassano, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 735 620 205. Les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT sont cotées sur Euronext Paris de NYSE Euronext (compartiment C, ISIN FR 0000064602).

1.1. 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 créditeur 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 cession du bien immobilier sis au 17 rue François 1^{er} à Paris 8^{ème}.

1.2. Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, quatre biens immobiliers ont été cédés. Tout d'abord, en date du 20 juillet 2015, les lots de copropriété sis 17 rue François 1^{er}, Paris 8^{ème}, pour un prix brut de 85,4 M€, puis, en date du 29 décembre 2015, trois autres biens pour un prix de cession global brut de 95 M€ :

- L'immeuble du 2 rue de Bassano (Paris 16^{ème}) et les parkings des 14 rue de Bassano et 47 rue de Chaillot (Paris 16^{ème}) ;
- L'immeuble sis 7 rue de Surène (Paris 8^{ème}) ;
- L'immeuble sis 26 rue d'Athènes (Paris 9^{ème}).

Les emprunts ayant financé les immeubles cédés ont fait l'objet d'un remboursement anticipé lors de ces ventes.

Note 2. Principes et méthodes comptables

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

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

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et portent sur un même exercice de 12 mois avec une exception (la société SCI BIZET 24) incluse dans les comptes comparatifs au 31 décembre 2014. La société SCI BIZET 24 a été créée au cours de l'année 2014 et la durée de son exercice social 2014 était de 8 mois.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 28 avril 2016 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 2015 (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 2014, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2015, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IAS 19 amendée « Régimes à prestations définies : contributions des membres du personnel » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2010-2012) ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2011-2013) ;

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

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

Toutefois, cette nouvelle norme ne s'appliquera pas aux contrats de location qui entrent dans le champ de la norme IAS 17 -- Contrats de location, or ceux-ci constituent l'essentiel du chiffre d'affaires, les sociétés composant le Groupe ne seront donc que très peu influencées par la mise en œuvre de cette norme.

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

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2015.

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

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

2.3. Méthodes de consolidation

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

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

Au 31 décembre 2015, 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 2015. L'ensemble des sociétés consolidées clôture ses 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 2015 entre dans la catégorie « immeubles de placement », Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

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

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

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

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2015, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (CREDIT FONCIER IMMOBILIER EXPERTISE et GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2015, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder et de la situation locative des immeubles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les méthodes par le revenu :

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

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

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

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

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

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

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	test de sensibilité	
						variation de - 0,25 du taux de capitalisation	variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	26 612	Méthode par comparaison	Habitation : 1,50% à 3,75%			3 050
Bureaux / Commerces	3	154 370	Méthode par capitalisation	Bureaux : 4,25 à 6% Commerces 3,75 à 4,25%	3,54 à 5,39 %	8 672	

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} était présenté au sein des actifs corporels jusqu'à la date de cession de cet immeuble. 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. Au 31 décembre 2015, il reste une place de parking utilisée par le Groupe et n'entrant pas dans la catégorie immeuble de placement.

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

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

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

2.11.2. 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 2014 et 2015, les variations de juste valeur desdits instruments sont comptabilisées en résultat financier. La juste valeur est déterminée par l'établissement financier auprès duquel l'instrument financier a été souscrit.

2.12. Passifs financiers

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

2.13. Provisions

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

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

2.14. Impôt sur les résultats

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

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

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

2.15. Avantages au personnel

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

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

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

Ces avantages doivent faire l'objet de provisions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.18. 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 ont été les suivants (sans changement par rapport à l'exercice précédent) :

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

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

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

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

Note 3. Périmètre de consolidation

3.1. Liste des sociétés consolidées

Forme	Société		31 décembre 2015			31 décembre 2014		
			% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère								
SE	ACANTHE DEVELOPPEMENT							
Société en intégration globale								
SARI	ATREE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	BALDAVINE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	BASNO	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	BIZET 24	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	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
SCI	ECELLE RVOL		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	FINPLAT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS ER	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU ROCHER	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	HOTEL AMELOT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	LA PLANCHE BRULEE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	LORGA	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SIF DEVELOPPEMENT	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SN		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	SOGEB		66,67%	66,67%	IG	66,67%	66,67%	IG
EURL	SURBAK	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	TREUBEL		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	VELO		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC	VENUS	(1)	97,34%	97,34%	IG	97,34%	97,34%	IG
EURL	VOLPAR	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
Sorties du périmètre au cours de la période								
SAS	FONCIERE ROMAINE		-	-	-	100%	100%	IG
SCI	SCIFRANCOIS V	(1)	-	-	-	97,34%	100%	IG
SA	IMOGEST		-	-	-	100%	100%	IG
SAS	SFIF		-	-	-	100%	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, 25 sociétés intégrées globalement dont 10 sociétés civiles.

3.2. Evolution du périmètre

Fusion des sociétés SCI FRANCOIS VII et SCI FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er}

En date du 5 février 2015, la société SCI FRANCOIS VII a été absorbée par la société SCI FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS 1^{er}, toutes deux filiales de la SNC VENUS.

Cette simplification de la structure administrative, avait pour but de regrouper au sein d'une même entité tous les lots de copropriété détenus de l'immeuble de la rue François 1^{er} afin d'en faciliter la cession.

La société absorbante ayant repris par la fusion l'intégralité des actifs, des passifs et des engagements de la société absorbée, cette opération interne n'a donc aucune incidence sur les comptes consolidés.

Cession des sociétés IMOGEST et FONCIERE ROMAINE

L'intégralité des actions de la SA IMOGEST détenue par la société FONCIERE ROMAINE a été cédée, le 10 septembre 2015, à une société anglaise extérieure au groupe pour un prix de 750 K€.

La société n'avait pas d'activité opérationnelle propre mais détenait l'intégralité du capital social de la société SFIF.

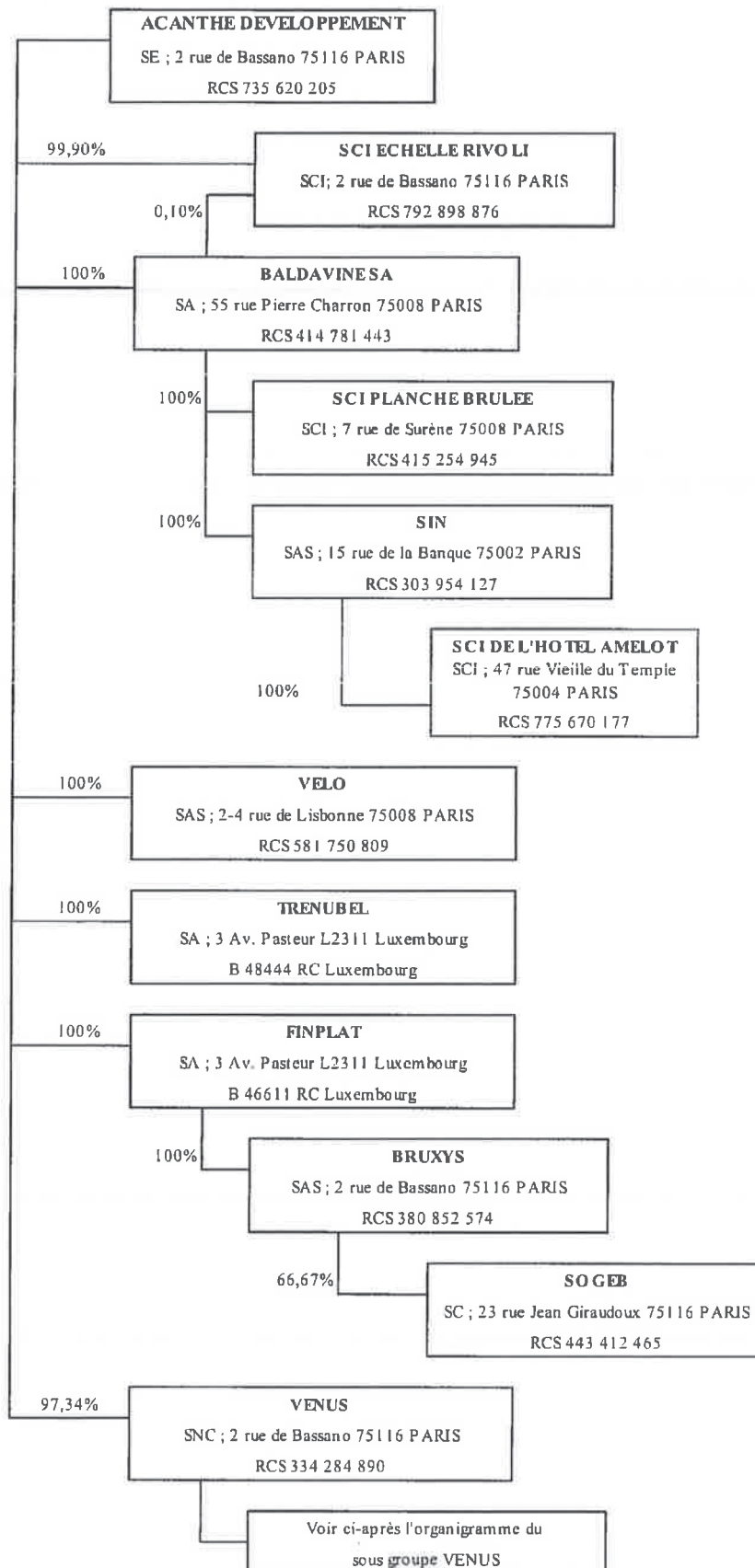
Cette dernière détenait deux biens immobiliers:

