

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société Européenne

2 rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés" 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^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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 appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

Valorisation des immeubles de placement

Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe ACANTHE pour un montant total de 141 millions d'euros.

La détermination de la juste-valeur de ces immeubles de placement requiert des estimations significatives de la part de la direction et des experts indépendants, qui tiennent compte de la situation locative des actifs, des conditions financières des baux en cours et/ou des perspectives de commercialisation des surfaces encore vacantes, aussi bien que des transactions récentes réalisées sur des actifs comparables.

Par conséquent, la valorisation des immeubles a été considérée comme un point clé de l'audit, du fait du caractère significatif des immeubles de placement au regard des états financiers consolidés pris dans leur ensemble, et de la part importante de jugement nécessaire pour leur valorisation.

La note 2.4 de l'annexe aux comptes consolidés présente la démarche retenue pour déterminer la juste valeur de ces actifs en accord avec la norme IAS 40 – Immeubles de placement.

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

Nous nous sommes assurés de l'indépendance et de la compétence des experts immobiliers impliqués dans la valorisation des immeubles de placement, et avons vérifié l'existence d'un contrôle exercé par la direction sur ces valorisations et les données qui les sous-tendent.

Nous avons par ailleurs contrôlé la validité des informations transmises par la direction aux experts pour déterminer la valeur des actifs et reprises dans les rapports d'évaluation, en

ACANTHE DEVELOPPEMENT

effectuant des tests de sondage par remontée aux informations figurant dans certains contrats de bail pour valider :

- La cohérence du loyer annuel des baux pris en compte dans l'évaluation avec les factures de loyer récupérées lors de notre audit ou revue limitée des entités concernées ;
- La correcte prise en compte de la période de franchise accordée aux locataires le cas échéant ;

Par ailleurs, une revue d'ensemble des résultats des évaluations immobilières a été effectuée par nos experts immobiliers pour s'assurer de la cohérence du taux de rendement retenu avec l'état locatif des biens à la date d'évaluation et leur situation géographique.

Nous avons également comparé les valeurs des immeubles au 31 décembre 2017 avec celles estimées à la clôture précédente, et nous sommes assurés avec nos experts en valorisation immobilière de la cohérence des variations ainsi observées avec les informations dont nous disposons sur les immeubles et le marché immobilier.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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 du conseil d'administration.

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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.

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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.

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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés au sujet de cette incertitude ou,

ACANTHE DEVELOPPEMENT

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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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

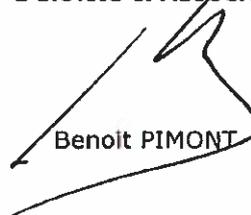
Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace



Arnaud DIEUMEGARD

Deloitte & Associés



Benoit PIMONT

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Actif		
Immeubles de placement	140 715	129 189
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	114	137
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels	2	5
Actifs financiers	7 684	7 580
Total actifs non courants	148 515	136 911
Stocks d'immeubles		
Clients et comptes rattachés	2 715	1 980
Autres créances	12 475	14 962
Autres actifs courants	57	59
Actifs financiers courants	1 970	3 713
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54 719	71 821
Actifs destinés à la vente		
Total actifs courants	71 936	92 535
TOTAL ACTIF	220 451	229 446
(milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Passif		
Capital	19 991	19 991
Réserves	135 648	110 304
Résultat net consolidé	9 054	39 955
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	164 693	170 250
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	7 728	7 446
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	296	282
Total des Capitaux Propres	172 717	177 979
Passifs financiers non courants	17 406	18 893
Provisions pour risques et charges	18 971	19 870
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	36 377	38 763
Passifs financiers courants	1 607	1 648
Dépôts et Cautionnements	1 472	1 231
Fournisseurs	2 079	3 817
Dettes fiscales et sociales	5 598	5 536
Autres dettes	192	338
Autres passifs courants	409	134
Total des dettes courantes	11 357	12 704
Total dettes	47 733	51 467
TOTAL PASSIF	220 451	229 446

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	3 788	3 513
Charges locatives refacturées	640	567
Charges locatives globales	(1 343)	(1 691)
Revenus nets de nos immeubles	3 085	2 390
Revenus nets de la promotion immobilière		
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(1 385)	(1 500)
Autres frais généraux	(3 738)	(3 349)
Autres produits et autres charges	536	(322)
Variation de valeur des immeubles de placement	10 955	15 934
Dotation aux amortissements des immeubles de placement		
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		
Dotations aux amortissements et provisions	(268)	(948)
Reprises aux amortissements et provisions	672	1 449
Résultat opérationnel avant cession	9 858	13 654
Résultat de cession d'immeubles de placement		33 807
Résultat de cession des filiales cédées		1
Résultat opérationnel	9 858	47 461
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	82	43
- Coût de l'endettement financier brut	(570)	(6 039)
Coût de l'endettement financier net	(488)	(5 996)
Autres produits et charges financiers	153	(16)
Résultat avant impôts	9 523	41 448
Impôt sur les résultats	(173)	(1 211)
Résultat net d'impôt des activités cédées		
Résultat net de l'exercice	9 350	40 237
attribuable aux :		
Participations ne donnant pas le contrôle	296	282
Propriétaires du groupe	9 054	39 955
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	0,0615	0,2716
Résultat dilué par action (en €)	0,0615	0,2716
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	0,0615	0,2716
Résultat dilué par action (en €)	0,0615	0,2716
Résultat net de l'exercice	9 350	40 237
Autres éléments du résultat global		
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	102	349
Impôts afférent aux éléments reclassables		
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>		
Réévaluations des immobilisations		
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite	(7)	(88)
Impôts afférent aux éléments non reclassables		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	94	261
Résultat Global Total de l'exercice	9 444	40 498
attribuable aux :		
Propriétaires du groupe	9 148	40 216
Participations ne donnant pas le contrôle	296	282

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

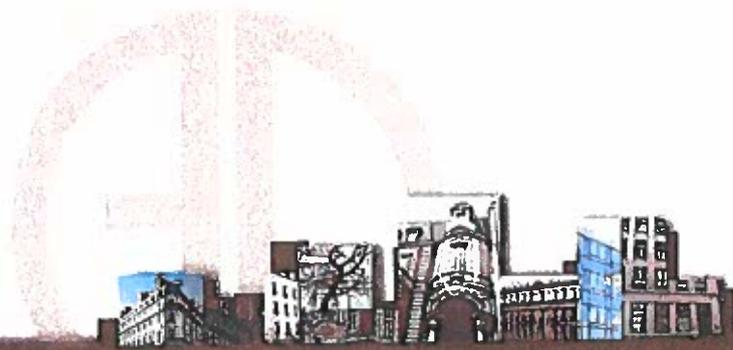
	Part du groupe						Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	
Capitaux propres au 31/12/2015	19 991	83 426	-23	88 496	191 890	13 924	205 815
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestis en actions				-17 646	-17 646		-17 646
Dividendes (exercice 2015)				-44 116	-44 116		-44 116
Acompte sur dividendes (exercice 2016)							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				39 955	39 955	282	40 237
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				261	261		261
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				40 216	40 216	282	40 498
Variation de périmètre				-93	-93	-6 478	-6 571
Capitaux propres au 31/12/2016	19 991	83 426	-23	66 856	170 250	7 728	177 979
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes réinvestis en actions				-14 705	-14 705		-14 705
Dividendes (solde exercice 2016)							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				9 054	9 054	296	9 350
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				95	95		95
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				9 149	9 149	296	9 445
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2017	19 991	83 426	-23	61 300	164 693	8 024	172 717

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		9 350	40 237
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		-1 137	-1 233
Variation de juste valeur sur les immeubles		-10 955	-15 934
Actions gratuites et stock options		6	204
Autres retraitements IFRS			
Autres charges et produits non décaissés			-35 988
Plus values/moins values de cession			
Incidence des variations de périmètre			
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		-2 737	-12 714
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-173	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	-2 737	-12 714
Impôts versés	B		
Variation du BFR liée à l'activité	C	2 182	-5 785
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	-555	-18 499
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		-578	-2 622
Cessions d'immobilisations			106 250
Acquisitions d'immobilisations financières		-3	-2 699
Remboursement d'immobilisations financières			6
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			-2 502
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	-580	98 433
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		-14 705	-61 763
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		-1 501	-28 819
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		241	-234
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)	G	-15 966	-90 816
Variation de trésorerie nette	E+F+G	-17 101	-10 880
Variation de trésorerie nette			
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		37 733	82 701
Découverts bancaires (1)			
VMP		34 088	
		71 821	82 701
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		27 280	37 733
Découverts bancaires (1)			
VMP		27 439	34 088
		54 719	71 821

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

(2) Les variations des passifs issus des activités de financement sont détaillé au paragraphe



