

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano

75116 Paris

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2017

**Exco Paris Ace**  
5 avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

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

## **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2017

---

A l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations - Points clés de l'audit**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Valorisation des titres de participations et créances rattachées**

#### ***Risques identifiés***

Les titres de participation et créances rattachées, figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour respectivement 228 millions d'euros et 87 millions d'euros en valeurs brutes, représentent les deux postes les plus significatifs de l'actif. Les titres de participation sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition, et dépréciés le cas échéant sur la base de la valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour les obtenir si elle avait à les acquérir.

Comme indiqué dans la note « 3.3 – Immobilisations financières » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base de la valeur de l'actif net comptable, des plus-ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix de marché.

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernés, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la quote-part détenue par la société dans la situation nette des filiales ou à la juste-valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par le ou les experts indépendants.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de réalisation des hypothèses retenues par le ou les experts dans la valorisation des immeubles de placement, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des créances rattachées constituait un point-clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre pour répondre aux risques identifiés

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisée et, selon les titres concernés, à :

- Vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ;

Dans les cas où la quote-part des capitaux propres ne couvre pas la valeur comptable des titres :

- Obtenir les expertises immobilières des immeubles de placement détenus par les filiales testées, et vérifier leur concordance le montant retenu pour déterminer la plus-value latente prise en compte dans la détermination de la situation nette ainsi réévaluée ;
- Vérifier que le ou les expert(s) indépendant(s) ayant déterminé ces justes-valeurs disposent des compétences requises et sont indépendants vis-à-vis de la société ;

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;

**Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires**

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

*Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels*

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

### *Informations relatives au gouvernement d'entreprise*

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### *Autres informations*

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

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT par l'assemblée générale du 29 juin 2012 pour le cabinet Exco Paris Ace et du 20 septembre 2007 pour le cabinet Deloitte & Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Exco Paris Ace était dans la 6<sup>ème</sup> année de sa mission sans interruption et le cabinet Deloitte & Associés dans la 11<sup>ème</sup> année, dont respectivement 6<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### ***Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit***

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions de comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2018

Les commissaires aux comptes

**Exco Paris ACE**



Arnaud DIEUMEGARD

**Deloitte & Associés**



Benoit PIMONT

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	3 650	3 330	320	1 537	1 217	79.16
	Fonds commercial (1)	5 319 567	3 943 736	1 375 831	1 586 140	210 309	13.26
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	<b>Immobilisations corporelles</b>						
	Terrains	1 200 000		1 200 000	1 200 000		
	Constructions	289 050	152 098	136 952	165 857	28 905	17.43
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	126 842	81 652	45 190	60 280	15 090	25.03
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	<b>Immobilisations financières (2)</b>						
	Participations mises en équivalence						
Autres participations	228 140 795	1 746 931	226 393 864	227 183 437	789 573	0.35	
Créances rattachées à des participations	87 020 454	2 207 959	84 812 495	86 515 007	1 702 512	1.97	
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	13 354		13 354	14 501	1 148	7.91	
<b>Total II</b>	<b>322 113 711</b>	<b>8 135 706</b>	<b>313 978 006</b>	<b>316 726 759</b>	<b>2 748 753</b>	<b>0.87</b>	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes	23 496		23 496	34 238	10 742	31.37
	<b>Créances (3)</b>						
	Clients et comptes rattachés	3 133 190		3 133 190	2 107 615	1 025 575	48.66
	Autres créances	6 011 617		6 011 617	5 467 601	544 016	9.95
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement	1 266 581		1 266 581	16 004 869	14 738 288	92.09	
Disponibilités	28 786 699		28 786 699	28 520 466	266 233	0.93	
Charges constatées d'avance (3)	46 808		46 808	49 824	3 016	6.05	
<b>Total III</b>	<b>39 268 391</b>		<b>39 268 391</b>	<b>52 184 613</b>	<b>12 916 221</b>	<b>24.75</b>	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	<b>361 382 103</b>	<b>8 135 706</b>	<b>353 246 397</b>	<b>368 911 372</b>	<b>15 664 974</b>	<b>4.25</b>	

(1) Dont droit au bail 1 375 831  
(2) Dont à moins d'un an 0-  
(3) Dont à plus d'un an

## BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1			
		31/12/2017	12	31/12/2016	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 19 991 141 )	19 991 141		19 991 141			
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	55 849 120		55 849 120			
	Ecarts de réévaluation						
	<b>Réserves</b>						
	Réserve légale	1 999 114		1 999 114			
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées	32 717 805		45 137 751	12 419 946	27.52	
	Autres réserves						
	Report à nouveau	7 153		42 046 036	42 053 189	100.02	
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	721 717		44 338 616	43 616 899	98.37	
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
<b>Total I</b>	111 286 050		125 269 706	13 983 655	11.16		
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs						
	Avances conditionnées						
<b>Total II</b>							
PROVISIONS	Provisions pour risques			92 920	92 920	100.00	
	Provisions pour charges	13 556 017		14 297 839	741 822	5.19	
	<b>Total III</b>	13 556 017		14 390 759	834 743	5.80	
DETTES (1)	<b>Dettes financières</b>						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit						
	Concours bancaires courants	1 683		228	1 455	638.15	
	Emprunts et dettes financières diverses	223 160 908		223 942 705	781 797	0.35	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	13 532		13 532			
	<b>Dettes d'exploitation</b>						
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 280 785		1 376 122	95 336	6.93	
	Dettes fiscales et sociales	3 925 096		3 865 565	59 531	1.54	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Autres dettes	22 325		52 754	30 429	57.68		
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
	<b>Total IV</b>	228 404 330		229 250 907	846 576	0.37	
	Ecarts de conversion passif (V)						
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	353 246 397		368 911 372	15 664 974	4.25	

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

5 243 422      5 308 201

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
<b>Produits d'exploitation (1)</b>						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	3 065 788		3 065 788	3 168 966	103 178	3.26
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	3 065 788		3 065 788	3 168 966	103 178	3.26
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			816 424	742 312	74 112	9.98
Autres produits			2	25	23	93.66
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			3 882 213	3 911 303	29 090	0.74
<b>Charges d'exploitation (2)</b>						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			5 114 199	5 102 321	11 878	0.23
Impôts, taxes et versements assimilés			281 165	285 165	4 000	1.40
Salaires et traitements			529 702	589 043	59 341	10.07
Charges sociales			261 061	283 918	22 857	8.05
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			257 038	258 469	1 431	0.55
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				74 112	74 112	100.00
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			167 702	163 667	4 035	2.47
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			6 610 867	6 756 694	145 827	2.16
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			2 271 346	2 154 609	116 737	4.10
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			152 636	139 196	13 439	9.66

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2017	12 31/12/2016	12 Euros	%
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations (3)	6 021 018	49 367 479	43 346 461	87.80
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	620 111	338 826	281 285	83.02
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	206 990	345 112	138 123	40.02
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	139 534		139 534	
<b>Total V</b>	<b>6 987 652</b>	<b>50 051 417</b>	<b>43 063 765</b>	<b>86.04</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	938 051	56 965	881 086	NS
Intérêts et charges assimilées (4)	2 230 739	2 343 272	112 533	4.80
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	28 465	6 273	22 192	353.77
<b>Total VI</b>	<b>3 197 254</b>	<b>2 406 510</b>	<b>790 745</b>	<b>32.86</b>
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	<b>3 790 398</b>	<b>47 644 907</b>	<b>43 854 509</b>	<b>92.04</b>
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>909 108</b>	<b>44 660 319</b>	<b>43 751 211</b>	<b>97.96</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	165 000		165 000	
<b>Total VII</b>	<b>165 000</b>		<b>165 000</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	22 495	192	22 303	NS
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	156 511	321 511	165 000	51.32
<b>Total VIII</b>	<b>179 006</b>	<b>321 703</b>	<b>142 697</b>	<b>44.36</b>
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>14 006</b>	<b>321 703</b>	<b>307 697</b>	<b>95.65</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	173 385		173 385	
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>11 034 865</b>	<b>53 962 719</b>	<b>42 927 854</b>	<b>79.55</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>10 313 148</b>	<b>9 624 103</b>	<b>689 044</b>	<b>7.16</b>
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	<b>721 717</b>	<b>44 338 616</b>	<b>43 616 899</b>	<b>98.37</b>

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

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

6 489 574 49 706 291

2 229 057 2 334 389

ACANTHE DEVELOPPEMENT

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

**Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2017**

## SOMMAIRE

Note 1. Evénements principaux de l'exercice .....	3
<b>1.1 Affectation du résultat</b> .....	3
<b>1.2 Nomination d'un nouvel administrateur</b> .....	3
Note 2. Principes, règles et méthodes comptables .....	3
2.1 Généralités.....	3
2.2 Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations .....	4
2.3 Date de clôture .....	4
2.4 Régime S.I.I.C. ....	4
Note 3. Méthodes d'évaluation .....	5
3.1 Immobilisations incorporelles.....	5
3.2 Immobilisations corporelles .....	5
3.3 Immobilisations financières .....	5
3.4 Créances.....	5
3.5 Valeurs mobilières de placement .....	5
3.6 Chiffre d'affaires .....	6
3.7 Provision pour Risques & Charges .....	6
3.8 Résultat par action .....	6
Note 4. Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montants en milliers d'euros) .....	6
4.1 Immobilisations .....	6
4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations) .....	8
4.3 Valeurs mobilières de placement.....	9
4.4 Capitaux propres.....	9
4.5 Etat des dettes .....	10
4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir .....	10
4.7 Provisions .....	11
4.8 Charges constatées d'avance .....	12
4.9 Entreprises liées.....	12
4.10 Notes sur le compte de résultat .....	12
Note 5. Engagements Hors bilan.....	14
5.1 Engagements donnés.....	14
5.2 Engagements reçus .....	14
Note 6. Litiges.....	15
6.1 Litiges fiscaux.....	15
6.2 Autres litiges : France Immobilier Group (FIG).....	16
Note 7. Autres Informations.....	20
Note 8. Evénements postérieurs à la clôture .....	21