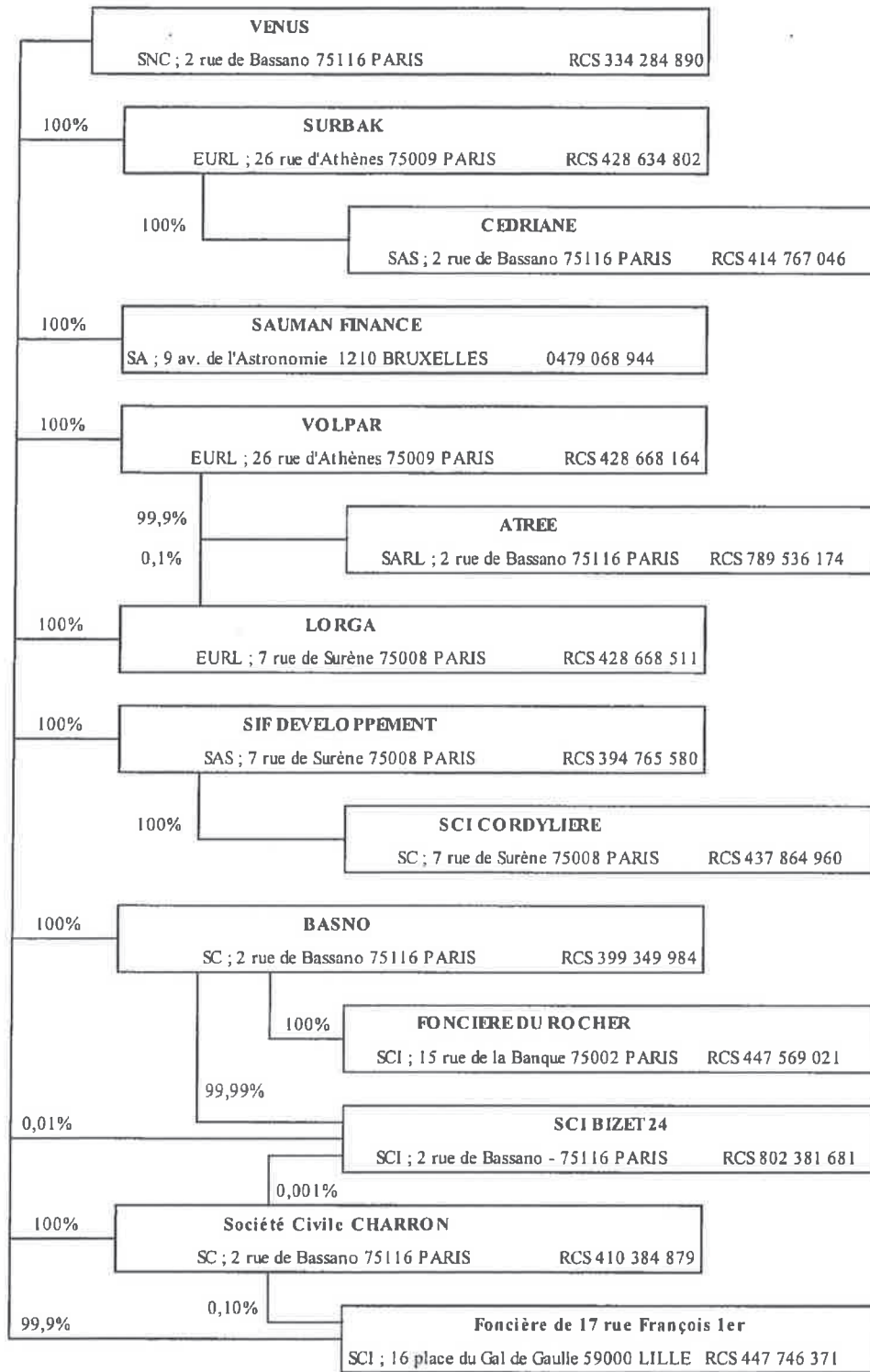
- Un appartement sis à Ajaccio, figurant jusqu'alors en stock dans les comptes consolidés ;
- Un terrain à Villeneuve d'Ascq, classé en immeuble de placement.

Enfin, le 2 décembre 2015, les sociétés BRUXYS et ACANTHE DEVELOPPEMENT ont cédé à une société hollandaise, extérieure au groupe, la totalité du capital social de la société FONCIERE ROMAINE au prix d'un euro à chacun des deux cédants. Cette société n'avait plus d'activité opérationnelle au moment de sa cession.

3.3. Organigramme

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2015 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2015 des immeubles de placement s'élève à 180 982 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2014	Entrées (Nouvelles acquisitions) (1)	Entrées (dépenses immobilisées) (2)	Cessions (3)	Variation de juste valeur (4)	Variation de périmètre (5)	Valeur au 31/12/2015
Immeubles de placement (IAS 40)	288 293	127	2 105	-130 543	21 150	-150	180 982

- (1) Acquisition d'un garage quai Malaquais à Paris 6^{ème},
- (2) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris rue Vieille du Temple pour 1 578 K€, et rue François 1^{er} pour 322 K€,
- (3) Les immeubles cédés sont situés à Paris 8^{ème} rue François 1^{er} et rue de Surène, à Paris 9^{ème} rue d'Athènes et à Paris 16^{ème} rue Bassano ; ces immeubles avaient respectivement une juste valeur au 31 décembre 2014 de 65,0 M€, 11,9 M€, 7,7 M€ et 46,0 M€,
- (4) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble de la rue de Lisbonne pour 11 M€, l'immeuble de la rue Vieille du Temple pour 2 M€, l'immeuble de la rue de la Banque pour 3 M€, l'immeuble de la rue Charron pour 3,2 M€ et celui de la rue Bizet pour 1,1 M€,
- (5) La variation de périmètre concerne le terrain situé à Villeneuve d'Ascq (59).

Au 31 décembre 2014 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2014 des immeubles de placement s'élève à 288 293 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2013	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2014
Immeubles de placement (IAS 40)	279 460	-	1 390	-	7 443	-	288 293

- (1) Les dépenses immobilisées concernent principalement la régularisation de l'acquisition de la commercialité de l'immeuble situé rue de Surène à Paris pour 869 K€, les travaux des immeubles situés à Paris rue Vieille du Temple pour 339 K€, et rue de la Banque pour 91 K€.
- (2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble de la rue François 1^{er} pour 3,9 M€, l'immeuble de la rue Vieille du Temple pour 2,8 M€, l'immeuble de la rue de la Banque pour 0,8 M€ et l'immeuble de la rue Charron pour 0,8 M€. En revanche, l'immeuble sis rue de Surène enregistre une baisse de juste valeur de 0,9 M€. En effet, la juste valeur au 31 décembre 2013 de ce dernier tenait compte de la commercialité du 2^{ème} étage alors que celle-ci n'était pas encore acquise. L'acquisition de cette commercialité en 2014 est venue accroître le coût de revient de l'immeuble alors que la juste valeur de l'immeuble déterminée par l'expertise ne progressait pas sur la période : il a donc été enregistré la constatation d'une juste valeur négative d'un montant équivalent à l'acquisition de la commercialité pour ramener l'immeuble à sa valeur d'expertise.

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

Au 31 décembre 2015 :

En K€	Val. brute 31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2015
Terrains	683	-	-683	-	-	-	-
Constructions & Agencements	6 148	55	-6 148	-	-	-	55
Actifs corporels	295	2	-	-	-	-	297
TOTAL	7 126	57	-6 831	-	-	-	352

Les locaux administratifs utilisés par la société au 3^{ème} étage de l'immeuble sis à Paris 16^{ème} au 2 rue de Bassano étaient inclus dans la cession intervenue au cours de l'exercice (cf. § 1.2).

Au 31 décembre 2014 :

En K€	Val. brute 31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2014
Terrains	679	-	-	-	4	-	683
Constructions & Agencements	6 115	-	-	-	33	-	6 148
Actifs corporels	301	29	-35	-	-	-	295
TOTAL	7 095	29	-35	-	37	-	7 126

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 à Paris 16^{ème} au 2 rue de Bassano 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 37 K€ pour 2014, 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 2015 :

En K€	31/12/2014	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2015
Constructions & Agencements	842	-	-	-842	-	-	-
Actifs corporels	245	19	-	-	-	-	264
TOTAL	1 087	19	-	-842	-	-	264

La reprise d'amortissement sur « Constructions et Agencements » se rapporte à la cession de l'immeuble sis à Paris 16^{ème} au 2 rue de Bassano (cf. § 1.2).

Au 31 décembre 2014 :

En K€	31/12/2013	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2014
Constructions & Agencements	744	102	-	-	-4	-	842
Actifs corporels	253	26	-	-34	-	-	245
TOTAL	997	128	-	-34	-4	-	1 087

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2015 :

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

Au 31 décembre 2014 :

EN K€	Valeur nette 31/12/13	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/14
Immobilisations incorporelles	4	8	-	-3	-	9
TOTAL	4	8	-	-3	-	9

Les acquisitions de l'exercice concernent l'acquisition de licences d'utilisation du logiciel comptable QUADRA de CEGID.

4.2. Stocks d'immeubles

Au 31 décembre 2015 :

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

L'appartement d'Ajaccio était enregistré en stock. Il était détenu par la société SFIF. Cette dernière est sortie du Groupe suite à la cession de sa société mère la société IMOGEST au cours de la période (cf. § 3.2).

Au 31 décembre 2014 :

en K€	31/12/2013	Acquisitions	Variation de stocks	Variation de périmètre	Dépréciation	31/12/2014
Stock d'immeubles	475	-	-	-	-5	470
TOTAL	475	-	-	-	5	470

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, évalué à son coût de revient soit 475 K€ a été déprécié de 5 K€ au cours de l'exercice 2014.

4.3. Actifs financiers

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

Actifs financiers en K€	31/12/2015									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	42	4 496	4 538	42	4 496	-	4 538	3
Clients et comptes rattachés	-	-	2 575	-	2 575	2 575	-	-	2 575	N A
Autres créances	-	-	12 023	-	12 023	12 023	-	-	12 023	N A
Autres actifs courants	-	-	64	-	64	64	-	-	64	N A
Actifs financiers courants	685	-	-	-	685	685	-	-	685	3
Tresorerie et équivalents	82 701	-	-	-	82 701	82 701	-	-	82 701	1

Actifs financiers en K€	31/12/2014									
	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	-	-	264	5 200	5 464	264	5 111	89	5 464	3
Clients et comptes rattachés	-	-	2 985	-	2 985	2 985	-	-	2 985	N A
Autres créances	-	-	6 751	-	6 751	6 751	-	-	6 751	N A
Autres actifs courants	-	-	135	-	135	135	-	-	135	N A
Actifs financiers courants	685	-	-	-	685	685	-	-	685	3
Tresorerie et équivalents	5 133	-	-	-	5 133	1 284	-	3 849	5 133	1

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

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

La valeur des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste

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

4.3.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2015 :

Actifs financiers en K€	31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2015	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	210	-	210	-	-	-	-	-
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	5 111	-	615	-	4 496	-	4 496	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	19	-	1	-	18	18	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (4)	125	2	104	-	23	23	-	-
TOTAUX	5 464	-	930	-	4 538	42	4 496	-

- (1) Le dépôt à terme était nanti en faveur de la DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK pour 210 K€ en garantie du remboursement du prêt qu'elle avait octroyé à la société BASNO. Il a été remboursé par anticipation suite à la cession de l'immeuble.
- (2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 496 K€ qui se sont dépréciés de 615 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 inclus notamment dans ce poste le dépôt pour la société de climatisation s'occupant d'un des immeubles du Groupe pour 14 K€. Ce poste comprend aussi un instrument dérivé dont la valeur est nulle.

en K€	31/12/2015	
	Perte inscrit en Capitaux Propres	Perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	-615	

Instruments dérivés au 31/12/2015

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2015 en K€	Valorisation au 31/12/2014 en K€ Actif	Valorisation au 31/12/2015 en K€ Actif	Variation de valorisation en K€
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	12 980	1	-	-1
Total		12 980	1	-	-1

Au 31 décembre 2014 :

Actifs financiers en K€	31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2014	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)	5 145	-	34	-	5 111	-	5 111	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	19	-	-	-	19	19	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (4)	395	-	270	-	125	36	89	-
TOTAUX	5 769	-	304	-	5 464	55	5 409	-

- (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 concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 5 111 K€ qui se sont dépréciés de 34 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 inclus notamment dans ce poste, la valorisation des instruments dérivés d'une valeur de 89 K€ au 31 décembre 2014 et qui ont connu une baisse de juste valeur sur l'exercice de 267 K€ (cf. détails ci-dessous).