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2017



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017.....	1
SOMMAIRE	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice	3
1.1. Affectation du résultat	3
1.2. Nomination d'un nouvel administrateur.....	3
Note 2. Principes et méthodes comptables	4
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	4
2.2. Recours à des estimations.....	6
2.3. Méthodes de consolidation	6
2.4. Immeubles de placement.....	6
2.5. Actifs corporels et incorporels.....	8
2.6. Contrats de location	8
2.6.1. Contrats de location financement.....	8
2.6.2. Contrats de location simple	9
2.7. Dépréciation d'actifs.....	9
2.8. Actifs financiers	9
2.8.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction.....	9
2.8.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	10
2.8.3. Les prêts et créances.....	10
2.8.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	10
2.8.5. Actions propres.....	10
2.8.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	10
2.9. Passifs financiers	11
2.10. Provisions	11
2.11. Impôt sur les résultats.....	11
2.12. Avantages au personnel.....	11
2.13. Résultat par action	11
2.14. Revenus des immeubles.....	12
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement.....	12
2.16. Secteurs opérationnels	12
Note 3. Périmètre de consolidation.....	13
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	13
3.2. Evolution du périmètre	13
3.3. Organigramme	14
Note 4. Notes annexes : bilan	16
4.1. Actifs non courants non financiers	16
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement.....	16
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement.....	16
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement.....	17
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles	17
4.2. Actifs financiers	18
4.2.1. Actifs financiers non courants	19
4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances.....	20
4.2.3. Actifs financiers courants	21
4.2.4. Evaluation des actifs financiers	21
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	21
4.3. Capitaux propres	21
4.3.1. Description de la structure du capital.....	22
4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires	22
4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	22
4.3.4. Distributions.....	22
4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle	23
4.4. Provision pour risques et charges	23
4.5. Passifs financiers	24
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants.....	24
4.5.2. Juste valeur des passifs financiers.....	25
4.6. Echancier des dettes.....	25
Note 5. Notes annexes : compte de résultat.....	26

5.1. Revenus nets des immeubles	26
5.2. Résultat opérationnel	27
5.3. Résultat net	28
5.4. Vérification de la charge d'impôt.....	29
Note 6. Secteurs opérationnels.....	30
Note 7. Engagements hors bilan	36
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	36
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	36
7.2.1. Engagements donnés	37
7.2.2. Engagements reçus.....	37
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	37
7.3.1. Engagements donnés	38
7.3.2. Engagements reçus.....	38
Note 8. Exposition aux risques	38
Note 9. Autres informations	38
9.1. Actif net réévalué.....	43
9.2. Situation fiscale	44
9.3. Litiges et passifs éventuels.....	44
9.3.1. Litiges fiscaux.....	45
9.3.2. Litiges immobiliers	45
9.3.3. Litiges FIG	48
9.4. Parties liées	50
9.5. Effectifs	50
9.6. Rémunérations	51
9.7. Provision retraite	52
9.8. Résultat par action	52
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2017	53
9.10. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2017	53
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2017	53

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. 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	58 850 104,00 €

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 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.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 19 avril 2018 par le Conseil d'administration.

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 2017 (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 2016, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2017, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » ;
- IFRS 9 : « Instruments financiers » ;
- IAS 40 : « Transfert d'immeubles de placement » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016) ;
- IFRIC 22 : « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat » ;

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1^{er} janvier 2017.

Concernant les évolutions futures :

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

Toutefois, cette nouvelle norme exclut de son champ d'application les contrats de location qui relèvent de la norme IAS 17 (remplacée par la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019 cf. infra), et, qui constituent l'essentiel du chiffre d'affaires d'une société foncière.

De même, les cessions des immeubles de placements ne sont pas non plus visées par cette nouvelle norme et demeurent définies par la norme IAS 40.

Dès lors, dans notre groupe, seules quelques opérations annexes d'un nombre limité seront concernées par la norme IFRS 15. Il s'agit principalement de prestations de services exécutés en continu dont le revenu est comptabilisé à l'avancement, et, leur analyse n'apparaît pas susciter de difficultés particulières.

Quant à la norme IFRS 16 - Contrats de locations - (applicable au 1^{er} janvier 2019 en remplacement de la norme IAS 17), les conséquences prévisibles peuvent à l'heure actuelle être décrites ainsi :

- Les baux consentis en tant que bailleur par le groupe constituent des locations simples car, ces contrats ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages des biens loués au preneur. Aussi, le bien loué constituera toujours un actif immobilisé au bilan du bailleur et, les revenus locatifs seront enregistrés généralement de façon linéaire sur la durée de location au compte de résultat. Il n'en résultera donc pas de modification significative par rapport à la situation actuelle.

- Les baux souscrits par le groupe, relèvent notamment de cette classification. La location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} fait l'objet pour partie de contrat de sous location avec des sociétés tiers.

Seront enregistrés à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,

- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent. Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

A titre d'une première estimation se rapportant à la seule location immobilière souscrite par le groupe, les incidences sur les comptes au 31 décembre 2017 en seraient :

- Valeur nette de l'immobilisation « droit d'utilisation » :	23 529 K€ ;
- Dette de loyers :	23 930 K€ ;
- Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation » :	-2 353 K€ ;
- Charge d'intérêts relative à la dette de loyer :	-606 K€ ;

Contre une charge de location de 1 530 K€ dans les comptes à l'heure actuelle.

Par ailleurs, la norme IFRS 16 définit pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1^{er} janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. Cette approche sera retenue par le groupe.

Le groupe appliquera également d'une part les deux exemptions spécifiques autorisées par la norme IFRS 16 se rapportant aux contrats de location de courte durée (inférieure à 12 mois et aux contrats portant sur des actifs de faible valeur (inférieur à 5 000 \$) et d'autre part, à l'exception générale des IFRS qui vise les retraitements non-significatifs.

Une autre évolution majeure des normes sera l'application à compter du 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 9 - Instruments financiers, en remplacement de la norme IAS 39. Cette norme définit la classification des actifs financiers, leur mode d'évaluation, leur dépréciation, et la comptabilité de couverture.

Trois catégories comptables d'actifs financiers sont définies, caractérisées par leurs modalités de gestions par l'entreprise de ces actifs et leurs flux de trésorerie contractuels : au coût amorti, à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, et à la juste valeur par le résultat.

A la première application de la norme IFRS 9, chaque actif financier devra être caractérisé en fonction de la typologie définie par la norme, les instruments de capitaux propres relevant toujours d'une évaluation à la juste valeur par résultat.

La norme IFRS 9 n'apporte que peu de modification dans le traitement des passifs financiers par rapport à la norme IAS 39.

Un nouveau modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues, est défini, il nécessite notamment l'appréciation à chaque clôture, de l'augmentation significative du risque de crédit de chaque instrument financier.

Toutefois la norme IFRS 9 expose un modèle de dépréciation simplifié pour les créances commerciales et les créances de location. Le groupe envisage de retenir dette simplification.

Enfin, aucun instrument dérivé ou de couverture n'existant au sein du groupe, aucun impact n'est envisageable à ce titre lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle norme.

La norme IFRS 9 est d'application rétrospective mais elle autorise l'absence de retraitement des données comparatives de l'exercice N-1 ; les variations de valeur comptable résultant de l'application de la nouvelle norme à l'ouverture de l'exercice de la première application, soit le 1^{er} janvier 2018, s'imputeront sur les capitaux propres consolidés (IFRS 9.7.2.15), ce traitement sera retenu par le groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'était pas obligatoire.

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation.

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

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, à un rythme semestriel, 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 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.

Au 31 décembre 2017, 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 2017. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes annuels à la date du 31 décembre.

2.4. 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 2017 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 2017, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES et JONES LANG LASALLE) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2017, 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 multicritères, 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 KE	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	variation de - 0,25 du taux de capitalisation	variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	28 023	Méthode par comparaison	Habitation : 1,50% à 3,75%			2 768
Bureaux / Commerces	3	112 742	Méthode par capitalisation	Bureaux : Commerces :	1,05 à 3,50%	7 278	

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.

2.5. Actifs corporels et incorporels

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

2.6. Contrats de location

2.6.1. 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.

2.6.2. 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).

2.7. 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.

2.8. 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.

2.8.1. 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).

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.

2.8.2. 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.

2.8.3. 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.

2.8.4. 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.

2.8.5. 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.

2.8.6. 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.

Les éventuels découverts bancaires sont inclus au passif, dans le poste « Passifs financiers courants ».

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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 demeurant 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.

2.12. Avantages au personnel

Conformément à la norme IAS 19 révisée, les avantages à court terme au personnel (salaires et congés annuels) sont comptabilisés en charges ; les avantages à long terme (les indemnités de départ à la retraite) font l'objet d'une provision qui est déterminée par un calcul actuariel selon la méthode des unités de crédit projetées.