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

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

### **1.1 Affectation du résultat**

En date du 15 juin 2017, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a affecté le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :	44 338 616,25 €
- Report à nouveau créditeur au 31 décembre 2015 :	<u>2 091 542,19 €</u>

Soit un bénéfice distribuable de :	46 430 158,44 €
Augmenté d'une somme prélevée sur le poste « autres réserves » de :	<u>12 419 945,56 €</u>
Soit un total de	<b>58 850 104,00 €</b>

Affecté en totalité à la distribution de dividendes.

L'Assemblée Générale a décidé que chacune des 147 125 260 actions composant le capital social au 31 décembre 2016 reçoive un dividende de 0,40 euro par action.

Le Conseil d'Administration du 4 novembre 2016, avait déjà décidé du paiement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 44 137 578 euros, soit 0,30 euro par action, de sorte qu'il ne restait à verser aux actionnaires qu'un solde de dividendes de 14 712 526 euros, soit 0,10 euro par action existant au 31 décembre 2016.

Dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci sont plafonnées à 40 555 789,99 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, et, 8 255 762 euros au titre d'exercices antérieurs.

La distribution est donc un dividende SIIC à hauteur de 48 811 552 euros et un dividende de droit commun pour le surplus.

### **1.2 Nomination d'un nouvel administrateur**

Le 17 février 2017, le Conseil d'Administration a nommé, à l'unanimité, Mademoiselle Laurence DUMENIL Administrateur en remplacement de M. Philippe MAMEZ démissionnaire.

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

### **2.1 Généralités**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont établis conformément aux dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général tels que décrits dans le règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 et des pratiques comptables généralement admises en France.

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

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

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

## **2.3 Date de clôture**

Les comptes annuels couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017.

## **2.4 Régime S.I.I.C.**

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

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

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

### **Note 3. Méthodes d'évaluation**

#### **3.1 Immobilisations incorporelles**

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

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

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

#### **3.2 Immobilisations corporelles**

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

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

#### **3.3 Immobilisations financières**

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

#### **3.4 Créances**

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

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

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

### 3.6 Chiffre d'affaires

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

### 3.7 Provision pour Risques & Charges

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

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

### 3.8 Résultat par action

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

Le nombre moyen pondéré d'actions s'élève à 147 125 260. Le résultat par action est donc de 0,005 €.

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

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

### 4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net
	Valeur brute	Augm.	Variation	Valeur brute	Amort. au	Augm.	Diminut.	Amort.au	31/12/2017
	01/01/2017	Apport	cpte à cpte	31/12/2017	01/01/2017	Apport		31/12/2017	
<b>Immobilisations incorporelles</b>									
Logiciel	4			4	2	1		3	0
Droit au bail (1)	5 320			5 320	3 733	210		3 944	1 376
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Terrains	1 200			1 200	-			-	1 200
Constructions	-			-	-			-	-
AAI construction	289			289	123	29		152	137
Mat de transport	72			72	14	14		29	43
Mat bureau infor	53	2		55	51	2		53	2
En cours	-			-	-			-	-
<b>Immobilisations financières</b>									
Titres de participation	228 141			228 141	957	898	109	1 747	226 394
Créances rattachées Part.	88 683		1 663	87 021	2 169	40		2 208	84 812
Autres immo.fin., Prêts	14		1	13	-			-	13
<b>TOTAL</b>	<b>323 776</b>	<b>2</b>	<b>1 664</b>	<b>322 114</b>	<b>7 050</b>	<b>1 195</b>	<b>109</b>	<b>8 136</b>	<b>313 978</b>

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

- **Immobilisations corporelles**

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

- **Immobilisations financières**

Au 31 décembre 2017, les immobilisations financières sont provisionnées, le cas échéant, en tenant compte de la situation nette réévaluée des plus-values latentes existantes des immeubles.