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 par un évaluateur indépendant.

en K€	31/12/2014	
	Perte inscrit en Capitaux Propres	Perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	-35	

Instruments dérivés au 31/12/2014

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2014 en K€	Valorisation au 31/12/2014 en K€ Actif	Valorisation au 31/12/2013 en K€ Actif	Variation de valorisation en K€
Swap CAP (taux garantie 3,65%)	30/06/2016	14 906	2	4	-3
Swap CAP (taux garantie 3,50%)	24/04/2020	28 000	87	352	-264
Total		42 906	89	356	-267

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2015 :

en K€	31/12/2015					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	ECHEANCE		
				à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 672	98	2 575	2 575	-	-
Autres créances	12 023	-	12 023	9 923	2 100	-
TOTAUX	14 695	98	14 598	12 498	2 100	-

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

- Créances de TVA pour 2 388 K€,
- Une créance sur le Trésor Public de 3 382 K€ suite à un litige fiscal (cf. § 9.3.1),
- Des fonds avancés aux notaires pour 3 006 K€ dont le séquestre de garantie à 1^{ère} demande (2 699 K€) dans le cadre de la mise en place du bail conclu par la société ACANTHE DEVEI.OPPEMENT pour les locaux situés à Paris 16^{ème} 2 rue de Bassano et pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues »,
- Gestionnaires d'immeubles pour 305 K€ qui ont fait les versements en grande partie début 2015,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 397 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),
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 45 K€.

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

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

Un signe négatif est une charge

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

Au 31 décembre 2014 :

en K€	31/12/2014					
	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	3 293	308	2 985	2 985	-	-
Autres créances	6 751	-	6 751	3 595	3 156	-
TOTAUX	10 044	308	9 736	6 580	3 156	-

Les autres créances au 31 décembre 2014, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 739 K€,
- Des fonds avancés aux notaires pour 152 K€ pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues »,

- Gestionnaires d'immeubles pour 486 K€ qui ont fait les reversements en grande partie début 2015,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 666 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€ en principal (avec un protocole concernant le règlement),
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 261 K€.

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

en K€	31/12/2014
	Charge nette enregistrée en résultat
Créances	-5

Un signe négatif est une charge

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

4.3.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont constitués d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 685 K€ au 31 décembre 2015.

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

4.3.4. Evaluation des actifs financiers

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

4.3.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
SICA V monétaires	-	3 849
Disponibilités	82 701	1 284
Total des Actifs financiers de transaction	82 701	5 133

4.4. Capitaux propres

Au 31 décembre 2015, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141 euros, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

A cette date, l'autocontrôle représente 71.532 actions dont la valeur au bilan est de 23 K€. Ces actions d'autocontrôle ont été retraitées par imputation sur les capitaux propres consolidés.

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

4.4.1. Description de la structure du capital

La structure du capital est la suivante :

Actionnariat	Situation au 31/12/2015			Situation au 31/12/2014			Situation au 31/12/2013		
	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	6 058 269	4,12%	4,12%	9 971 908	6,78%	6,78%	155 386	0,11%	0,11%
Rodra Investissement	71 887 619	48,86%	48,89%	71 947 619	48,90%	48,93%	71 942 393	50,62%	50,62%
Foncière 7 Investissements	855 000	0,58%	0,58%	855 000	0,58%	0,58%			
Kentana	303 165	0,21%	0,21%	303 165	0,21%	0,21%			
ADC SIIC	0	0,00%	0,00%	2 000 000	1,36%	1,36%			
COFINFO	2 000 000	1,36%	1,36%						
Groupe Acanthe									
Acanthe Développement	71 532	0,05%	0,00%	71 532	0,05%	0,00%	1 532	0,00%	0,00%
Sous-Total Alain Duménil et sociétés contrôlées (y compris Groupe Acanthe)	81 175 585	55,17%	55,15%	85 149 224	57,88%	57,85%	72 099 311	50,73%	50,73%
PUBLIC									
Public	65 949 675	44,83%	44,85%	61 976 036	42,12%	42,15%	70 032 271	49,27%	49,27%
TOTAL	147 125 260	100,00%	100,00%	147 125 260	100,00%	100,00%	142 131 582	100,00%	100,00%

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

4.4.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrées par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général de l'AMF.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.4.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

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

4.4.4. Augmentations et diminutions de capital de l'exercice

Au cours de l'exercice 2015, le capital social n'a pas connu de variation, il est de 19 991 141 euros représenté par 147 125 260 actions.

4.4.5. Distributions

Le 12 août 2015, l'Assemblée Générale a décidé une distribution d'un dividende de 0,27 € par action, avec l'option d'un paiement en actions. Cette distribution génère une diminution des capitaux propres consolidés de 39 724 K€. Le paiement des dividendes a généré une sortie de trésorerie du même montant.

4.4.6. Instruments dilutifs

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

Au 31 décembre 2015, 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 2015 (0,396 €), 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.

Il est à noter qu'un Conseil d'administration en date 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.

4.4.7. Participations ne donnant pas le contrôle

Nom de la filiale ou existent des titres de participation ne donnant pas le contrôle	SOGEB	VENUS
Siège social	23 rue Jean Giraudoux 75116 PARIS	2 rue de Bassano 75116 PARIS
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	33,33%	2,66%
Résultat net attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle	52 K€	884 K€
Total des participations ne donnant pas le contrôle	6 427 K€	6 562 K€
Informations complémentaires	Société en liquidation	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 3.3

L'Arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 22 janvier 2013 (cf. note 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 6,5 M€ au profit des minoritaires.

Un protocole conclu entre la société SOGEB représentée par la Selarl FHB, la société BRUXYS et M. BERGOUGNAN en date du 9 février 2016 a mis un terme définitif et transactionnel à ces litiges. Les opérations liées à ce protocole sont détaillées en note 9.3.2.

4.5. Provision pour risques et charges

en milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques fiscaux (1)	7 791	10 662
Provision pour litiges (2)	4 325	398
Provision pour charges (3)	8 800	
Provision d'indemnités de départ à la retraite (4)	398	234
Total	21 314	11 294

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Provisions pour risques fiscaux d'un montant total de 7 791 K€, dont 5 910 K€ concernent les litiges de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et dont 1 881 K€ sont afférents aux litiges de la société SIF DEVELOPPEMENT comme détaillé au §9.3.1. Ces litiges sont provisionnés bien que tous les recours concernant ces litiges ne soient pas épuisés : une partie des litiges provisionnés fait l'objet d'un appel, et l'autre partie d'un recours devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme.
- (2) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions d'un montant total de 4 325 K€ liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. §9.3.4). Les deux provisions présentes à la clôture 2014 ont été reprises sur l'exercice 2015 dont la provision liée au litige avec M. NOYER pour 316 K€
- (3) Une provision de 8 800 K€ pour charges pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cet immeuble qui était la propriété des sociétés BASNO et FONCIERE DU ROCHER, filiales du groupe, était pris à bail par ACANTHE DEVELOPPEMENT et par différentes entreprises liées. Il a été cédé en décembre 2015, moyennant la résiliation des baux existants et la prise à bail de la totalité de l'immeuble par ACANTHE DEVELOPPEMENT pendant 12 ans ferme et moyennant un loyer de 2 699 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'égale montant qui sera reprise et ajustée sur une période de 12 ans, période de durée du bail.
- (4) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.8.

4.6. Passifs financiers

4.6.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Passifs non courants		
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	43 656	90 898
Autres emprunts et dettes >1 an	-	-
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	43 656	90 898
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	1 578	3 481
Découverts bancaires	1	-
Intérêts courus	221	406
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 800	3 887
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	45 456	94 785
Trésorerie	82 701	5 133
ENDETTEMENT NET	-37 245	89 652

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

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changement de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Décassements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)				Total	Juste Valeur
						< 3 mois	> 3 mois et < 1 an	> 1 an et < 5 ans	à + 5 ans		
rue de Rivoli	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3.500%	166	494	2 652	9 503	12 815	12 658
24 rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	2.867%	88	261	1 348	5 830	7 526	7 323
55 rue Charron	ING Lease	TAUX FIXE	NA	nov-2023	6.550%	354	1 062	5 910	13 194	20 520	19 842
Sous Total Taux Fixe						607	1 817	9 911	28 526	40 861	
2-4 rue de Lisbonne	Munchener Hypotenkenbank	EURIBOR 3 M + 1.85 %	Trim	mai - 2021	2.141%	181	551	3 123	10 273	14 127	14 073
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M + 0.90%	Trim	oct-2019	0.878%	2	193	575		770	768
Sous Total Euribor						183	744	3 697	10 273	14 897	
TOTAL GENERAL						790	2 561	13 608	38 799	55 758	54 666

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.

Quatre emprunts ont été remboursés par anticipation consécutivement à la cession des immeubles que ces emprunts avaient financés (cf. § 1.2). A l'ouverture de l'exercice, le capital restant dû de ces quatre emprunts était de 47 980 K€.

L'exposition au risque de variation des taux d'intérêts variables est notamment couverte par un cap de taux qui est présenté à la note 4.3.1.

4.6.2. Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'€	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	45 456	222	45 233	54 666	3
Dépôts et cautionnements	1 465	1 465	-	1 465	N/A
Dettes fournisseurs	2 573	2 573	-	2 573	N/A
Dettes fiscales et sociales	4 150	4 150	-	4 150	N/A
Autres dettes	2 816	2 816	-	2 816	N/A
Autres passifs courants	76	76	-	76	N/A
TOTAUX	56 536	11 302	45 233	65 746	

Les découverts, dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et dettes fiscales et sociales qui sont pour l'essentiel des dettes courantes, ont une valeur bilancielle qui est exprimée au coût, et qui est assimilable à leur juste valeur.

4.7. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2015 :

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

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

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

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

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

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

Au 31 décembre 2014 :

en milliers d'€	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	94 785	3 887	22 962	67 936
Dépôts et cautionnements	1 857	1 857	-	-
Dettes fournisseurs	1 846	1 846	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 212	1 212	-	-
Autres dettes	2 404	2 404	-	-
Autres passifs courants	75	75	-	-
TOTAUX	102 179	11 281	22 962	67 936

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 406 K€.