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.

Les salariés du groupe relèvent de la Convention Collective de l'Immobilier qui ne prévoit pas d'indemnités de retraite spécifiques, Aussi son calcul est identique à celui de l'indemnité de licenciement définie par la loi.

2.13. 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.

2.14. 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 9.9.

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

2.15. 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.

2.16. 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 2017			31 décembre 2016		
			% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
Société Mère								
SE	ACANTHE DEVELOPPEMENT							
Société en intégration globale								
SARL	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	CEDRIANE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	CHARRON	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	CORDYLLERE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	ECELLE RIVOLI		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	FNPLAT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	FONCIERE DU 17 RUE FRANCOIS IER	(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	SIN		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	SURBAK	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	TRENIUREL		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

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, 23 sociétés intégrées globalement dont 9 sociétés civiles.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

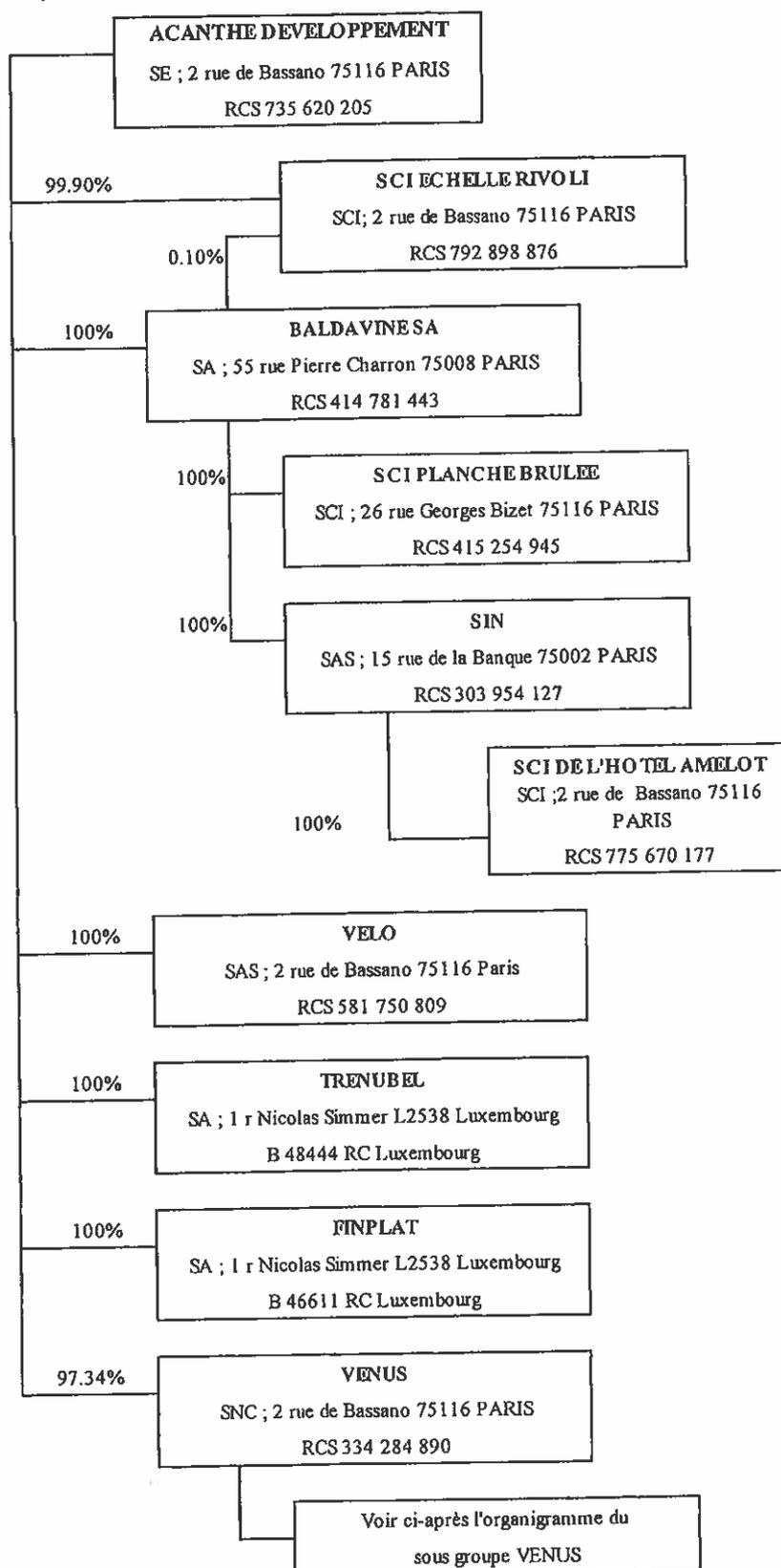
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 2, rue de Bassano, Paris 16^{ème} RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

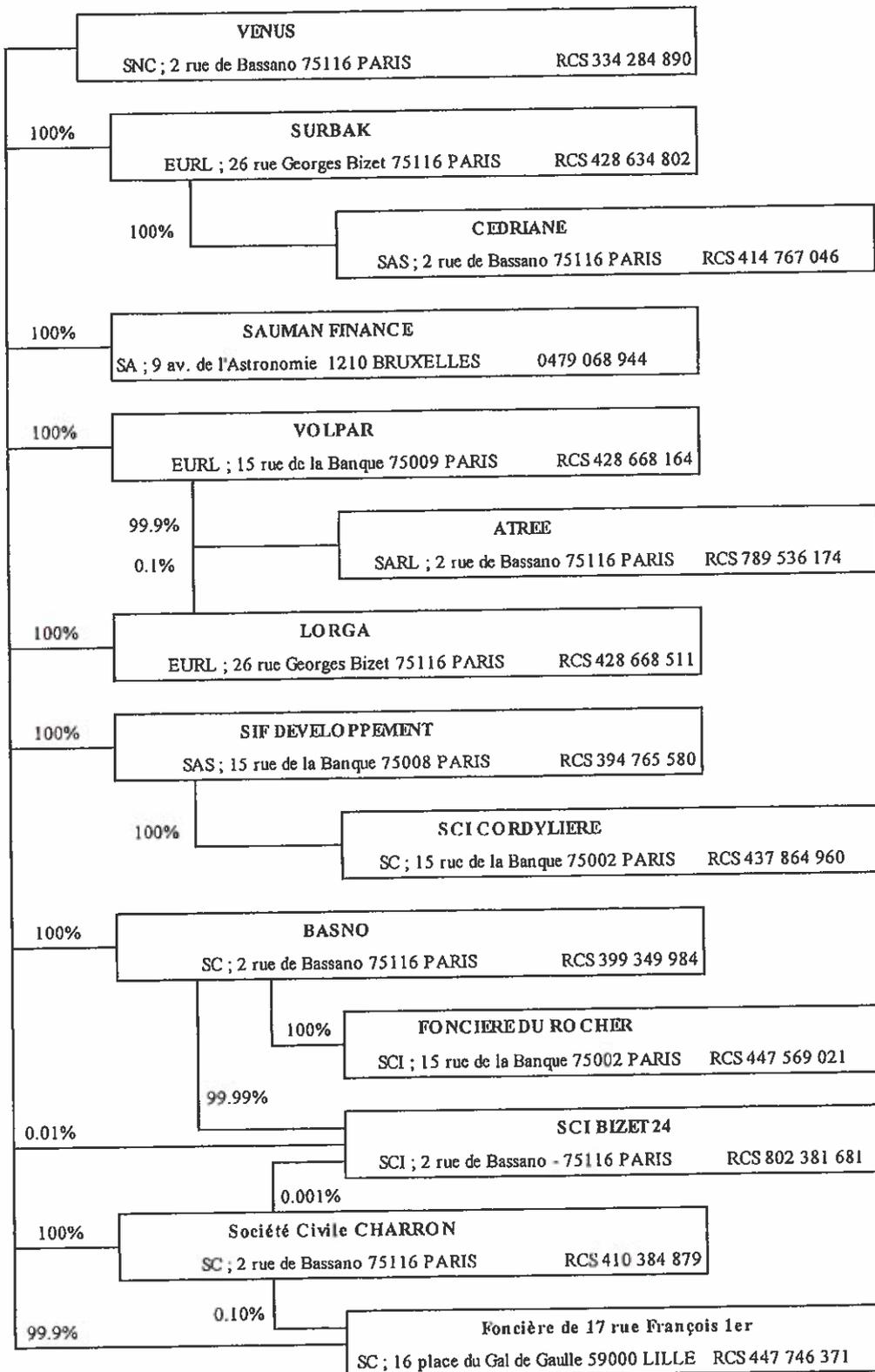
3.2. Evolution du périmètre

Aucune évolution n'est intervenue au cours de la période.