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

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats ( bénéfice ou perte du dernier exercice clos )	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
<b>A : filiales 50 % au moins</b>										
SA VELO	1	- 1 171	100,00%	624	-	1 110	-	-	64	-
SA BALDAVINE	131	14	100,00%	4 625	3 727	1 267	-	-	1 948	5 869
SNC VENUS	224 811	12 421	97,34%	217 719	217 719	25 784	-	1 656	2 425	-
FINPLAT	31	- 2 510	100,00%	0	-	1 652	-	-	2	-
SAS BASSANO DVT	33 301	- 1 077	15,10%	5 172	4 947	-	-	864	725	-
TRENUBEL	31	- 1 517	99,92%	0	0	2 498	-	-	37	-
ECELLE RIVOLI	1	-	99,90%	1	1	22 984	-	773	- 308	-
<b>B : filiales moins de 10%</b>										
			<b>TOTAUX</b>	<b>228 141</b>	<b>226 394</b>	<b>55 295</b>	<b>-</b>	<b>3 293</b>	<b>4 815</b>	<b>5 869</b>

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

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a également consenties des avances en comptes courants avec des sous filiales, la société CEDRIANE pour 9 976 K€, la société SC CHARRON pour 17 788 K€ et la société SCI BIZET 24 pour 3 961 K€.

## 4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations)

### Evolution des créances

(En milliers d'euros)

Créances brutes	Au 31/12/17	Au 31/12/16	Variation
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances Rattachées à des Participations	87 020	88 683	- 1 663
Autres immobilisations financières	13	15	- 1
<b>Actif circulant</b>			
Clients	3 133	2 182	951
Etat et collectivités	4 197	3 649	548
Groupe & Associés	-	-	
Débiteurs divers	1 815	1 819	- 4
Charges Constatées d'avance	47	50	- 3
<b>TOTAUX</b>	<b>96 225</b>	<b>96 397</b>	<b>- 171</b>

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

L'augmentation du poste « Clients » s'explique essentiellement par le paiement fin 2016 avant la date de clôture de ses loyers par un sous locataire alors qu'il n'a pas réglé ses loyers en 2017 avant la clôture.

Le poste « Etat et collectivités » est composé d'une créance sur le Trésor Public (3 375 K€) suite à un litige fiscal (cf. note 6), de créances de TVA (772 K€), d'un dépôt d'une demande de report en arrière des déficits « carry-back » (44 K€) et d'un produit à recevoir sur le Trésor (6 K€).

Le poste « Débiteurs divers » est composé d'un séquestre de 1 700 K€ suite au litige opposant la Société à des anciens actionnaires d'une ancienne filiale (note 6.2) et de diverses créances (115 K€).

### Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
<b>Créances immobilisées</b>				
Créances Rattachées à des Participations	87 020	84 812		84 812
Prêts				
Autres	13	13		13
<b>Actif circulant</b>				
Clients	3 133	3 133	3 133	
Etat et collectivités	4 197	4 197	4 197	
Groupe & Associés				
Débiteurs divers	1 815	1 815	1 815	
Charges constatées d'avance	47	47	47	
<b>TOTAUX</b>	<b>96 225</b>	<b>94 017</b>	<b>9 192</b>	<b>84 826</b>

### 4.3 Valeurs mobilières de placement

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

(En milliers euros)

VALEURS	Nombre de titres	Valeur brute comptable	Valeur nette comptable
Actions propres	71 532	23	23
SICAVS	11 201	1 244	1 244
Totaux	82 733	1 267	1 267

### 4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes d'émission	Réserve légale	Autres Réserves	RAN	Résultat net	Acompte sur résultat versé en 2016	Total
Au 31/12/16	19 991	55 849	1 999	45 138	2 092	44 339	-44 138	125 270
Affectation résultat					201	-44 339	44 138	-0
Solde sur Dividendes 2016				-12 420	-2 293			-14 713
Dividendes sur Actions autocontrôlés					7			7
Résultat 2017						722		722
	19 991	55 849	1 999	32 718	7	722	0	111 286

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

- le versement du solde sur dividende 2016 pour un montant de - 14 713 K€,
- et un dividende sur les actions en autocontrôle générant une augmentation de capitaux propres de 7 K€,
- le résultat de l'exercice qui se solde par un bénéfice de 722 K€.

#### Composition du capital social

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 147 125 260 actions ordinaires à vote simple, entièrement libérées.

## 4.5 Etat des dettes

### Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Au 31/12/17	Au 31/12/16	variation
Emprunts et dettes financières auprès des éts de crédit	2	0	1
Emprunts et dettes financières divers	237	234	3
Avances et acomptes reçus	14	14	-
Dettes fournisseurs	1 281	1 376	- 95
Dettes fiscales et sociales	3 925	3 866	60
Comptes courants (dont SNC Venus 223 M€)	222 924	223 709	- 784
Autres dettes	22	53	- 30
<b>TOTAUX</b>	<b>228 404</b>	<b>229 251</b>	<b>- 847</b>

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

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

Le poste « Fournisseurs » est composé des dettes fournisseurs pour 360 K€ et des FNP pour 921 K€.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » est composé principalement de dettes de TVA pour 502 K€, d'un impôt restant dû pour 3 261 K€ et de dettes sociales pour le solde.