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

- Charges de personnel pour 387 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 625 K€,
- Impôt sur les sociétés restant dû sur le redressement fiscal de la société LORGA 159 K€ (réglé le 12 février 2015),
- Taxes diverses pour 40 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 494 K€ (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 87 K€, correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires,
- Une indemnité de résiliation de bail de 1 800 K€ ; Une résiliation de bail par anticipation a été conclue avec un des locataires de l'immeuble de la rue François 1^{er} afin d'en assurer la location à de meilleures conditions financières qui se sont traduites par une progression de la juste valeur de cet immeuble.

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'€	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	8 021	9 249
Charges locatives refacturées	1 884	1 699
Charges locatives globales	(3 165)	(2 785)
Revenus nets des immeubles	6 740	8 163

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2015 diminue de 9,5% par rapport à l'exercice 2014.

Cette réduction significative du chiffre d'affaires s'explique essentiellement par la variation de périmètre du groupe. En effet, quatre biens immobiliers ont été cédés au cours de l'année 2015 : les immeubles sis 17 rue François 1^{er} (Paris 8^{ème}), 7 rue de Surène (Paris 8^{ème}), 26 rue d'Athènes (Paris 9^{ème}) et 2 rue de Bassano (Paris 16^{ème}).

Ainsi, l'immeuble sis rue François 1^{er} avait généré en 2014 près de 2 500 K€ de chiffre d'affaires. Cédé en juillet, il n'a généré que 1 660 K€ de revenus en 2015.

Les trois autres biens ayant été cédés fin décembre, l'impact de leur sortie est minime en termes de chiffre d'affaires.

Les immeubles sis rue Pierre Charron (Paris 8^{ème}), rue de Lisbonne (Paris 8^{ème}) et rue de Rivoli (Paris 1^{er}) ont également enregistré des baisses de chiffre d'affaires, respectivement de -243 K€, -141 K€, et -124 K€. Ces baisses sont liées à des départs de locataires.

Ces immeubles bénéficiant d'une situation attractive dans le Quartier Central des Affaires, les lots vacants devraient trouver preneurs rapidement.

Pour l'immeuble sis rue de Rivoli, le groupe tente d'obtenir des commercialités pour certains lots d'habitation vacants. Les négociations sont en cours.

L'immeuble sis rue Georges Bizet est, depuis juin 2014, entièrement occupé par un cabinet d'avocats, ce qui a un impact positif sur le chiffre d'affaires de l'année de +235 K€ puisque celui-ci concerne une année complète contrairement à 2014.

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variation	Variation en %
Evolution des loyers à périmètre constant	5 801	5 996	- 195	-3,25%

L'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant au 31 décembre 2015 est de 0,36%.

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'€	31/12/2015	31/12/2014
Frais de personnel	(1 545)	(1 461)
Autres frais généraux	(1 923)	(2 188)
Autres produits et autres charges	(2 687)	(2 576)
Variation de valeur des immeubles de placement	21 150	7 443
Dotations aux amortissements et provisions	(13 671)	(5 092)
Reprises aux amortissements et provisions	3 878	1 655
Charges d'Exploitation	5 202	(2 219)
Résultat opérationnel avant cession	11 943	5 944
Résultat de cession d'immeubles de placement	39 583	
Résultat de cession des filiales cédées	(1 552)	
Résultat Opérationnel	49 974	5 944

Le Résultat Opérationnel avant cession augmente de 5 999 K€ par rapport à l'exercice 2014. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont :

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de 21 150 K€ en 2015 contre une augmentation de 7443 K€ en 2014, soit une variation relative positive de 13 707 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à -13 671 K€ au 31 décembre 2015 contre -5 092 K€ au 31 décembre 2014, soit une variation de - 8 579 K€.

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

- Amortissements 29 K€,
- Risques fiscaux 388 K€,
- Charges financières supplémentaires de location 8 800 K€ (cf. Note 4.5 (3)),
- Litiges immobiliers et avec les minoritaires 4 325 K€ (cf. Note 9.3.4 sur le litige FIG),
- Retraite 86 K€,
- Dépréciation stock et clients 42 K€.

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

- Litiges immobiliers et avec les minoritaires 398 K€,
- Risques fiscaux 3 261 K€, une partie du risque de redressement fiscal menaçant la société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'étant définitivement réalisé, une charge d'impôt de 1672 K€ et des pénalités (comptabilisées dans le poste « Autres charges ») pour 1 589 K€ ont été constatées et compensent à cette reprise ;
- Dépréciation clients 219 K€.

Le résultat de cession d'immeubles de placement s'élève à 39 583 K€ au 31 décembre 2015. Il s'agit du résultat dégagé par la cession des immeubles suivants :

- L'immeuble sis 2 rue de Bassano (Paris 16^{ème}) et les parkings des 14 rue de Bassano et 47 rue de Chaillot (Paris 16^{ème}),
- L'immeuble sis 7 rue de Surène (Paris 8^{ème}),
- L'immeuble sis 17 rue François 1^{er} (Paris 8^{ème}),
- L'immeuble sis 26 rue d'Athènes (Paris 9^{ème}).

Le résultat de cession des filiales cédées s'élève à - 1 552 K€. Ce résultat correspond au résultat de cession des contributions aux réserves consolidées des entités cédées et des résultats de l'exercice 2015 de ces entités.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2015	31/12/2014
Résultat opérationnel	49 974	5 944
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	20	8
Coût de l'endettement financier brut	(3 444)	(3 162)
Coût de l'endettement financier net	(3 424)	(3 154)
Autres produits et charges financiers	86	(27)
Résultat avant impôts	46 636	2 762
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(1 672)	(1 061)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	44 964	1 701
Propriétaires du groupe	44 029	1 614
Participations ne donnant pas le contrôle	935	88

Le Coût de l'endettement financier brut comprend les charges d'intérêts des emprunts souscrits et les coûts des instruments dérivés souscrits pour limiter les hausses d'intérêts sur les emprunts. Les charges d'intérêts des emprunts diminuent (- 2 549 K€ en 2015 contre - 2 895 K€ en 2014) ainsi que les coûts des instruments dérivés (- 44 K€ en 2015 contre - 267 K€ en 2014) (cf. note 4.6.1). L'augmentation du coût de l'endettement financier s'explique par les coûts spécifiques de remboursement anticipé des emprunts (annulation des écarts de traitement du TIE 156 K€ et indemnités de remboursement de 695 K€) finançant les quatre immeubles cédés au cours de l'exercice.

L'impôt sur le résultat enregistre pour 1 672 K€ un redressement d'impôt société au titre de l'exercice 2003 de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, cette charge est couverte par une reprise de provision (cf. note 5.2).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

<i>en milliers d'Euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net consolidé	44 964	1 701
Impôts sur les sociétés	2	2
Résultat avant impôts	44 966	1 703
Taux d'imposition français	33.33%	33.33%
Charge ou produit d'impôt théorique	-14 989	-568
Retraitement des sociétés étrangères	-159	-170
Autres retraitements et décalages	-1 918	-2 334
Résultats non imposés (régime SIIC)	18 131	3 694
Imputation: création de déficits reportables	-1 067	-624
Charge ou produit d'impôt dans le résultat	-2	-2

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 (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 31 décembre 2015 une surface totale de 17 085 m² contre une surface de 24 269 m² par rapport à l'exercice précédent répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	31-déc-15	31-déc-14	% établi en fonction des m ²	31-déc-15	31-déc-14
Bureaux	11 703 m ²	15 842 m ²	Paris	81%	87%
Habitations	1 996 m ²	2 171 m ²	Région Parisienne (Hors Paris)		
Surfaces commerciales	1 473 m ²	4 170 m ²	Province		10%
Divers (1)	1 913 m ²	2 082 m ²	Etranger (2)	19%	13%
Total	17 085 m²	24 269 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 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	173 982
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 000
	180 982
Autres actifs non affectables (b)	102 681
Total des actifs	283 663

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	180 982
Immeuble en actif corporel	0
Immeuble en stock	0
	<hr/>
	180 982

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

Au 31 décembre 2015 :

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

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

(1) les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m².

(2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.

(3) Les variations de valeurs des immeubles de placement non affectables concernent les terrains ainsi que les immeubles de placement dont les caractéristiques ne correspondent pas à un secteur opérationnel identifié.

(4) Les dotations aux provisions non affectables concernent les dotations pour charges supplémentaires de locations, les dotations afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014 et les dotations pour risques fiscaux.

(5) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux et les reprises afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2015

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

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2015

en K€	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitatons	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

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

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

Au 31 décembre 2014 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2014

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitatons	Non affectable	TOTAL
Loyers	5 066	3 460	-	723	-	9 249
Charges locatives refacturées	1 179	418	-	102	-	1 699
Charges locatives globales	(1 881)	(579)	-	(302)	(23)	(2 785)
Revenus nets des immeubles	4 364	3 299	-	523	(23)	8 163
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
Revenu net de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(954)	(251)	-	(131)	(125)	(1 461)
Autres frais généraux (2)	(1 428)	(376)	-	(196)	(188)	(2 188)
Autres produits et charges	(6 957)	(302)	-	(25)	1 708	(2 576)
Variation de valeur des immeubles de placement (3)	667	3 934	-	(23)	2 865	7 443
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(180)	-	-	(20)	(4 891)	(5 092)
Reprise des autres amortissements et provisions (5)	415	-	-	-	1 240	1 655
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	5	1	-	1	1	8
Coût de l'endettement financier brut	(2 064)	(543)	-	(283)	(272)	(3 162)
Autres produits et charges financiers	(18)	(5)	-	(2)	(2)	(27)
Résultat avant impôt	(6 150)	5 757	-	(156)	3 313	2 762
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 061)	(1 061)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(6 150)	5 757	-	(156)	2 252	1 701

(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.

(5) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux et les reprises afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2014

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	145 226	88 942	-	24 295	29 830	288 293
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	5 990	-	-	-	-	5 990
Stock d'immeubles	-	-	-	470	-	470
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
PASSIF						
Passifs financiers non courants	47 663	35 059	-	6 651	1 525	90 898
Passifs financiers courants	2 332	812	-	307	437	3 887

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2014

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

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

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

Au 31 décembre 2015 :

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2015

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

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

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2015

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

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2015

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

Au 31 décembre 2014 :
Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2014

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	9 184	-	-	65	-	9 249
Charges locatives re facturées	1 667	3	-	29	-	1 699
Charges locatives globales	(2 561)	-	(6)	(218)	-	(2 785)
Revenus nets des immeubles	8 290	3	(6)	(124)	-	8 163
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)	(1 268)	-	(10)	(183)	-	(1 461)
Autres frais généraux (2)	(1 898)	-	(16)	(274)	-	(2 188)
Autres produits et charges (3)	(7 266)	(6)	(2)	(18)	4 716	(2 576)
Variation de valeur des immeubles de placement	7 443	-	-	-	-	7 443
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(202)	-	-	-	(4 890)	(5 092)
Reprise des autres amortissements et provisions (5)	415	-	1	-	1 239	1 655
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	7	-	-	1	-	8
Coût de l'endettement financier brut	(2 743)	-	(23)	(396)	-	(3 162)
Autres produits et charges financiers	(24)	-	-	(3)	-	(27)
Résultat avant impôt	2 754	(3)	(56)	(997)	1 065	2 762
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 061)	(1 061)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Résultat net	2 754	(3)	(56)	(997)	4	1 701

- (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.
- (5) Les reprises de provision non affectables concernent des reprises de provisions pour risques fiscaux. et les reprises afférentes à l'arrêt de le Cour d'Appel de Paris du 24 février 2014.