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 2017 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2017 des immeubles de placement s'élève à 140 715 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2016	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2017
Immeubles de placement (IAS 40)	129 189		570		10 955		140 715

(1) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles : rue Pierre Charron (Paris 8^{ème}) pour 185 K€ et rue de la Banque (Paris 2^{ème}) pour 370 K€,

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8^{ème} pour 6,5 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour 1,5 M€ et l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 2,6 M€.

Au 31 décembre 2016 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2016 des immeubles de placement s'élève à 129 189 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2015	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions (2)	Variation de juste valeur (3)	Variation de périmètre (4)	Valeur au 31/12/2016
Immeubles de placement (IAS 40)	180 982		2 538	-70 265	15 934		129 189

(1) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris : 47 rue Vieille du Temple pour 2 092 K€, rue de Rivoli 1^{er} pour 184 K€, rue Pierre Charron pour 165 K€ et rue de la Banque pour 97 K€,

(2) Les immeubles cédés sont situés au 2-4 rue de Lisbonne à Paris 8^{ème} et 47 rue Vieille du Temple à Paris 4^{ème} ces immeubles avaient respectivement une juste valeur au 31 décembre 2015 de 35 M€, et 33,2 M€ majorés des travaux mentionnés, ci-dessus, pour 2 092 K€,

(3) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8^{ème} pour 8,2 M€, celui de la rue Bizet à Paris 16^{ème} pour 2,5 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour 2,4 M€ et l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 2,3 M€.

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

Au 31 décembre 2017 :

En K€	Val. brute 31/12/2016	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2017
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	55
Actifs corporels	379	7	-158	-	-	-	228
TOTAL	434	7	-158	-	-	-	283

Les cessions représentent principalement la mise au rebut de matériels informatiques qui étaient entièrement amortis (cf. tableau ci-dessous).

Au 31 décembre 2016 :

En K€	Val. brute 31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Ecart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2016
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	55
Actifs corporels	297	85	-3	-	-	-	379
TOTAL	352	85	-3	-	-	-	434

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

Au 31 décembre 2017 :

En K€	31/12/2016	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2017
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	296	26	-	-158	-	-	164
TOTAL	296	26	-	-158	-	-	164

Au 31 décembre 2016 :

En K€	31/12/2015	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2016
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	264	35	-	-3	-	-	296
TOTAL	264	35	-	-3	-	-	296

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2017 :

EN K€	Valeur nette 31/12/16	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2017
Immobilisations incorporelles	5	-	-	-3	-	2
TOTAL	5	-	-	-3	-	2

Au 31 décembre 2016 :

EN K€	Valeur nette 31/12/15	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/16
Immobilisations incorporelles	8	-	-	-3	-	5
TOTAL	8	-	-	-3	-	5

4.2. Actifs financiers

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

Actifs financiers en K€	31/12/2017									
	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	-	-	2 736	4 947	7 684	2 736	4 947	-	7 684	3
Clients et comptes rattachés	-	-	2 715	-	2 715	2 715	-	-	2 715	N/A
Autres créances	-	-	12 787	-	12 787	12 787	-	-	12 787	N/A
Autres actifs courants	-	-	57	-	57	57	-	-	57	N/A
Actifs financiers courants	1 970	-	-	-	1 970	-	-	-	1 970	3
Trésorerie et équivalents	54 719	-	-	-	54 719	54 719	-	-	54 719	1

Actifs financiers en K€	31/12/2016									
	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	-	-	2 734	4 846	7 580	2 734	4 846	-	7 580	3
Clients et comptes rattachés	-	-	1 980	-	1 980	1 980	-	-	1 980	N/A
Autres créances	-	-	14 962	-	14 962	14 962	-	-	14 962	N/A
Autres actifs courants	-	-	59	-	59	59	-	-	59	N/A
Actifs financiers courants	3 713	-	-	-	3 713	3 712	-	-	3 712	3
Trésorerie et équivalents	71 821	-	-	-	71 821	71 821	-	-	71 821	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.

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2017 :

Actifs financiers en K€	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2017	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	2 699	-	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	4 846	101	-	-	4 947	-	4 947	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	19	3	-	-	22	22	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	16	-	-	-	16	16	-	-
TOTAUX	7 580	104	-	-	7 684	38	4 947	2 699

1. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage est la contre-valeur de la «garantie à première demande» consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.
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 4 947 K€ qui se sont appréciés de 101 K€ (contre 350 K€ l'exercice précédent) selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.
3. Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

Au 31 décembre 2016 :

Actifs financiers en K€	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2016	Échéance		
						à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	plus de 5 ans
Dépôts à terme nantis (1)	-	2 699	-	-	2 699	-	-	2 699
Actifs financiers disponibles à la vente (2)	4 496	350	-	-	4 846	-	4 846	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	18	1	-	-	19	19	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	23	-	7	-	16	16	-	-
TOTAUX	4 538	3 050	7	-	7 580	35	4 846	2 699

- 1) La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de 2 699 K€. Ce gage est la contre-valeur de la «garantie à première demande» consentie par la banque au profit du bailleur du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.
- 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 4 846 K€ qui se sont appréciés de 349 K€ selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.
- 3) Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

en K€	31/12/2017		31/12/2016	
	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transférée des Capitaux Propres en Résultat	Produit/perte inscrit en Capitaux Propres	Produit/perte transférée des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	101		349	

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 31 décembre 2017.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2017 :

en K€	31/12/2017					
				ECHEANCE		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 809	94	2 715	2 715	-	-
Autres créances	12 475	-	12 475	7 689	4 786	-
TOTAUX	15 284	94	15 190	10 404	4 786	-

Les autres créances au 31 décembre 2017, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 225 K€ dont 942 K€ de crédits de TVA,
- Une créance sur le Trésor Public de 3 375 K€ suite à un litige fiscal (cf. § 9.3.1),
- Des fonds avancés aux notaires pour 1 000 K€ pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues », notamment, 530 K€ concernant la cession de l'immeuble de la rue Vieille du Temple, conservé pour l'achat de commercialité et de 335 K€ pour le règlement de la taxe sur la création de bureaux,
- Gestionnaires d'immeubles pour 246 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 626 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 9.3.3,
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 45 K€,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3 (e).

Au 31 décembre 2016 :

en K€	31/12/2016					
				ECHEANCE		
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	à un an au plus	de un à 5 ans	à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 337	357	1 980	1 981	-	-
Autres créances	14 962	-	14 962	12 870	2 092	-
TOTAUX	17 299	357	16 942	14 851	2 092	-

Les autres créances au 31 décembre 2016, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 3 102 K€ dont 2 025 K€ de crédits de TVA qui ont été remboursés en janvier et février 2017,
- Une créance sur le Trésor Public de 3 375 K€ suite à un litige fiscal (cf. § 9.3.1),
- Des fonds avancés aux notaires pour 1 846 K€ pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues », notamment, 1 694 K€ concernant la cession de l'immeuble de la rue Vieille du Temple, conservé pour l'achat de commercialité et de la taxe sur la création de bureaux,
- Gestionnaires d'immeubles pour 156 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 474 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€,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4 (e),
- Une avance de trésorerie consentie en compte courant d'un montant de 601 K€, remboursée en janvier 2017.

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

en K€

Charge nette enregistrée en résultat	31/12/2017	31/12/2016
Créances	-107	-320

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.

4.2.3. Actifs financiers courants

Les actifs financiers courants sont constitués, au 31 décembre 2017, de titres d'un fonds commun de placement en actions pour un montant de 1 285 K€ et d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 676 K€ auxquelles s'ajoutent les intérêts courus sur la période pour 10 K€.

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

4.2.4. 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.

4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
SICAV monétaires	27 439	44 888
Disponibilités	27 280	26 933
Total des Actifs financiers de transaction	54 719	71 821

4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 2017, 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. Au cours de l'exercice 2017, le capital social n'a connu aucune variation.

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. Enfin, à la clôture il n'existe aucun instrument dilutif en cours.

4.3.1. Description de la structure du capital

La structure du capital est la suivante :

Actionnariat	Situation au 31/12/2017			Situation au 31/12/2016		
	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
A. Duménil	945 237	0,64%	0,64%	6 398 269	4,35%	4,35%
Ardor Capital	5 453 032	3,71%	3,71%	0	0,00%	0,00%
Rodra Investissement	71 887 619	48,86%	48,89%	71 887 619	48,86%	48,89%
Foncière 7 Investissement	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%
COFINFO	2 000 000	1,36%	1,36%	2 000 000	1,36%	1,36%
Autocontrôle Acanthe Développement	71 532	0,05%	0,00%	71 532	0,05%	0,00%
Groupe Alain Duménil	81 515 585	55,41%	55,38%	81 515 585	55,41%	55,38%
PUBLIC						
Public	65 609 675	44,59%	44,62%	65 609 675	44,59%	44,62%
TOTAL	147 125 260	100,00%	100,00%	147 125 260	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.