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

Le poste « Autres dettes » est essentiellement composé des avoirs à établir sur les redditions de charges locatives 2017.

### Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'1an et 5ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	2	2		
Emprunts et dettes financières divers	237		237	
Avances et acomptes reçus	14	14		
Dettes fournisseurs	1 281	1 281		
Dettes fiscales et sociales	3 925	3 925		
Comptes courants	222 924		222 924	
Autres dettes	22	22		
<b>TOTAUX</b>	<b>228 404</b>	<b>5 243</b>	<b>223 161</b>	<b>-</b>

## 4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir

(En milliers d'euros)

Créances réalisables	31/12/17	31/12/16	Var.	Dettes	31/12/17	31/12/16	Var.
<b>Financières</b>				<b>Financières</b>			
Intérêts courus/créances c/ct	620	176	444	Intérêts courus/dettes c/cts	2 209	2 334	- 125
Intérêts courus/dépôts à terme				Intérêts courus/emprunt	-	-	-
				Intérêts courus	2	-	2
<b>d'exploitation</b>				<b>d'exploitation</b>			
Clients	1 918	2 068	- 150	Fournisseurs	921	1 082	- 161
Int divers	-	-		Dettes fiscales et sociales	68	85	- 18
Autres créances	6	2	4	RRR à accorder	22	53	- 30
RRR à recevoir				Divers charges à payer	-	-	-
Divers Pds à recevoir							
<b>TOTAL</b>	<b>2 544</b>	<b>2 247</b>	<b>298</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 222</b>	<b>3 554</b>	<b>- 332</b>

## 4.7 Provisions

(En milliers d'euros)

	Montant au 31/12/16	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/17
			utilisée	non utilisée	
Sur Litiges					
Sur Redressement Fiscal	6 231	157	165		6 222
Sur Risques	93			93	-
Sur charges	8 067			733	7 333
Sur Titres de Participation	957	898		109	1 747
Sur Comptes courants	2 168	40			2 208
Sur VMP	5		5		-
Sur créances clients	74		11	63	0
<b>TOTAL</b>	<b>17 596</b>	<b>1 095</b>	<b>170</b>	<b>998</b>	<b>17 511</b>

- La société a fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2016 qui s'est poursuivi au début de l'exercice 2017. Ce contrôle a concerné l'ensemble des déclarations fiscales ou sociales portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2015. Ce contrôle a eu pour conséquence l'émission d'une notification de redressement portant essentiellement sur une absence d'imposition d'une fraction d'une de ses distributions de dividendes (partie issue du résultat taxable) à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés due au titre des revenus distribués.

Il est précisé que cette contribution fait l'objet de plusieurs recours entrepris par d'autres sociétés et a, notamment, récemment donné lieu au renvoi devant le Conseil Constitutionnel d'une Question Prioritaire de Constitutionnalité susceptible, en cas de décision pleinement favorable, d'entraîner la censure intégrale des dispositions légales correspondantes.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a, cependant et à ce stade, comptabilisé et réglé les charges d'impôts et d'intérêt de retard pour un montant total de 165 K€, au 31 décembre 2017, au titre de cette dernière rectification.

- La provision pour intérêts de retard sur risques fiscaux a également été actualisés pour 157 K€ (cf. note 6.1).

- Une reprise de dotation aux provisions pour risques (93 K€) a été constatée au cours de l'exercice sur la filiale VELO.

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

- Une provision pour dépréciation sur les titres BALDAVINE a été constatée pour 898 K€ et une reprise de dotation aux provisions pour dépréciation des titres de participation (109 K€) a été constatée sur la filiale SAS BASSANO DEVELOPPEMENT.

- Deux dotations aux provisions pour dépréciation des créances en comptes courants ont été constatées pour un montant total de 40 K€. Les filiales concernées sont VELO (30 K€) et FINPLAT (10 K€).

- Une reprise de provision pour dépréciation de VMP a été comptabilisée pour 5 K€ suite à la cession de ces dernières.

- Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été comptabilisée pour 74 K€. Une partie de la créance ayant été perçue pour 63 K€, le solde, soit 11 K€ a été comptabilisé en perte.

#### 4.8 Charges constatées d'avance

Il s'agit principalement de charges d'abonnements et d'assurances (47 K€ contre 50 K€ en 2016).