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2014

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	281 703	-	150	6 440	-	288 293
Actifs corporels Bassano QP bureaux administratifs	5 990	-	-	-	-	5 990
Stock d'immeubles	-	-	470	-	-	470
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
PASSIF						
Passifs financiers non courants	90 897	-	-	-	-	90 897
Passifs financiers courants	3 481	-	-	-	406	3 887

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2014

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

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

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

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe en K€	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2015	31/12/2014
Engagements de prise de participations	-	Néant	Néant
Engagements sur des entités non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	-	Néant	Néant
Autres	-	Néant	Néant

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe en K€	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2015	31/12/2014
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	-	Néant	Néant

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

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

en milliers d' Euros	31/12/2014	31/12/2015	à moins d' 1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	62 295	20 158	853	3 520	15 785
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	113 894	54 643	1 964	8 870	43 809
Nantissements des loyers commerciaux	94 912	45 536	1 636	7 392	36 508

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
BALDAVINE	ACANTHE DEVELOPPEMENT et VELO	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	20/05/2011	19/05/2021	Remboursement	4 676	100%
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPPEMENT et BALDAVINE	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	18/11/2013	17/11/2020	Remboursement	1 000	100%
BIZET 24	BASNO, VENUS et CHARRON	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK	01/08/2014	11/06/2022	Remboursement	10 851 000	100%

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

AUTRES ENGAGEMENTS DONNES (en K€)		
NATURE	31/12/2015	31/12/2014
Nantissement de dépôts à terme et comptes rémunérés au profit des banques	-	210

Nantissement libéré à la suite du remboursement anticipé de l'emprunt

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%
ECHELLE RIVOLI	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK		> 105%	≤ 60%
SCI BIZET 24	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK			≤ 65 % (1)

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

ICR = Ratio de couverture des intérêts

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

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

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

Un engagement de maintien de l'actionariat a été pris dans le cadre de l'emprunt souscrit par la société SC CHARRON, emprunt souscrit auprès d'ING LEASE France,

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

7.2.2. Engagements reçus

Caution de M. Alain DUMENIL sur l'emprunt souscrit par une filiale du Groupe (la société CEDRIANE) pour financer l'acquisition d'un immeuble, au profit de la DEUTSCHE PFANDBRIFBANK à hauteur de 753 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 2015. Au cours de l'année 2016 les inscriptions devraient diminuer de 8 947 K€ suite à l'évolution des litiges (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	31/12/2015	31/12/2014
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	13 876	22 956

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d' Euros	total au 31/12/15	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	13 876	0	13 876	0

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

Suite à l'obtention d'un permis de construire pour rénover l'immeuble situé 47 rue Vieille du Temple à Paris 4^{ème} des engagements de réaliser des travaux ont été pris. Le montant des travaux pour lesquels le Groupe a pris des engagements s'élève à 790 K€ HT au 31 décembre 2015. A ce montant s'ajoute le coût d'achat de la commercialité pour les surfaces nécessaires (1.583 K€ HT hors acomptes déjà versés).

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 2015.

Note 9. Autres informations

9.1. Actif net réévalué

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

Contexte économique ¹:

Le Direction considère avec constance que l'estimation de la juste valeur de ses immeubles doit être menée avec une grande rigueur. Du fait d'un environnement économique incertain, le marché immobilier d'entreprises reste une valeur refuge pour les investisseurs et nécessite d'autant plus d'avoir une attention très particulière sur la valorisation de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat.

Malgré une croissance annuelle 2015 du PIB de + 1,1% contre + 0,4% en 2014, les principaux indicateurs économiques restent très contrastés : un taux de chômage quasi stable à 10,3% (- 0,1% par rapport à 2014), un commerce extérieur qui pèse négativement sur la croissance pour 0,5 point alors que, dans le même temps, la production totale française augmente de 1,4% par rapport à 2014 et la consommation des ménages progresse de 1,4% en 2015 (bien qu'en recul au 4^{ème} trimestre 2015 suivant les attentats du 13 novembre et une météo très clémente), progression confirmée au 1^{er} trimestre 2016.

En 2015, la France n'a pas réussi à tirer suffisamment profit des mesures internes prises précédemment en faveur des entreprises (CICE) ou qui arrivent tardivement (réforme du Code du travail, formation des chômeurs). Elle reste confrontée aux mêmes problématiques structurelles : réduire encore ses déficits tout en n'asphyxiant pas la croissance existante, cela en faisant face de plus en plus à de nombreux mécontentements catégoriels (agriculteurs, fonctionnaires, jeunesse) dans une année 2016 préélectorale.

La moyenne des prévisions de croissance du PIB français ressort à 1,5% pour 2016 dont 0,8% devrait provenir des baisses conjuguées du prix du pétrole, de l'euro et des taux d'intérêts (données OFCE). Les incertitudes de la conjoncture mondiale (ralentissement de la Chine et des autres BRIC, forte instabilité du Moyen-Orient, difficultés des pays exportateurs de pétrole dont les Etats-Unis) pèseront nécessairement sur l'économie européenne, et donc française, zone euro que certains économistes voient malgré tout comme la seule vraie source de croissance en 2016. Dans sa dernière note de conjoncture (mars 2016), l'Insee constate le renforcement des investissements des entreprises et envisage une baisse du taux de chômage.

Pour soutenir l'activité économique, la Banque Centrale Européenne a prolongé sa politique accommodante annoncée le 22 janvier 2015. Son programme de rachats massifs de dettes publiques destiné à redonner confiance aux marchés, relancer la croissance de la zone euro et stabiliser l'inflation à 2% se poursuivra jusqu'en mars 2017. Un certain nombre d'analystes pointent l'absence de résultat de cette politique sur l'économie réelle et considèrent d'ailleurs comme dangereux de voir autant de liquidités disponibles, craignant la formation de bulles spéculatives dans différents secteurs. Pour autant, les marchés restent très dépendants de ces taux d'intérêts très bas (OAT 10 ans à 0,5% en mars 2016) voire négatifs pour l'Euribor à court terme (Euribor 1 mois et à 1 an à - 0,4% en mars 2016). Les crédits immobiliers sont eux aussi en conséquence à des niveaux soutenant l'accès au marché de la pierre.

En 2015, les marchés financiers auront connu de fortes turbulences malgré les taux très bas et des liquidités encore plus importantes qu'en 2014. Année record sur le marché des fusions-acquisitions avec quelques 4 600 milliards

¹ Insee

de dollars (données Thomson Reuters), les grandes opérations sont plus nombreuses en volume : +54% pour les opérations supérieures à 5 milliards de dollars. Elles sont guidées par des intérêts divers comme le gain de parts de marché, l'adaptation technologique ou la rationalisation de l'appareil productif. Mais elles sont aussi la preuve d'une confiance revenue.

Tirillés entre bonnes et mauvaises nouvelles, les investisseurs qui positionnent leurs liquidités sur les marchés actions ont pénalisé les sociétés exposées aux pays émergents et au prix du pétrole et se sont tournés vers des secteurs comme l'aéronautique (baisse de l'euro) ou l'automobile. Bien qu'attrayante avec les facilités monétaires, la bourse française reflète une grande volatilité : le CAC 40 reste très loin des 5 200 points qu'il avait connu en avril 2015 pour s'établir à 4 677 points à la clôture de l'année écoulée et déjà en-dessous des 4 500 points en mars 2016. Aussi, les investisseurs continuent, comme en 2014, à préférer dans ces temps incertains à miser sur l'immobilier.

Les Marchés immobiliers d'entreprises français en 2015^{2 3}

- Le Marché de l'investissement :

L'année 2015 s'établit comme la deuxième meilleure année du marché immobilier d'entreprises en France juste après l'année record 2007 : 24,8 milliards d'euros contre 23,8 milliards d'euros en 2014, déjà elle-même 3^{ième} meilleure année. La hausse est de 4,2%. Cette activité exceptionnelle a été réalisée pour 17,3 milliards d'euros au cours du second semestre 2015, dont plus de 10 milliards d'euros au 4^{ième} trimestre 2015.

L'analyse des opérations révèle un marché encore porté par les grandes transactions, supérieures à 100 millions. On en dénombre 80 contre 54 en 2014. Elles représentent à elles seules 65% des volumes investis contre 68% l'année passée, les opérations à plus de 200 millions d'euros ne représentant plus que 34% des volumes investis contre 47% en 2014. Pour rappel, l'année 2014 avait connu trois opérations à plus d'un milliard contre une seule en 2015 (rachat par Gecina pour 1,24 milliards d'euros de deux actifs du portefeuille d'Ivanhoé Cambridge).

Les transactions restent facilitées par le refinancement à des taux proches de zéro, l'aversion des investisseurs pour la volatilité boursière mais aussi par les obligations prudentielles d'allocations d'actifs. Les acteurs français (assureurs, foncières et fonds privés) représentent 60% des investissements (66% en 2014) tandis que les investisseurs nord-américains représentent 18% (12% en 2014) : la France est le 3^{ième} marché européen en terme de volumes investis.

Les transactions ont porté majoritairement sur les bureaux : 70% des investissements en 2015 contre 61% en 2014. Cette forte progression de la place des bureaux dans l'investissement global se fait au détriment des volumes investis dans les commerces, 5,2 milliards d'euros contre 7,7 milliards en 2014, année qui avait connu cinq très importantes opérations.

Les opérations emblématiques sur le bureaux en 2015 sont, outre le rachat par Gecina de la tour T1&B à la Défense occupée par Engie (ex GDF Suez) et le siège de PSA, avenue de la Grande Armée à Paris, la cession du portefeuille GE Kensington à Blackstone (700 millions d'euros), Ecowest à Levallois Perret acquis par Adia (477 millions d'euros), le siège d'Amundi boulevard Pasteur à Paris 15 acquis par Primonial Reim (308 millions d'euros) ou encore l'ancien siège de La Française boulevard Haussmann acquis par un des fonds d'Axa (prix non communiqué).

L'Ile-de-France retient toujours la majeure partie des investissements. Grâce à son vaste parc immobilier diversifié, la région sait rester attractive pour les fonds et autres acteurs de l'immobilier : sièges sociaux de groupes internationaux et français, tourisme, dynamisme économique malgré la crise. La région représente à elle seule plus de 77% des investissements réalisés en France en 2015, soit 19,3 milliards d'euros contre 17 milliards d'euros en 2014.