4.3.2. 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.

4.3.3. 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.

4.3.4. Distributions

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 15 juin 2017 a décidé la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2016 de 58 850 104 euros soit 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.

Cette distribution génère une diminution des capitaux propres consolidés de 14 713 K€. Le paiement des dividendes a généré une sortie de trésorerie du même montant.

4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle concernent la société VENUS.

Nom de la filiale ou existent des titres de participation ne donnant pas le contrôle	VENUS
Siège social	2 rue de Bassano 75116 PARIS
Pourcentage de détention par les détenteurs de titres ne donnant pas le contrôle	2.66%
Résultat net attribué aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle	296 K€
Total des participations ne donnant pas le contrôle	8 024 K€
Informations complémentaires	Les filiales contrôlées par la société VENUS apparaissent sur l'organigramme de la note 3.3

4.4. Provision pour risques et charges

en milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques fiscaux (1)	6 965	7 032
Provision pour litiges (2)	4 325	4 325
Provision pour charges (3)	7 333	8 067
Provision d'indemnités de départ à la retraite (4)	348	446
Total	18 971	19 870

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Provisions pour risques fiscaux d'un montant total de 6 965 K€, concernant principalement (6 223 K€) les litiges de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (cf. §9.3.1) mais aussi les litiges de la société SIF DEVELOPPEMENT (629 K€).
- (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. §9.3.3).
- (3) Une provision de 7 333 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'égal montant qui sera reprise et ajustée sur une période de 12 ans, période de durée du bail. La reprise intervenue cet exercice au titre de cette provision est de 733 K€.

(4) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.7.

4.5. Passifs financiers

4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2016	Variations de la période					31/12/2017
		Cash	Variation périmètre	Variation de change	Juste valeur	Poste à poste	
Passifs non courants							
Emprunts et dettes > 1 an auprès des établissements de crédit	16 877					-631	16 246
Autres emprunts et dettes >1 an	2 016					-856	1 160
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	18 893					-1 487	17 406
Passifs courants							
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an	632	-645			13	631	631
Autres emprunts et dettes <1 an	856	-856				856	856
Découverts bancaires							
Intérêts courus	160	-160					121
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 648	-1 661			13	1 487	1 607
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	20 541	-1 661			13	0	19 013
Trésorerie	71 821	-16 102					54 719
EXCEDENT DE TRESORERIE NET	51 280	-14 441			13	0	35 706

Les découverts de trésorerie sont présentés au poste Passifs financiers courants

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	Décissements restant dus sur emprunts (Capital + Intérêts)					Juste Valeur
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total	
rue de Rivoli 24 rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3,500%	161	479	10 865		11 505	11 529
	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	2,867%	86	255	6 578		6 919	6 796
Sous Total Taux Fixe						250	744	12 834	5 505	19 332	18 325
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0.90%	Trim	oct-2019	0,569%	1	190	189		380	381
Sous Total Euribor						1	191	381		380	381
TOTAL GENERAL						251	935	13 214	5 505	19 905	19 893

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.

L'exposition au risque de variation des taux d'intérêts variables est limitée à un seul emprunt pour un encours peu significatif aucun instrument de couverture n'a été mis en place.

4.5.2. Juste valeur des passifs financiers

en milliers d'€	TOTAL	Coût amorti	TIE	Juste valeur	Niveau de juste valeur
Emprunts et dettes financières diverses	19 013	2 136	16 877	22 029	3
Dépôts et cautionnements	1 472	1 472	-	1 472	N/A
Dettes fournisseurs	2 079	2 079	-	2 079	N/A
Dettes fiscales et sociales	5 598	5 598	-	5 598	N/A
Autres dettes	192	192	-	192	N/A
Autres passifs courants	409	409	-	409	N/A
TOTAUX	28 763	11 886	16 877	31 779	

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.

4.6. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2017 :

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	19 013	1 607	17 406	-
Dépôts et cautionnements	1 472	1 472	-	-
Dettes fournisseurs	2 079	2 079	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 598	5 598	-	-
Autres dettes	192	192	-	-
Autres passifs courants	409	409	-	-
TOTAUX	28 763	11 357	17 406	-

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 121 K€.

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

- Charges de personnel pour 471 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 444 K€,
- Impôt sur les sociétés restant dû pour 4 649 K€,
- Taxes diverses pour 35 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 120 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 57 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.

Au 31 décembre 2016 :

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	20 541	1 648	13 485	5 408
Dépôts et cautionnements	1 231	1 231	-	-
Dettes fournisseurs	3 817	3 817	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 536	5 536	-	-
Autres dettes	338	338	-	-
Autres passifs courants	134	134	-	-
TOTAUX	31 597	12 704	13 485	5 408

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 160 K€.

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

- Charges de personnel pour 436 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 404 K€,
- Impôt sur les sociétés restant dû pour 4 645 K€ dont notamment 1 384 K€ enregistré cet exercice concernant la partie des litiges fiscaux de la société SIF DEVELOPPEMENT dont les recours ont été épuisés. L'impact sur le résultat est nul. Une reprise de provision pour risque a été reprise pour le même montant,
- Taxes diverses pour 25 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 170 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 155 K€, correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires (91 K€) et d'un avoir à émettre en faveur d'un locataire dont le bail a été renégocié (63 K€).

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'€	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	3 788	3 513
Charges locatives refacturées	640	567
Charges locatives globales	(1 343)	(1 691)
Revenus nets des immeubles	3 085	2 389

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2017 augmente de 348 K€ soit +8,53% par rapport à l'exercice 2016.

L'évolution du chiffre d'affaires à périmètre constant, relatif aux immeubles déjà détenus par le groupe à la clôture précédente, est de :

Evolution du chiffre d'affaires à périmètre constant	31/12/2017	31/12/2016	Variation	Variation en %
		4 468	4 116	+ 352

La hausse du chiffre d'affaires à périmètre constant (c'est-à-dire en retenant uniquement les locataires présents au 31 décembre N-1 et au 31 décembre N) est essentiellement due à l'arrivée d'un nouveau locataire au cours de l'exercice 2017 dans l'immeuble sis rue Pierre Charron. La franchise accordée au locataire arrivé en 2016 dans l'immeuble de la rue Bizet a pris fin et les loyers ont été perçus sur la totalité de l'année 2017 ce qui a entraîné une hausse du chiffre d'affaires.

L'effet de l'indexation globale des loyers à périmètre constant (c'est-à-dire en retenant uniquement les locataires présents au 31 décembre N-1 et au 31 décembre N) au 31 décembre 2017 est de 0,65%.

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'€	31/12/2017	31/12/2016
Frais de personnel	(1 385)	(1 500)
Autres frais généraux	(3 738)	(3 349)
Autres produits et autres charges	536	(322)
Variation de valeur des immeubles de placement	10 955	15 934
Dotations aux amortissements et provisions	(268)	(948)
Reprises aux amortissements et provisions	672	1 449
Charges d'Exploitation	6 772	11 264
Résultat opérationnel avant cession	9 858	13 654
Résultat de cession d'immeubles de placement		33 807
Résultat de cession des filiales cédées		1
Résultat Opérationnel	9 858	47 461

Le Résultat Opérationnel avant cession ressort à 9 858 K€. Les principales évolutions du résultat opérationnel sont :

Les frais de personnel diminuent de 115 K€ notamment sous l'effet de la baisse de l'effectif du groupe (cf. § 9.5).

Les coûts salariaux du groupe baissent ainsi de 63 K€, le solde de l'évolution provient de la refacturation des frais de personnel à d'autres entités.

Les Autres frais généraux augmentent de 389 K€ notamment en lien avec la régularisation de charges sur les immeubles cédés antérieurement. Le poste s'élève à 3 738 K€ au 31 décembre 2017. Les Autres frais généraux comprennent principalement le montant net des opérations de locations et de sous location du siège social du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} pour 1 529 K€ et les honoraires des différents intervenants (avocats, commissaires aux comptes, experts immobiliers, etc...) pour 1 137 K€.

Les autres produits et charges pour 536 K€ se composent principalement ;

- des jetons de présence -150 K€,
- des créances irrécouvrables -156 K€,
- d'une régularisation d'un compte fournisseur 104 K€,
- d'indemnités perçues après l'arrêt du 16 avril 2017 680 K€ (cf. § 9.3.3).

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de 10 955 K€ en 2017 contre 15 934 K€ en 2016, soit une variation relative négative de 4 979 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à -268 K€ au 31 décembre 2017 et se décomposent ainsi :

- Amortissements et dépréciations d'actif 32 K€,
- Risques fiscaux 223 K€,
- Dépréciation des créances clients 12 K€.