#### 4.9 Entreprises liées

(En milliers d'euros)

BILAN	31/12/17	31/12/16	Var.	COMPTE DE RESULTAT	31/12/17	31/12/16	Var.
Participations	228 141	228 141	0	Honoraires	-200	-210	10
Prov sur Titres de Part	-1 747	-957	-790	Intérêts sur autres Prêts		0	
Créances rattachées à des Part.	86 400	88 507	-2 107	Charges d'intérêts s/cptes courants	-2 229	-2 334	105
Int.s/créances Rattac, à des	620	176	444	Refacturation de personnel	-498	-425	-73
Prov s/ Comptes courants	-2 208	-2 168	-40	Quote- part perte compta filiales	-153	-139	-14
Provision pour Risques	0	-93	93	Quote- part bénéfice compta filiales		0	0
Compte courant créditeur	-220 715	-221 374	659	Reprise de Prov pour Risques	93	3	90
Intérêts sur comptes couran	-2 209	-2 334	125	Prov pour risques		0	0
Factures à établir	1 918	2 031	-113	Reprise de Prov Titres de Part	109	342	-233
Clients	1 182	18	1 164	Refacturation de frais de pers	467	484	-17
Dépôts reçus	-237	-234	-3	Revenus des comptes courants	620	339	281
Dépôts versés	0	0	0	Produits de participation	5 869	49 367	-43 498
Factures non parvenues	-597	-510	-87	Refacturation de frais divers	7	4	3
Avoir à recevoir	0	0	0	Frais de siège refacturés	1 151	1 211	-60
Avoir à établir	-21	-43	22	Loyers taxables	953	1 067	-114
Actions	23	23	0	Charges refacturables	379	399	-20
Débiteurs divers	0	0	0	Provision s/comptes courants	-40	-52	12
				Provision s/titres de partic	-898	0	-898
				Autres produits -Indemnités		0	0
<b>TOTAL</b>	<b>90 550</b>	<b>91 182</b>	<b>-632</b>	<b>TOTAL</b>	<b>5 630</b>	<b>50 056</b>	<b>-44 426</b>

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

#### 4.10 Notes sur le compte de résultat

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

( en milliers d'Euros )

Produits	Au 31/12/17	Au 31/12/16	variation
Produits de locations	1 030	1 071	- 41
Produits liés aux charges refacturables	409	399	9
Produits des activités annexes	1 627	1 698	- 72
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>3 066</b>	<b>3 169</b>	<b>- 103</b>

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

La variation des produits de location et des charges refacturables des locaux du 2 Rue de Bassano s'expliquent notamment par le départ d'un sous locataire au 30 juin 2017 non remplacé à ce jour.

Les produits des activités annexes (frais de siège et de personnels refacturés aux filiales) sont de 1 627 K€ contre 1 698 K€ en 2016.

Une reprise d'un montant de 733 K€ de la provision pour charges supplémentaires de location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris a été constatée (cf. note 4.7) ainsi qu'une reprise de provision de 74 K€ pour dépréciation de créances clients.

- **Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 6 611 K€ contre 6 757 K€ l'an passé. Elles sont constituées principalement :

- des Autres achats et charges externes pour 5 114 K€ dont 3 471 K€ de charges de loyers et de charges locatives, 262 K€ de personnel extérieur et 975 K€ d'honoraires,
- d'impôts et taxes pour 281 K€,
- de salaires et charges sociales pour 791 K€,
- de dotations aux amortissements des immobilisations et de dotations aux provisions pour 257 K€,

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

Les pertes issues des sociétés transparentes transférés s'élèvent à 153 K€.

- **Le résultat financier**

Cette année, le résultat financier est un bénéfice de 3 790 K€ et se décompose de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour + 5 869 K€ de la société BALDAVINE résultant du solde sur dividende suite à la cession des immeubles à Paris Rue de Lisbonne et Rue Vieille du Temple,
- De dividendes reçus d'un placement en Belgique pour +152 K€,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de + 620 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 2 229 K€,
- De la provision pour dépréciation des comptes courants VELO et FINPLAT pour - 40 K€,
- De la provision pour dépréciation sur titres BALDAVINE pour - 898 K€,
- De la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour + 109 K€,
- De la reprise de provision pour risques et charges sur les titres VELO pour + 93 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net + 114 K€.

Au 31 décembre 2016, le résultat financier s'élevait à 47 645 K€. Il se décomposait de la manière suivante :

- Des dividendes reçus pour + 49 367 K€ de la société BALDAVINE résultant d'un acompte sur dividende suite à la cession des immeubles à Paris Rue de Lisbonne et Rue Vieille du Temple,
- Des produits d'intérêts sur comptes courants d'un montant de + 339 K€,
- Des charges d'intérêts sur comptes courants d'un montant de - 2 334 K€,
- De la provision pour dépréciation du compte courant FINPLAT et VELO pour - 52 K€,
- De la reprise de provision sur titres BASSANO DEVELOPPEMENT pour + 342 K€,
- De la reprise de provision pour risques et charges sur les titres VELO pour + 3 K€,
- Et les autres produits et charges financières qui représentent en net - 20 K€.