La part des investissements dans les bureaux en Ile-de-France se redresse, passant de 77% des capitaux investis en 2014 à 83% en 2015. On notera également le retour du marché en VEFA qui représente à lui seul 2,7 milliards d'euros investis (dont la moitié des opérations lancées « à blanc »).

² Données chiffrées issues de l'étude de février 2016 de Cushman & Wakfield : « Investment Market Update France T4 2015 »

³ Données chiffrées issues de l'étude de janvier 2016 de Cushman & Wakfield : « Etude annuelle Commerces France 2016 »

Paris intra muros, et particulièrement le Quartier Central des Affaires (QCA), a encore attiré les investisseurs à la recherche de biens figures de refuge drainant 6,2 milliards d'euros d'opérations dont 1,9 milliards pour le QCA (volume stable par rapport à 2014). Ce fort attrait pour les biens emblématiques ont tiré les taux de rendement « prime » à la baisse, passant de 4% pour les meilleurs actifs tertiaires de Paris QCA en 2014 à 3,25%.

Face à une offre limitée et des taux de rendement en baisse, les investisseurs ont encore misé sur les grandes zones d'aménagement en limite de la capitale (Clichy-Batignolles et le Nord-Est). L'Ouest parisien (Boulogne-Billancourt, Levallois-Perret) reste aussi très sollicité avec des volumes investis de 4,5 milliards d'euros contre 2,7 milliards d'euros en 2014.

Pour 2016, le marché d'investissement sera soutenu par la disponibilité des liquidités (programme de la BCE renouvelé jusqu'en mars 2017) et des taux bas. Les marchés financiers ne disposant pas de placements alternatifs, l'immobilier devrait être encore privilégié par les investisseurs, d'autant plus soumis à des contraintes réglementaires d'allocation d'actifs comme les assurances.

En hausse depuis 2012, le marché de l'investissement en commerces en France paraît orienté à la baisse : 5,2 milliards d'euros investis en France contre 7,7 milliards en 2014. Cette baisse est à relativiser : en 2014, cinq opérations majeures avaient généré 4,5 milliards d'euros de capitaux. En 2015, une seule opération d'envergure dépasse les 500 millions d'euros. Le niveau d'investissements 2015 est de 53% supérieur à la moyenne des investissements des dix dernières années prouvant l'attrait de ce secteur, secteur qui devient plus équilibré en terme de répartition des opérations avec plus du doublement en volume des transactions supérieures à 100 millions d'euros (1,7 milliard d'euros en 2015 contre 800 millions d'euros en 2014).

Les types de biens recherchés par les investisseurs sont toujours les artères de renom, les grands centres commerciaux en régions (de plus petite taille qu'en 2014 avec un fort potentiel de revalorisation).

Les rues commerçantes représentent quant à elles un volume de 2 milliards d'euros contre 1,5 milliards d'euros investis en 2014. Les artères comme l'avenue des Champs-Élysées (cession du 49 – 53 « L'ATELIER RENAULT » et « HÄAGEN-DAZS » pour environ 300 millions d'euros), l'avenue Montaigne (cession de la boutique Céline), la rue du Faubourg Saint Honoré (cession du flagship Roberto Cavalli) mais aussi le quartier du Marais tout comme Saint-Germain-des-Prés restent des valeurs sécurisantes pour les grandes marques de luxe au réseau de boutiques prestigieuses.

Le taux de rendement « prime » des boutiques en France finit l'année 2015 à 3%, en baisse de 0,5 point par rapport à 2014. Pour les artères de type Champs-Élysées ou Rue du Faubourg Saint-Honoré, ce taux est même passé sous les 3%. Celui des centres commerciaux ressort à 4% contre 4,5% à fin 2014.

- Le Marché locatif francilien et parisien ⁴:

En 2015, la demande placée francilienne s'est élevée à 2,2 millions de m², en hausse de 1% par rapport à 2014. Ce niveau reste cependant toujours inférieur à celui des années 2006-2007 (2,8 millions de m²) et 2011-2012 (2,5 millions de m²). L'activité a été encore soutenue par la capitale qui représente 43% des surfaces placées, soit 949 000 m², proche de son record de 2006 avec 1 million de m².

L'année a été marquée par un nombre de transactions supérieures à 5 000 m² en baisse : 56 en 2015 en deçà de la moyenne sur dix ans pour ce type d'opérations, moyenne qui ressort à 69 transactions. Cette tendance s'accompagne de volumes placés moins important qu'auparavant par ces grandes transactions : 713 600 m² placé, soit – 16% par rapport à 2014. Cela bénéficie aux opérations sur les surfaces inférieures à 1 000 m² qui représentent 764 100 m² et 35% des commercialisations, niveau jamais atteint depuis 15 ans.

Hormis Paris intra muros, la demande placée régionale est en forte progression dans la boucle sud (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud) : 293 000 m² de transactions contre 153 000 m² en 2014. Trois opérations d'envergure représentent près d'un tiers des opérations de ce secteur géographique (SNCF, Accord, OCDE).

⁴ Données chiffrées issues des études de janvier 2016 de Cushman & Wakfield : « Property Times Ile-de-France T4 2015 », « Property Times Paris T4 2015 », « Property Times Paris QCA T4 2015 »

Le secteur de La Défense a lui connu une baisse des surfaces placées (141 000 m² en 2015 et -41% par rapport à 2014) en l'absence d'opérations d'envergure comme cela avait été le cas en 2014.

La 1^{ère} couronne subit également pour les mêmes raisons un repli de ses transactions (183 000 m² en 2015 et -22% par rapport à 2014).

Paris intra-muros a connu la deuxième année consécutive de hausse de ses volumes placés : + 15% par rapport à 2014 (+11% en 2014 par rapport à 2013). Tous les secteurs géographiques connaissent des hausses de transactions, en particulier le Nord-Est, +25% de surfaces par rapport à 2014. Le QCA, moteur du marché parisien, progresse de 18% avec des transactions portant sur 447 200 m².

Contrairement à 2014, les grandes opérations ont été moindres au cours de l'année passée, en recul de 10%. Cette baisse a été amortie par les transactions sur les petites et moyennes surfaces (moins de 1 000 m² et entre 1 000 m² et 5 000 m²) devenues plus recherchées.

On notera particulièrement le niveau de biens neufs livrés en 2015 qui atteint 1,1 millions de m² en Ile-de-France dont près de 390 000 m² dans la capitale, concentré pour 60% dans le sud de Paris.

Le Quartier Central des Affaires a encore prouvé son grand attrait, poursuivant son redressement entamé en 2014, et terminant l'année 2015 sur un 4^{ème} trimestre aux volumes importants. Les enseignes type Sandro (3 000 m²) ou Zadig et Voltaire France (2 900 m²) ont pris pied dans ce secteur, qui attire également les acteurs de la Net Economie comme Blablacar (9 500 m², le Cloud Paris 2)) et qui conserve ses marques de luxe (Chanel au 39-41 Rue Cambon).

Cette très bonne performance de la capitale se retrouve dans le taux de vacance qui ressort à Paris à 4,6% et 4,4% pour le QCA. Cela impacte légèrement les loyers faciaux des biens « prime » qui progressent de 3%, se situant entre 730 €/m²/an et 800 €/m²/an pour un prix moyen des loyers « 1^{ère} main » à 650 €/m²/an. La contraction de l'offre disponible se ressent sur les franchises de loyers et autres accompagnements des nouveaux preneurs, se limitant entre 10% à 18% aux loyers signés. Il se pourrait donc que 2016 soit une année orientée à la hausse.

Avec pas moins de 15 chantiers de production en cours représentant 175 000 m² (dont La Samaritaine, 20 000 m²), les investisseurs prouvent leur confiance dans le QCA. Ces livraisons devraient être bénéfiques dès 2016 sur les surfaces disponibles du secteur.

Le marché locatif des commerces est porté par une demande importante, soutenue en cela par des nouveaux entrants (Nyx) et des enseignes récentes (Harmont & Blainequant, Pandora). Les enseignes confirment la tendance 2014 avec la poursuite du développement des boutiques en propre, ce qui permet à des marques historiques dans des secteurs d'activités totalement différents (Le Creuset, Asics) d'offrir une véritable expérience clients.

A Paris, le luxe a encore été le moteur du secteur mais il n'est plus le seul : les pop-up stores mais aussi les pure-players (Spartoo) et les concepts de restaurations sont à la recherche d'emplacement « prime ». Cela crée une certaine tension sur les valeurs locatives (rareté, faible adéquation des surfaces disponibles ou contraintes réglementaires), facteurs qui font que certains acteurs s'excentrent sur les artères les plus prisées, comme rue du Faubourg Saint-Honoré. Certains autres quartiers déjà en vogue en profitent comme Le Marais avec de nombreux projets d'ouvertures ou la Rive gauche avec la livraison très attendue du marché couvert de Saint-Germain-des-Prés fin 2016. D'autres secteurs comme les Champs-Élysées savent attirer les envies malgré les prix les plus élevés de la capitale avec le rachat en mai 2015 de la célèbre discothèque Le Queen pour 70 millions d'euros (source : Financial Times), laissant présager l'arrivée d'une marque mondiale sur la plus belle avenue du monde. Enfin, des opérations de rapprochement (type Darty) pourraient avoir une influence avec des arbitrages qui devraient libérer des surfaces. Mais les tensions devraient cependant persister avec une demande toujours plus forte à des prix élevés.

Les acteurs du secteur commerce espéreront tirer profit de la Loi Macron avec l'extension du nombre d'ouvertures autorisées le dimanche et la création de zones touristiques internationales à Paris et dans certaines grandes villes de province. Le QCA mais aussi la Rive Gauche avec Le Bon Marché sont encore dans l'attente d'accords professionnels (grands magasins, Fnac) pour créer un complément d'activités et renforcer leur rentabilité.

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2015⁵

L'année 2015 contraste avec 2014 et 2013 : Paris est redevenue une capitale recherchée par la clientèle internationale passant de la 10^{ème} à la 7^{ème} place des villes ciblées par cette catégorie d'investisseurs. La relative

⁵ Barnes International Luxury Real Estate : communiqué de presse du 21 janvier 2016 paru dans les Echos

stagnation des prix par rapport aux autres capitales mondiales (New-York, Hong-Kong, Londres et Genève) n'a pas échappé à cette clientèle capable d'arbitrer rapidement son patrimoine. Les taux d'intérêts et l'appréciation du dollar vis-à-vis de l'euro sont des facteurs décisifs, le marché parisien étant regardé comme très raisonnable par rapport aux autres villes (prix moyen en légère hausse de 3%).