Les reprises de provisions s'élèvent en 2017 à 672 K€ contre 1 449 K€ en 2016. Elles sont afférentes aux :

- Retraites 105 K€,
- Risques fiscaux 292 K€,
- Dépréciation des créances clients 275 K€.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Résultat opérationnel	9 858	47 461
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	82	43
Coût de l'endettement financier brut	(570)	(6 039)
Coût de l'endettement financier net	(488)	(5 996)
Autres produits et charges financiers	153	(16)
Résultat avant impôts	9 523	41 448
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(173)	(1 211)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	9 350	40 237
Propriétaires du groupe	9 054	39 955
Participations ne donnant pas le contrôle	296	282

Le Coût de l'endettement financier brut comprend les charges d'intérêts des emprunts souscrits y compris les emprunts obligataires. Les charges d'intérêts des emprunts diminuent (- 5 469 K€ en 2017, la charge 2016 incluait pour 5 389 K€ outre les charges d'intérêt, les pénalités de remboursement anticipé des emprunts afférant aux immeubles de la rue de Lisbonne -289 K€ et de la rue Charron -3 949 K€ à Paris 8^{ème}).

Les autres produits financiers enregistrent notamment pour 152 K€ les dividendes distribués par les actions comptabilisées au poste d'actif financier courant.

L'impôt sur le résultat enregistre pour 128 K€, un redressement fiscal, (couvert par une provision qui a fait l'objet d'une reprise pour 165 K€) et pour 45 K€, un précompte sur les dividendes encaissés.

5.4. Vérification de la charge d'impôt

<i>en milliers d'Euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé	9 350	40 237
Impôts sur les sociétés	173	1 211
Résultat avant impôts	9 523	41 448
Taux d'imposition français	33,33%	33,33%
Charge ou produit d'impôt théorique	-3 174	-13 816
Retraitement des sociétés étrangères	61	-577
Autres retraitements et décalages	-243	1 178
Résultats non imposés (régime SIIC)	3 568	14 562
Imputation: création de déficits reportables	-39	-136
Charge ou produit d'impôt dans le résultat	173	1211

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul de par l'option pour le régime SIIC souscrite courant 2005, qui permet une exonération totale, sous réserve d'une redistribution, 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. La charge d'IS de cet exercice correspond ainsi à un redressement fiscal de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT concernant les distributions de dividendes (cf. notes 9.3.1 in fine et une retenue à la source sur des produits mobiliers perçus.)

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 2017 une surface totale de 12 645 m², surface inchangé par rapport à l'exercice précédent répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	31-déc-17	31-déc-16	% établi en fonction des m ²	31-déc-17	31-déc-16
Bureaux	9 370 m ²	9 370 m ²	Paris	74%	74%
Habitations	1 802 m ²	1 802 m ²	Région Parisienne (Hors Paris)		
Surfaces commerciales	1 473 m ²	1 473 m ²	Province		
Divers	0 m ²	0 m ²	Etranger (1)	26%	26%
Total	12 645 m²	12 645 m²	Total	100%	100%

(1) Le seul bien situé à l'étranger (3 255 m²) est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.

Décomposition des actifs	En K€
Patrimoine immobilier (a) par secteur géographique	
Paris	133 715
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 050
	140 765
Actifs non immobiliers	
Autres actifs non affectables (b)	79 686
Total des actifs	220 451

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	140 715
Immeuble en actif corporel	50
Immeuble en stock	0
	<hr/>
	140 765

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

Au 31 décembre 2017 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2017

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 209	1 015	-	564	-	3 788
Charges locatives réfacturées	453	68	-	119	-	640
Charges locatives globales	(879)	(227)	-	(237)	-	(1 343)
Revenus nets des immeubles	1 783	856	-	446	-	3 085
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)	(1 026)	(161)	-	(198)	-	(1 385)
Autres frais généraux (2)	(2 770)	(435)	-	(533)	-	(3 738)
Autres produits et charges (3)	(282)	(17)	-	65	770	536
Variation de valeur des immeubles de placement	5 717	4 321	-	917	-	10 955
Dotations aux autres amortissements et provisions (4)	(35)	-	-	(5)	(228)	(268)
Reprise des autres amortissements et provisions (5)	380	-	-	-	292	672
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	-	-
Produits de trésorerie	61	9	-	12	-	82
Coût de l'endettement financier brut	(423)	(66)	-	(81)	-	(570)
Autres produits et charges financiers	113	18	-	22	-	153
Résultat avant impôt	3 518	4 525	-	645	834	9 523
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(173)	(173)
Résultat net	3 518	4 525	-	645	661	9 350

- (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 principalement les dotations pour dettes fiscales.
Les autres produits classés en « non affectable » enregistrent pour 679 K€ les remboursements perçus de Messieurs BARTHES et NOYER, consécutivement à l'arrêt du 26 avril 2017 (cf. Litiges immobiliers § 9.3.2).
(4) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2017

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	89 723	23 019	-	27 906	67	140 715
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	-	-	-	-	50	50
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	7 875	2 712	-	6 819	-	17 406
Passifs financiers courants	218	74	-	1 194	121	1 607

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2017

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

Au 31 décembre 2016 :

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2016

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 176	616	-	721	-	3 513
Charges locatives refacturées	366	69	-	132	-	567
Charges locatives globales	(964)	(424)	-	(183)	(120)	(1 691)
Revenus nets des immeubles	1 578	261	-	670	(120)	2 390
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)	(1 111)	(175)	-	(214)	-	(1 500)
Autres frais généraux (2)	(2 482)	(390)	-	(477)	-	(3 349)
Autres produits et charges	(159)	(19)	-	(24)	(120)	(322)
Variation de valeur des immeubles de placement	10 897	3 528	-	1 509	-	15 934
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(463)	(2)	-	(5)	(478)	(948)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	65	-	-	-	1 384	1 449
Résultat de cession immeubles de placement (5)	(89)	-	-	-	33 896	33 807
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	1	1
Produits de trésorerie	32	5	6	-	-	43
Coût de l'endettement financier brut	(4 475)	(703)	-	(861)	-	(6 039)
Autres produits et charges financiers	(12)	(2)	-	(2)	-	(16)
Résultat avant impôt	3 781	2 503	6	596	34 563	41 448
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 211)	(1 211)
Résultat net	3 781	2 503	6	596	33 352	40 237

- (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 principalement les dotations pour dépréciations de créances clients, et les dotations pour risques fiscaux.
(4) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux.
(5) La partie non affectable concerne la cession de l'immeuble qui a fait l'objet d'une restructuration puis d'une cession en 2016.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations (1)	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	82 468	20 365	-	26 296	60	129 189
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	-	-	-	-	55	55
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	8 064	3 998	-	6 831	-	18 893
Passifs financiers courants	218	107	-	1 163	160	1 648

- (1) Dont Malaquais et Rivoli

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2016

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

Au 31 décembre 2017 :

Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2017

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	3 697	-	-	91	-	3 788
Charges locatives refacturées	601	-	-	39	-	640
Charges locatives globales	(1 083)	-	-	(260)	-	(1 343)
Revenus nets des immeubles	3 215	-	-	(130)	-	3 086
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)	(1 029)	-	-	(356)	-	(1 385)
Autres frais généraux (2)	(2 776)	-	-	(962)	-	(3 738)
Autres produits et charges	(196)	-	-	(39)	771	536
Variation de valeur des immeubles de placement	10 955	-	-	-	-	10 955
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(40)	-	-	-	(228)	(268)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	380	-	-	-	292	672
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	1	1
Produits de trésorerie	61	-	-	21	-	82
Coût de l'endettement financier brut	(423)	-	-	(147)	-	(570)
Autres produits et charges financiers	114	-	-	39	-	153
Résultat avant impôt	10 261	-	-	(1 574)	836	9 523
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(173)	(173)
Résultat net	10 261	-	-	(1 574)	663	9 350

- (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 autres produits classés en « non affectable » enregistrent pour 679 K€ les remboursements perçus de Messieurs BARTHES et NOYER, consécutivement à l'arrêt du 26 avril 2017 (cf. Litiges immobiliers § 9.3.2).
- (4) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement les dotations pour dépréciations de créances clients, et les dotations pour risques fiscaux.
- (5) Les reprises de provision non affectables concernent des reprises de provisions pour risques fiscaux.