- **Le résultat exceptionnel**

Cette année, le résultat exceptionnel représente une perte de 14 K€ contre une perte de 322 K€ en 2016. Cette perte est essentiellement due aux dotations aux provisions pour risques de redressement fiscal de - 157 K€ ainsi qu'à la reprise de provision liées au contrôle fiscal portant sur les années 2014 et 2015 constaté en charges + 165 K€.

## • . Impôts sur les bénéfices

Un impôt de 128 K€ a été constaté suite à un redressement fiscal. L'impact sur l'exercice est nul du fait de la reprise de provision comptabilisée pour 165 K€ (cf. note sur le résultat exceptionnel). Un précompte sur l'encaissement du dividende reçu d'un placement en Belgique (cf. note sur le résultat financier) a également été constaté pour 45 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 722 K€.

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

### **5.1 Engagements donnés**

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a accordé des cautions à hauteur de 6 464 K€ auprès des banques qui ont financé des immeubles détenus par ses filiales.

Nantissements Garanties et Sûretés :

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

### **5.2 Engagements reçus**

Néant

### **5.3 Locations facturées par les fournisseurs**

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

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

En K€	Total	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	26 990	2 699	10 796	13 495
	<b>26 990</b>	<b>2 699</b>	<b>10 796</b>	<b>13 495</b>

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

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

## **Note 6. Litiges**

### **6.1 Litiges fiscaux**

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

#### **1) Régime Mère-Fille**

L'Administration fiscale a remis en cause l'application du régime mère-fille sur des distributions de dividendes réalisées en 2004. Un rehaussement a été notifié dans la même notification que le rehaussement sur la valorisation des actions AD CAPITAL mentionné, ci-après. 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€.

L'Administration fiscale a dans la même notification tirée les conséquences des deux rehaussements ci-dessus, et a mécaniquement rehaussé l'exit tax déclarée lors de l'option au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). Le montant d'impositions supplémentaires liées à ce titre s'élève en principal à 3,16 M€ et les intérêts et majoration à 2,19 M€.

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a rejeté la requête de la société sur l'application du régime mère-fille. La Cour Administrative d'Appel de Paris dans un arrêt en date du 8 novembre 2016 a confirmé la décision du Tribunal Administratif.

Une requête introductive de pourvoi en cassation a été présentée, le 9 janvier 2017 devant le Conseil d'Etat pour contester, sur ce point, l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Paris. L'affaire est en cours d'instruction devant le Conseil.

A la demande des commissaires aux comptes, la société a provisionné ces rehaussements.

L'ensemble des provisions comptabilisées (y compris les intérêts de recouvrement) s'élève donc globalement à 4,36 M€.

#### **2) Autres motifs de redressements**

Par ailleurs, la proposition de rectification notifiée à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a 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.

Par un jugement en date du 10 décembre 2014, le Tribunal Administratif a intégralement fait droit à la requête de la société sur la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature. De même, le Tribunal Administratif a déchargé le rehaussement d'exit tax à proportion du dégrèvement sur le point ci-dessus.

L'administration fiscale a prononcé un dégrèvement de l'intégralité des sommes initialement mises en recouvrement suite à ces rehaussements.

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2014. Ce contrôle a concerné l'ensemble des déclarations fiscales ou sociales portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2013. Ce contrôle a abouti à une absence de redressement.

Elle a enfin, de nouveau, fait l'objet d'un contrôle fiscal en 2016 qui s'est poursuivi au début de l'exercice 2017. Ce contrôle a concerné l'ensemble des déclarations fiscales ou sociales portant sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2015. Ce contrôle a eu pour conséquence l'émission d'une notification de redressement portant essentiellement sur une absence d'imposition d'une fraction d'une de ses distributions de dividendes (partie issue du résultat taxable) à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés due au titre des revenus distribués.

Il est précisé que cette contribution fait l'objet de plusieurs recours entrepris par d'autres sociétés et a, notamment, récemment donné lieu au renvoi devant le Conseil Constitutionnel d'une Question Prioritaire de Constitutionnalité susceptible, en cas de décision pleinement favorable, d'entraîner la censure intégrale des dispositions légales correspondantes.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a, cependant et à ce stade, comptabilisé les charges d'impôts et d'intérêt de retard pour un montant total de 166 K€, au 31 décembre 2017, au titre de cette dernière rectification.

## **6.2 Autres litiges : France Immobilier Group (FIG)**

a/ L'arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 :

Par un arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a cassé et annulé en toutes ses dispositions l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris du 27 février 2014 qui avait décidé :

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

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

La Cour d'appel avait ainsi repris les conclusions de Monsieur KLING, expert judiciaire nommé par les jugements du 14 janvier 2011 du Tribunal de commerce de Paris avec pour mission d'évaluer les droits que les minoritaires de FIG détenaient dans les capitaux propres de FIG et dans les distributions de dividendes et réserves effectuées en tenant compte de l'évolution de leur participation lors des

différentes opérations ayant affecté l'actif net de FIG depuis l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 24 février 2004.