Pour preuve de ce retour des étrangers sur le marché parisien, le réseau Barnes constate l'envolée des transactions sur les biens d'exception supérieurs à 10 millions d'euros, passant de 5 à 17 en 2015. Les biens inférieurs à 2 millions d'euros ont également connu une progression significative des volumes traités, +38% en 2015. Il reste cependant un secteur en souffrance : celui des biens familiaux dont les acquéreurs, plutôt français, sont pénalisés par un pouvoir d'achat en baisse.

Parmi la clientèle étrangère principalement américaine, les investisseurs du Moyen-Orient reviennent en force.

L'année 2016 devrait confirmer cette bonne performance et se refléter dans les prix des transactions.

- Le Patrimoine du Groupe :

Hormis les immeubles en restructuration (rue Vieille du Temple) le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 63%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 79% pour le seul patrimoine parisien.

En 2015, Le Groupe a acquis un garage quai Malaquais à Paris 6^{ème}.

Il a cédé, sur ce même exercice, les immeubles situés rue François 1^{er} et rue de Surène (Paris 8^{ème}), rue d'Athènes (Paris 9^{ème}) et rue de Bassano (Paris 16^{ème}).

Les expertises au 31 décembre 2015 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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

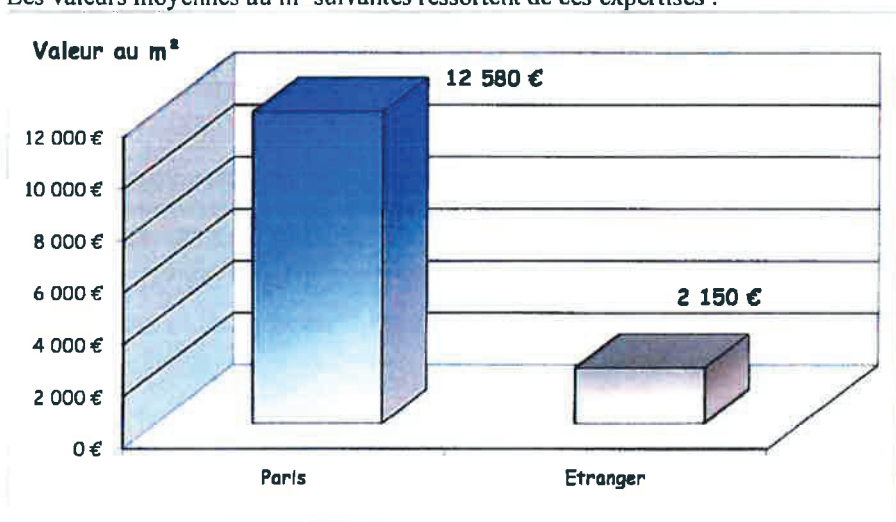
Le patrimoine du groupe est estimé à 180 980 K€. Il est composé à hauteur de 103 875 K€ de bureaux, 17 263 K€ de commerces, 26 612 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent 33 230 K€ correspondant à un immeuble qui va faire l'objet d'une restructuration en bureaux, commerces et éventuellement en habitation, et à des parkings.

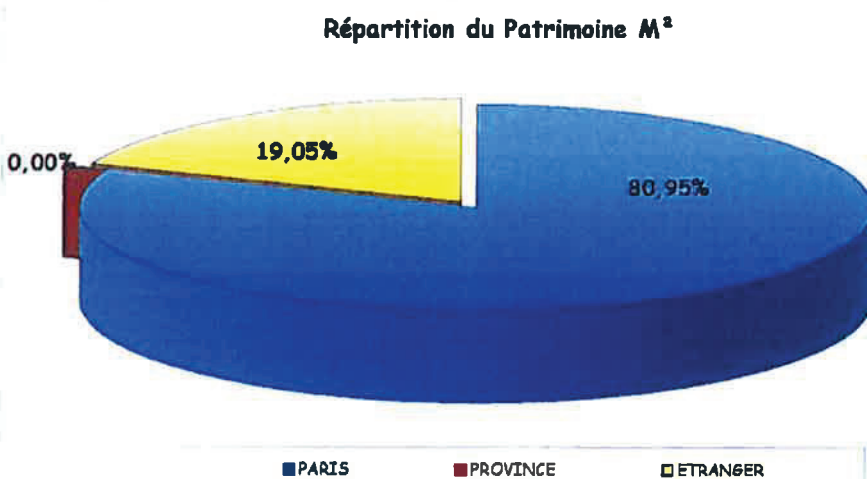
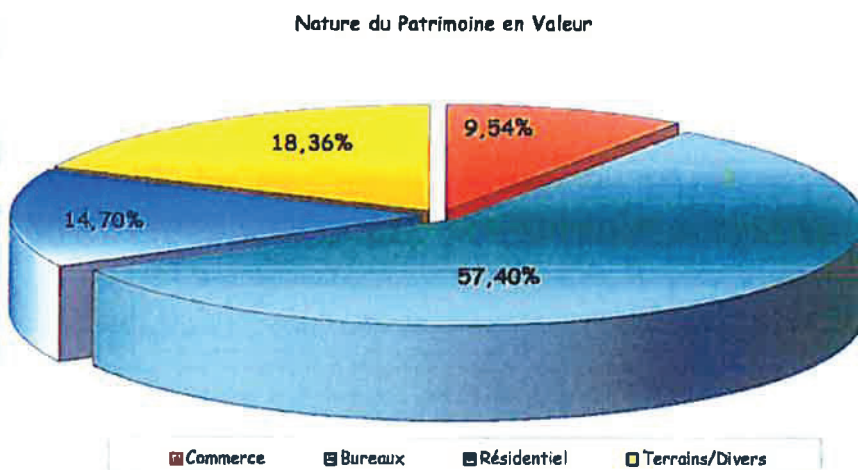
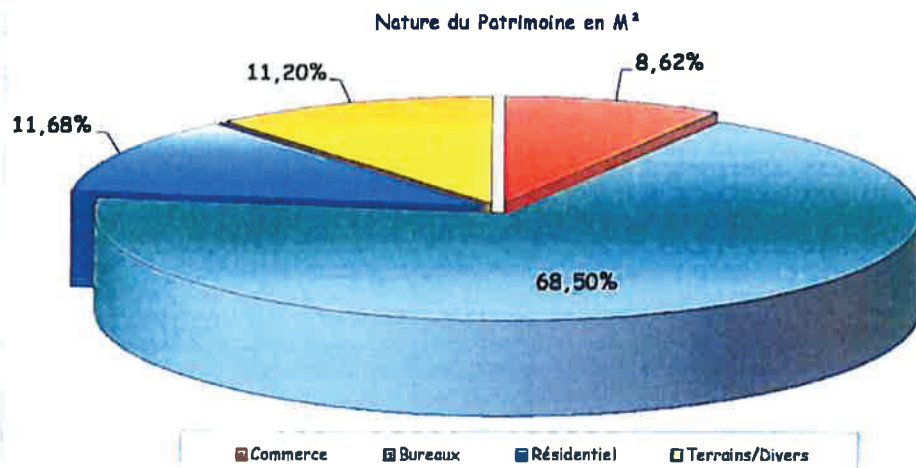
En surfaces, les bureaux représentent 11 703 m², les commerces 1 473 m², et le résidentiel 1 996 m².

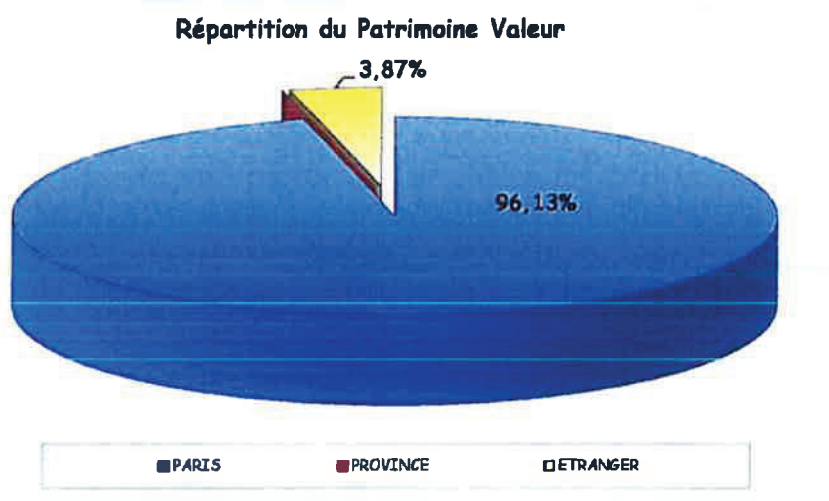
Les surfaces non affectées représentent 1 913 m², surface de l'immeuble en restructuration.

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2014, et à périmètre constant, une augmentation de 13,25 %.

Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :







La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 191 890 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 2015 :

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

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

- ANR : **1,3049 €** par action

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

Il est à noter qu'un Conseil d'administration en date du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain Duménil, au solde des options.

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2014 était le suivant :

	<u>En K€</u>
Capitaux propres consolidés	189 504
Titres d'autocontrôle :	23
Actif Net Réévalué au 31/12/14	189 527

Nombre d'actions au 31/12/14 **147 125 260**

- ANR : **1,2882 €** par action

Au 31 décembre 2014, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs. Il reste 4 896 436 stock-options (à exercer au plus tard le 28 août 2019) attribués en août 2009 au prix de souscription de 1,24 € 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 2014 : 0,34 €).

9.2. Situation fiscale

Au sein du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, la société FONCIERE ROMAINE était à la tête d'un groupe d'intégration fiscale qui incluait deux autres sociétés. La société FONCIERE ROMAINE a été cédée et est sortie du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ainsi que les sociétés qu'elle détenait.

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

en K€	31/12/2015	31/12/2014
Déficits reportables	47 963	52 435
Total	47 963	52 435

Les déficits fiscaux indiqués, ci-dessus, ne tiennent pas compte des propositions de rectifications fiscales reçues par diverses sociétés du Groupe, comme expliqué au paragraphe suivant. Les déficits fiscaux seront imputés sur les résultats non SIIC. Ces derniers seront marginaux compte tenu de l'activité essentiellement immobilière du Groupe. De plus, le gouvernement a pris des mesures de plafonnement d'imputation des déficits antérieurs sur les bénéfices futurs (à 100% jusqu'à 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 rectification 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€).

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

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.

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€.

- SIF DEVELOPPEMENT

Sur le sujet du régime mère-fille, l'Administration Fiscale a également adressé à une filiale du Groupe, la société SIF DEVELOPPEMENT, des propositions de rectifications qui ont entraîné un rappel 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 a, par un jugement du 28 mai 2013, rejeté les requêtes de notre filiale.

La société a interjeté appel de ce jugement devant la Cour Administrative d'Appel de Paris laquelle vient de confirmer, par une décision du 17 juin 2014, le jugement défavorable rendu par le Tribunal Administratif.