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2017

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	133 665	-	-	7 050	-	140 715
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	50	-	-	-	-	50
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	17 406	-	-	-	-	17 406
Passifs financiers courants	1 486	-	-	-	121	1 607

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2017

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

Au 31 décembre 2016 :
Compte de résultat par zone géographique au 31 décembre 2016

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	3 424	-	-	89	-	3 513
Charges locatives refacturées	530	-	-	37	-	567
Charges locatives globales	(1 477)	-	-	(214)	-	(1 691)
Revenus nets des immeubles	2 477	-	-	(88)	-	2 390
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)	(1 114)	-	-	(386)	-	(1 500)
Autres frais généraux(2)	(2 487)	-	-	(862)	-	(3 349)
Autres produits et charges	(163)	-	-	(39)	(120)	(322)
Variation de valeur des immeubles de placement	15 934	-	-	-	-	15 934
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(470)	-	-	-	(478)	(948)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	65	-	-	-	1 384	1 449
Résultat de cession immeubles de placement	33 807	-	-	-	-	33 807
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	-	1	1
Produits de trésorerie	32	-	-	11	-	43
Coût de l'endettement financier brut	(4 485)	-	-	(1 554)	-	(6 039)
Autres produits et charges financiers	(12)	-	-	(4)	-	(16)
Résultat avant impôt	43 584	-	-	(2 922)	787	41 448
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(1 211)	(1 211)
Résultat net	43 584	-	-	(2 922)	(424)	40 237

(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 principalement les dotations pour dépréciations de créances clients, 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 2016

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	121 989	-	-	7 200	-	129 189
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	55	-	-	-	-	55
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	18 893	-	-	-	-	18 893
Passifs financiers courants	1 488	-	-	-	160	1 648

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2016

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

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

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

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'€uros	31/12/2016	31/12/2017	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	6 821	6 464	357	6 107	
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	21 088	20 111	570	19 541	
Nantissements des loyers commerciaux	17 574	16 929	645	16 284	
Gage espèces	2 699	2 699			

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
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

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

		Ratios	
		DSCR	LTV
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.

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 377 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 4 347 K€ au 31 décembre 2017 (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	31/12/2017	31/12/2016
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	13 876	13 876

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d' Euros	total au 31/12/17	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	13 876	1 451	12 425	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.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est portée caution, avec renonciation au bénéfice de division et de discussion, au profit de M. BERGOUGNIAN du paiement des obligations émises par la société CEDRIANE.

Dans le cadre du protocole mettant fin aux litiges opposant notamment les sociétés SOGEB et BRUXYS à M. BERGOUGNIAN (associé minoritaire de la société SOGEB), lui ont été remises 871 obligations d'une valeur de 3 728 K€ ; Au 31 décembre 2017, après deux amortissements annuels l'emprunt obligataire, le capital restant dû, garanti par la caution ressort à 2 016 K€.

7.3.2. Engagements recus

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 2017.

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

L'évaluation des immeubles du Groupe est une des préoccupations majeures de la Direction. Toute son attention est particulièrement centrée sur la valorisation à la juste valeur de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat. Ces évaluations sont menées avec une grande rigueur. Le Groupe reste également très vigilant à l'évolution macroéconomique internationale et nationale ainsi qu'à la fiscalité toujours mouvante de l'immobilier d'entreprises, qui est toujours l'un des actifs les plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs.

La croissance annuelle 2017 du PIB¹ s'établit à + 1,9% contre + 1,1% en 2016. Cette progression est portée principalement par l'activité manufacturière (+2% en 2017 contre +0,8% en 2016) et par le secteur de la construction (+2,4% en 2017 contre +0,1%). Les entreprises ont accéléré leurs investissements : +3,7% en 2017 contre +2,7% en 2016.

La seule véritable ombre à cette franche reprise d'activité est la dégradation en volume du déficit du commerce extérieur² : - 62,3 milliards d'euros en 2017 contre - 48,3 milliards d'euros en 2016. Cette détérioration est principalement due à la hausse de la facture énergétique (remontée des cours du pétrole) et l'importation des produits manufacturiers, répondant à la reprise économique intérieure.

L'impact de la croissance sur le taux de chômage³ est net : -1,1% sur l'année 2017 dont -0,7% au dernier trimestre 2017. Le taux de chômage s'établit ainsi à 8,9% de la population active fin 2017 contre 10,1% fin 2016. Il baisse dans toutes les tranches d'âge.

Le chômage de longue durée est particulièrement en baisse, passant de 4,3% de la population active en 2016 à 3,6% fin 2017.

Une activité soutenue et une réduction des dépenses publiques permettent mécaniquement à la France d'afficher un déficit public en fort recul, -0,8 point⁴ par rapport à 2016, et représentant 2,6% du PIB pour 2017 et ainsi de sortir de la procédure de déficits excessifs relatifs aux traités européens.

Les prévisions de croissance 2018 du PIB⁵ français ressortent à 1,9%. L'activité serait soutenue par une demande intérieure forte reposant en particulier sur la consommation des ménages bien orientée grâce aux mesures sur le pouvoir d'achat, à la bonne tenue du marché de l'emploi et la progression des salaires. Les exportations auraient même une contribution positive à la croissance contrairement aux années passées, la demande mondiale devant continuer à progresser.

En 2017, l'accélération de la croissance en Europe et la hausse des profits des entreprises⁶ ont favorisé la bonne tenue des marchés : le CAC 40 affiche une hausse de 9,3%, troisième année consécutive de hausse.

¹ Insee – Informations rapides du 30 janvier 2018, n°23

² Lekiosque.finances.gouv.fr : le chiffre du commerce extérieur – Année 2017

³ Insee – Informations rapides du 15 février 2018, n°38

⁴ <https://www.la Tribune.fr/economie/france/le-deficit-public-au-plus-bas-depuis-10-ans-773057.html>

⁵ <https://www.la Tribune.fr/economie/france/la-banque-de-france-revoit-a-la-hausse-sa-prevision-de-croissance-pour-2018-771938.html>

⁶ Le Revenu – Bilan annuel 2017

L'année aura été marquée par le reflux des risques politiques tant internationaux (Corée du Nord) qu'internes (élection présidentielle), la poursuite des politiques monétaires très accommodantes pour les entreprises, « quantitative easing » de la BCE et une inflation faible et ce malgré l'appréciation de l'euro. Les valeurs toujours les plus recherchées sont les valeurs technologiques américaines, portées par la forte baisse du taux d'imposition pour les inciter à rapatrier leurs liquidités détenues à l'étranger.

Les analystes s'attendent à des marchés en progression en 2018 malgré la fin programmée des rachats monétaires de la BCE en septembre 2018 et les hausses déjà prévues des taux d'intérêts américains.

Les Marchés immobiliers d'entreprises français en 2017

- Le Marché de l'investissement ⁷:

Après 2015 et 2016, l'année 2017 s'établit encore à un haut niveau d'investissements, 25,9 milliards d'euros, en léger recul de 1% par rapport à 2016, recul qui s'explique par la rareté des produits disponibles à la vente.

L'analyse des opérations révèle un marché encore porté par les grandes transactions, supérieures à 100 millions. Elles représentent à elles seules 64% des volumes investis contre 61% l'année dernière, les opérations à plus de 200 millions d'euros représentant 44% du total des volumes investis. Le marché a connu plusieurs méga deals (opérations supérieures à 500 millions d'euros) dont l'acquisition de Cœur Défense par Amundi pour 1,7 milliard d'euros. Cette seule opération représente 7% des investissements 2017.

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 (SCPI et OPCI, assureurs, fonds privés et foncières) représentent 65% des investissements (66% en 2016) tandis que les investisseurs allemands multiplient par quatre leurs investissements par rapport à 2016. Tous les investisseurs cherchent des placements alternatifs et l'immobilier reste la classe d'actifs la plus rentable. Même les taux « prime » d'environ 3% relevés dans le QCA (Quartier Central des Affaires, à Paris) restent supérieurs au taux de placement sans risque comme les OAT à 10 ans (écart de 2,3 points à fin décembre 2017).

La répartition par typologie d'actifs reste sensiblement la même qu'en 2016 : environ 72% des investissements se sont faits dans les bureaux (70% en 2016). Les investissements dans les commerces sont eux en nette baisse par rapport à 2016, - 12%, les investisseurs se tournant davantage vers les plates formes logistiques suivant l'engouement pour l'e-commerce.

Géographiquement, la région Ile-de-France concentre 86% des investissements contre 71% en 2016. Les très grandes opérations, type Amundi, pèsent dans cette répartition. Grâce à son vaste parc immobilier diversifié, la région est restée attractive pour les investisseurs et autres acteurs de l'immobilier (sièges sociaux de groupes internationaux et français,). Le Brexit n'a pas encore profité directement à Paris et sa région. Les opérations en VEFA (15 opérations pour 2,8 milliards d'investissements en 2017, soit une augmentation de 30% par rapport à 2016) et le placement de projets dans le cadre du Grand Paris Express permettent aux investisseurs de se positionner en dehors du QCA et de Paris intra-muros, ces deux marchés étant les plus tendus.