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

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

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

Dans son arrêt du 26 avril 2017, la Cour de cassation a remis la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt, c'est-à-dire dans celui des deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 14 janvier 2011 qui avaient indiqué qu'il n'y avait pas lieu de remettre en cause ces distributions réalisées en décembre 2009 et avaient débouté les anciens actionnaires minoritaires de la société FIG de leurs demandes de nullité des opérations postérieures à l'assemblée annulée de FIG du 24 février 2004, et pour les mêmes motifs de leurs demandes formées à l'encontre d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée. Le calendrier devant la cour d'appel de renvoi après cassation est le suivant : clôture le 4 septembre 2018 et plaidoiries le 24 septembre 2018. Par ordonnance de la cour d'appel de Paris du 6 décembre 2017, Monsieur Yves LELIEVRE a été désigné en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les oppose.

A noter également qu'un autre arrêt de la Cour de cassation du 26 avril 2017 a cassé un arrêt de la cour d'appel de Paris du 20 février 2014 qui avait condamné notamment Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'administration de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, à payer 2 851 615 € à M. BARTHES et 429 703 € à Monsieur NOYER. Le calendrier devant la cour d'appel de renvoi après cassation est le suivant : clôture le 4 septembre 2018 et plaidoiries le 24 septembre 2018. Par ordonnance de la cour d'appel de Paris du 6 février 2018, Monsieur Yves LELIEVRE a été désigné en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les oppose.

#### b/ Séquestres :

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

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

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 8 décembre 2010 a confirmé l'ordonnance de référé du 8 octobre 2010 qui avait cantonné le montant de ce séquestre à la somme de 1 700 000 €. Une ordonnance de référé du 29 mars 2011 a débouté ACANTHE DEVELOPPEMENT de sa demande relative à l'ordonnance du 15 juin 2010 et l'a déclarée irrecevable s'agissant de sa demande relative aux ordonnances des 16 septembre et 8 octobre 2010.

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

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

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

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

La Cour de cassation, dans un arrêt du 26 avril 2017, a rejeté le pourvoi en cassation formé par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

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

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

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

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

Ces demandes ont été contestées.

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

d/ Transaction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le tribunal de commerce qui avait décidé de rouvrir les débats s'agissant du recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 déclaré recevable, avait prononcé le 13 décembre 2016 un sursis à statuer en attendant l'arrêt de la cour d'appel sur la recevabilité de Monsieur Barthes et des sociétés du Groupe SOZAN. La cour d'appel ayant rendu sa décision le 29 mars 2018, le recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 va enfin pouvoir être examiné au fond.

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

## **Note 7. Autres Informations**

La société emploie un dirigeant et trois salariés au 31 décembre 2017.

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

L'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 150 K€ (brut).

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

Les déficits fiscaux et leurs variations se décomposent de la manière suivante :  
(En milliers d'euros)

Libellés	au 31/12/16	déficits de l'année	Imputation sur l'année - Corrections - Carry-back	au 31/12/17
Déficits ordinaires	22 456	46	-	22 502
Moins values à LT	-	-	-	-
<b>Totaux</b>	<b>22 456</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>22 502</b>

Ventilation du résultat de l'exercice entre résultat courant et résultat exceptionnel  
(En milliers d'euros)

Produits	2017	IFA	IS à 33,33%	IS à 16,50%	Total
Résultat d'exploitation	-2 729				-2 729
Opérations en commun	-153				-153
Résultat financier	3 790				3 790
Résultat exceptionnel	-14				-14
IS (1)	-173				-173
<b>Totaux</b>	<b>722</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>722</b>

(1) L'activité de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT lors de l'exercice 2017 est affectable en grande partie au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et dans une moindre mesure une partie de son résultat est soumis au régime de droit commun de l'impôt sur les sociétés.

## **Note 8. Evénements postérieurs à la clôture**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 5 janvier 2018, sur la proposition du Conseil d'Administration a décidé de mettre en distribution la somme de 44 137 578 euros, soit 0,30 euro pour chacune des 147 125 260 actions composant le capital social à prélever d'une part, sur les réserves disponibles de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT et d'autre part sur la prime d'émission. Le paiement de cette distribution est intervenu le 12 février 2018.

A l'issue de cette distribution les capitaux propres hors affectation du résultat 2017 et du résultat du début de l'année 2018 de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT se présentent ainsi :

Capital social :	19 991 141,00 euros
Prime d'émission :	44 436 499,85 euros
Réserves légales :	1 999 114,10 euros
Autres réserves :	0
Report à nouveau :	21 459,60 euros