Corrélativement, pour les considérations précitées et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 1,4 M€ (principal et intérêts de retard) et d'un montant de 0,2 M€ (majoration), soit un montant global de 1,6 M€, a été comptabilisée.

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

Pour les motifs exposés ci-avant, la société entend poursuivre la contestation des impositions mises à sa charge, avec l'assistance du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, et a adressé à la CEDH une requête en date du 24 août 2015 visant à faire reconnaître la contrariété à la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales de l'analyse retenue par les juridictions françaises.

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 2,5 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.

- SIF DEVELOPPEMENT

Concernant la société SIF DEVELOPPEMENT, l'Administration Fiscale a également adressé des propositions de rectification portant sur une remise en cause du prix de cession d'un compte-courant ainsi que des plus-values immobilières lors de l'option SIIC. Ces dernières ont été contestées et un rehaussement a été abandonné. Il en a découlé, après exercice des recours hiérarchiques, un rappel d'imposition pour un montant de 0,26 M€ (hors intérêts 0,01 M€). Il restait des motifs de contestation et le Tribunal Administratif de Paris, dans deux jugements de mai et juin 2013, a rejeté les dernières requêtes de la société.

La société a interjeté appel de ces jugements devant la Cour Administrative d'Appel de Paris laquelle vient de confirmer, par une décision du 17 juin 2014, le jugement défavorable rendu par le Tribunal Administratif au titre de la perte de cession de compte courant.

Corrélativement, et malgré les observations pouvant être développées en contestation de l'analyse retenue par la Cour, une provision d'un montant de 0,24 M€ (principal) et d'un montant de 0,08 M€ (intérêts de retard), soit un montant global de 0,32 M€, a été comptabilisée.

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

La Cour Administrative d'Appel a par ailleurs rendu, le 27 mars 2015, une décision défavorable concernant la remise en cause du montant des plus-values immobilières. La société, persistant à contester les rappels d'imposition correspondants a formé en avril 2015 un pourvoi devant le Conseil d'Etat, actuellement en cours d'instruction.

L'audience correspondante s'est tenue le 10 mars 2016 et la décision du Conseil d'Etat est corrélativement attendue dans les prochaines semaines.

- VOLPAR

L'Administration Fiscale a également adressé à une autre société filiale du groupe une proposition de rectification (principal 0,51 M€ et intérêts 0,02 M€ sur les exercices 2009 et 2010) portant sur la remise en cause de l'application du régime SIIC par la filiale et sur la qualification de l'activité de cette société. L'administration considère en effet que la société a agi en qualité de marchand de biens, ce que conteste la société en considération des conditions d'acquisition et de gestion des immeubles concernées et de la durée de conservation préalable (entre 2 et 10 ans suivant les lots) à leur cession.

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

Par un jugement en date du 16 février 2015, le Tribunal Administratif a fait droit à la demande de la société en matière de TVA mais a rejeté la demande de la société en matière d'impôt sur les sociétés.

Un recours a été présenté, le 16 avril 2015, devant la Cour Administrative d'Appel de Paris en matière d'impôt sur les sociétés. Cette dernière a déchargé totalement les impositions complémentaires mises à la charge de la société suite à un arrêt du 2 février 2016.

Le délai de recours éventuel de l'Administration devant le Conseil d'Etat n'est pas encore expiré.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

9.3.2. Actions du minoritaire de SOGEB

Pour mémoire, deux procédures étaient en cours :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de ce protocole, le compte courant de M. BERGOUGNAN qui s'élevait à environ 6,23 M€ lui a été payé à hauteur de 2 500 000 € par SOGEB aux moyens de sommes préalablement reçues par elle de BRUXYS ; le solde aux moyens de la cession par BRUXYS, payant d'ordre et pour compte de SOGEB, de 871 obligations émises par la société CEDRIANE, société par actions simplifiée au capital de 232 789, 62 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 414 767 046, chacune de 4 280 € de valeur nominale numérotées de 1 à 871.

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

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

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

En sus, M. BERGOUGNAN a reçu un chèque de 2 391,68 € correspondant au solde dû sur les sommes payées partiellement au moyen des obligations et un chèque de 202 165, 21 € au titre de divers comptes de frais, dommages et intérêts et autres.

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

En conséquence, la société SOGEB s'est désistée de l'instance et de l'action introduite par son liquidateur contre la société BRUXYS et a donné mainlevée de la saisie conservatoire des titres de la société FONCIERE ROMAINE.

De son côté, M. BERGOUGNAN s'est désisté de toute demande formée par lui dans le cadre de son intervention dans l'instance devant le Tribunal de Commerce de PARIS, dont SOGEB s'est désistée. Par ailleurs il s'est désisté de l'instance et de l'action objets de la procédure introduite par lui devant le TGI de Paris tant contre SOGEB que contre la société LAILA TWO.

A noter qu'aux termes d'une assemblée générale du 9 février 2016, réunie extraordinairement par le Liquidateur, après l'approbation des comptes, les associés de la société SOGEB ont décidé à l'unanimité de réduire le capital social de la société d'une somme de 514 400 €, par rachat des parts détenues par la société BRUXYS et retrait de celle-ci, moyennant le prix de 617 466,81 € (s'imputant sur le capital à hauteur de 514 400€, le solde sur le report à nouveau à hauteur de 103 066,81€, le tout payé par compensation à due concurrence des sommes encore dues par BRUXYS à SOGEB). Ainsi, la société SOGEB ne fait à ce jour plus partie du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT.

9.3.3. Litiges immobiliers

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

Par jugement du 12 septembre 2014, le tribunal a prononcé la résiliation du contrat de marché aux torts de la Société VELO au 31 mars 2009. Le Tribunal a retenu que le montant de la créance de la Société DUTHEIL au titre des situations s'élève à la somme de 631 K€ TTC au lieu de 788 K€ demandée par la Société DUTHEIL. La Société VELO a été condamnée au paiement de cette somme, outre les intérêts au taux légal à compter de la date du 19 janvier 2009. Le Tribunal a ordonné la déconsignation des 392 K€ au profit de notre Société.

Un appel a été interjeté la procédure est en cours. Une décision sera rendue courant 2016.

La société DUTHEIL étant en procédure de liquidation judiciaire, nous avons déclaré notre créance conformément au montant de nos demandes judiciaires, soit la somme totale de 2 157 K€. 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 finalement décidé de renvoyer cette affaire devant le tribunal de commerce déjà saisi.

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 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 95.496 parts sociales de la société VENUS une fois que celles-ci et l'ensemble immobilier sis 15 rue de la Banque à Paris 2^{ème}, les contrats de bail y afférents et les titres de participation auront été restitués à la société FIG et la condamnation solidaire des sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT et TAMPICO à rembourser à FIG la somme de 4 047 975,50 € provenant des distributions payées en numéraire, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2009.

Ces demandes ont été contestées.

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

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.

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

9.4. Parties liées

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

en K€ Nature de la prestation	Partie liée Désignation	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	50	56

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 3 328 K€ d'intérêts de comptes courants, 1 191 K€ de salaires et 2 074 K€ de loyers et de charges locatives) a été annulée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

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

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

En 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	263	220
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		160
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-29	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	17	56
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	-14	-128
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		148
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	288	257
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-62	-52
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	297	969
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-173	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	11	6
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	685	20
Dettes diverses	EK BOUTIQUES	Actionnaire indirect commun	-730	-730
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	131	109
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4	3
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		10
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	28	23
Loyers et charges locatives	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	132	178
Dépôt de garantie	AD INDUSTRIE	Dirigeants / Administrateurs communs	-32	
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	4 496	81

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

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

(3) la valeur des Titres de participations est un montant net. La valeur brute est des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT est de 5.172 K€ ; elle est dépréciée à hauteur de 676 K€

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.

g) les autres parties liées.

Néant

9.5. Effectifs

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

Catégorie	31/12/2015	31/12/2014
Cadres	9,5	9,5
Employés	11,5	11,5
Total effectif	21	21

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

9.6. Rémunérations

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

Les rémunérations brutes et avantages de toute nature des administrateurs et membres du Comité de direction comptabilisées par le groupe se sont élevées à 486 K€ :

a) Avantages à court terme	448 K€
b) Avantages postérieurs à l'emploi	37 K€
c) Autres avantages à long terme	Néant
d) Les indemnités de fin de contrat	Néant
e) Les paiements en actions	Néant

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

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 140 K€ (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents administrateurs :

Monsieur Alain DUMENIL :	47 K€
Monsieur Patrick ENGLER :	73 K€
Mademoiselle Valérie DUMENIL :	20 K€

9.7. Rémunération en Actions

L'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007 avait autorisé l'attribution à M.DUMENIL de 9 936 436 options de souscription ou d'achat d'actions au prix de 1,24 € l'option ; 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 2015, 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 2015 (0,44 euros).

Il est à noter qu'un Conseil d'administration en date 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.

9.8. Provision retraite

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

Taux de progression des salaires : 2% par an ;

Taux d'actualisation : 1,21 % (TMO 1^{er} semestre 2015 + 0,25%) ;

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

L'espérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2011-2013 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision, au 31 décembre 2015, s'élève à 398 K€ contre 234 K€ au 31 décembre 2014.

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

en milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-234	-239
<u>Variations</u>		
Dotations de la période (Charges)	-86	-19
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	-78	24
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-398	-234

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

9.9. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,2918 € au 31 décembre 2015 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 147 125 260).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet la prise en compte des options d'achat telles que décrites à la note 9.7 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.

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2015 (en K€)	44 029
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	147 125 260
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0,2993 €

9.10. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2015

Locations facturées aux clients du Groupe

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	17 282	3 931	10 985	2 366
	17 282	3 931	10 985	2 366

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 2015.

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

Locations facturées par les fournisseurs du Groupe

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

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

En 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.

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

9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2015

Variation de périmètre :

Aux termes d'une assemblée générale du 9 février 2016, réunie extraordinairement par le Liquidateur, après l'approbation des comptes, les associés de la société SOGEB ont décidé à l'unanimité de réduire le capital social de la société d'une somme de 514 400 €, par rachat des parts détenues par la société BRUXYS et retrait de celle-ci, moyennant le prix de 617 466,81 (s'imputant sur le capital à hauteur de 514 400 €, le solde sur le report à nouveau à hauteur de 103 066,81 €, le tout payé par compensation à due concurrence des sommes encore dues par BRUXYS à SOGEB). Ainsi, la société SOGEB ne fait à ce jour plus partie du Groupe.

Après cette opération, la société BRUXYS a également été cédée : la cession s'est faite en date du 15 avril 2016 au prix de Un euro.

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.

Promesse de vente :

L'immeuble sis rue de Lisbonne a fait, en date du 15 avril 2016, l'objet d'une promesse de vente au prix de 35,9M€.

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.

Il n'y a d'autres événements caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2015 non pris en compte dans l'information financière développée ci-avant.