Paris intra-muros, particulièrement le QCA, a, à lui seul, drainé 8,2 milliards d'euros d'investissements. Ce fort attrait pour les biens emblématiques a maintenu des taux de rendement « prime » pour Paris QCA entre 2,90% et 3,25% en 2017 et entre 3,35% à 4,25% intra-muros hors QCA. Face à une offre limitée dans la capitale et des taux de rendement en baisse, les investisseurs ont pu se tourner vers La Défense : 3,8 milliards d'euros investis contre 1,7 milliards en 2016.

Pour 2018, le marché d'investissement devrait se maintenir. Il sera encore soutenu par des liquidités importantes mais en baisse (programme de la BCE renouvelé jusqu'en septembre 2018) et des taux bas, qui ne devraient pas connaître d'évolution brutale à la hausse.

Les investissements dans le commerce se sont élevés à 3,5 milliards d'euros en 2017, soit une baisse de 12% par rapport à 2016 après une baisse de 21% en 2016. Les habitations de consommation sont bousculées par le e-commerce. Certaines grandes marques comme H&M se préparent à de nombreuses fermetures quand d'autres comme Spartoo rachète les magasins André.

Les types de biens recherchés sont marqués par l'essor du digital qui accompagnent nécessairement l'expérience physique du consommateur. Les investisseurs sont toujours à la recherche des artères de renom parcourues par les touristes mais aussi les quartiers se développant par les commerces bio (expansion dynamique avec 250 inaugurations de magasins spécialisés en 2017), les pop stores, le luxe, la mode, le fitness, etc... Le quartier du Marais à Paris est l'exemple type de ces phénomènes.

⁷ Nexity – Points marché 2018 et 2017

Le taux de rendement « prime » des commerces ressort à 2,75%.

- Le Marché locatif francilien et parisien ⁸⁹¹⁰

En 2017, la demande placée francilienne s'est élevée à plus de 2,6 millions de m², en hausse de 8% par rapport à 2016. Il s'agit de la quatrième année consécutive de hausse et le niveau le plus haut de ces dix dernières années.

L'activité a été encore soutenue par la capitale qui représente plus d'un million de m², niveau identique à 2016. Le secteur de Paris Ouest comprenant le Quartier Central des Affaires représente 60% de la demande placée en 2017. Les autres secteurs, portés par les grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) sont la Boucle Sud, la première couronne Nord, la Défense et périphérie. Le Quartier Central des Affaires représente à lui seul 480 800 m² de l'activité francilienne contre 450 000 m² en 2016.

Au niveau de la région, l'année a été marquée par un nombre de transactions supérieures à 5 000 m² en forte hausse : 88 contre 65 en 2016, représentant 1 140 000 m². Plus de 39% des transactions ont porté sur des biens de première main mettant ainsi la pression sur les actifs « prime » dont les stocks ne représentent plus que 19% de l'offre placée en Ile-de-France.

Paris intra-muros a connu une année record après celle de 2016 et celle de 2015. Tous les secteurs géographiques connaissent des hausses de transactions, sauf le secteur du Nord-Est, qui avait connu une forte augmentation en 2016.

Le QCA reste toujours le moteur du marché parisien et francilien. Il s'agit de la quatrième année au cours de laquelle les 450 000 m² sont dépassés. Les grandes transactions (5 000 m² et plus) représentent 30% du volume global et plus du double que l'an dernier.

L'offre est très tendue dans ce quartier phare et la pression se ressent sur les loyers. Les loyers « prime » dans le QCA ressortent à 840-850 € / m² / an pour un loyer moyen annuel pour les actifs de première main de 660 € (stable par rapport à 2016).

Cette très bonne performance de la capitale se retrouve dans le taux de vacance qui ressort à Paris à 2,9% (3,2% en 2016) et 2,7% pour le QCA (3,3% en 2016).

Le marché locatif des commerces ¹¹est porté par une demande d'implantation importante en centre-ville par les acteurs de la mode qu'elle soit de luxe ou urbaine (Urban Outfitters rue de Rivoli), de la technologie (Apple attendu sur les Champs-Élysées), du sport et fitness mais aussi par les enseignes de nouvelles générations pour la restauration et le bio.

A Paris, le luxe attire toujours les nouvelles implantations rive droite, en particulier Rue Saint-Honoré, aidé en cela par le flux d'une clientèle internationale toujours plus importante. Le quartier du Marais devient également un lieu incontournable pour le shopping de luxe mais aussi pour l'expérience culinaire (ouverture attendue en 2018 d'Eataly sur 4 000 m²). Les zones touristiques ouvertes le dimanche sont privilégiées par les consommateurs et les touristes.

Les loyers restent stables dans ces zones à des niveaux relativement élevés : 18 000 € / m² / an pour les Champs-Élysées, 12 500 € / m² / an pour la rue Saint-Honoré par exemple. Cette stabilité s'explique par la rentabilité exigée par les enseignes. La pression sur les loyers devrait perdurer en 2018.

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2017 ¹²:

Après avoir été classée 5^{ème} ville la plus recherchée par la clientèle internationale en 2016, Paris se place en seconde position derrière New-York puis devant Londres (effet Brexit). L'élection 2017 d'un nouveau président jeune (et ancien banquier) décidé à faire des réformes (dont celle de l'ISF) n'est pas étrangère à ce classement. Les environnements culturellement riches, un niveau éducatif élevé, boutiques de luxes et gastronomie renommée sont des éléments qui guident les investisseurs aisés.

A Paris, les appartements sur les quais avec vue sur la Seine, sur un monument historique, avec terrasse ou balcon sont très recherchés. Les prix moyens n'ont cessé de croître. En 2017, les transactions sur les biens de prestige ont augmenté de 30% par rapport à 2016 avec des prix moyen oscillant entre 11 000 € et 30 000 € /

⁸ Nexity – Points marché 2018 et 2017

⁹ CW – Market beat Bureaux Paris QCA T4 2017 / T4 2016

¹⁰ CW – Market beat Bureaux Paris T4 2017 / T4 2016

¹¹ CW – Market beat France Commerces 4T2017 / 4T2016

¹² Barnes – The global property handbook – Janvier 2018

m². La hausse des prix devrait cependant se stabiliser en 2018. Les investisseurs du monde entier reviennent à Paris, recherchant des biens « zéro défaut » et privilégiant la sécurité.

- Le Patrimoine du Groupe :

Le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 69%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 88% pour le seul patrimoine parisien.

En 2017, le Groupe n'a ni acquis ni cédé d'immeuble.

Les expertises au 31 décembre 2017 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.

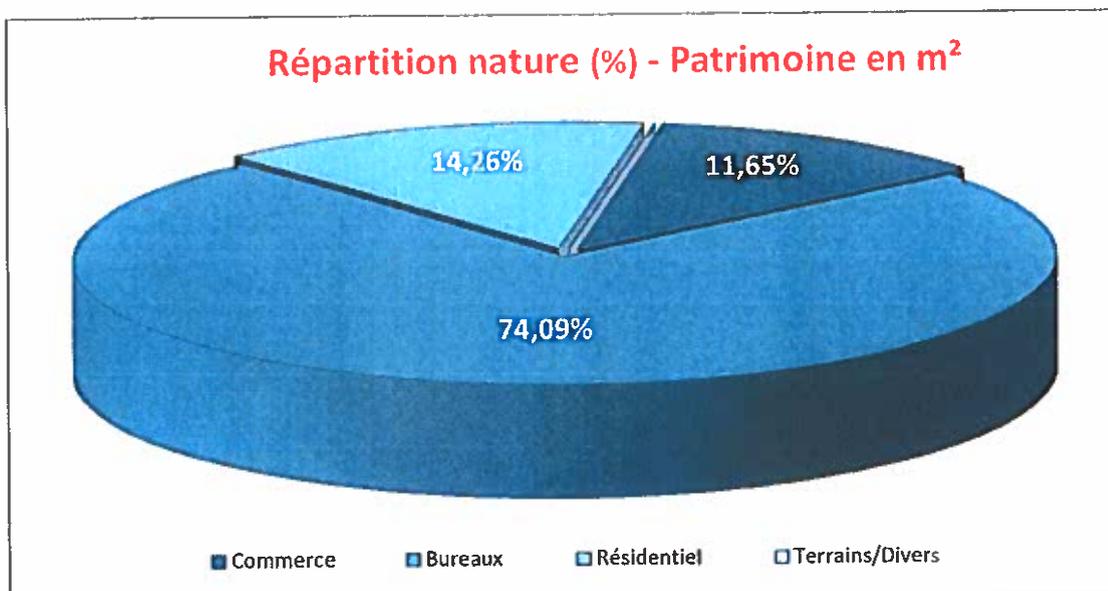
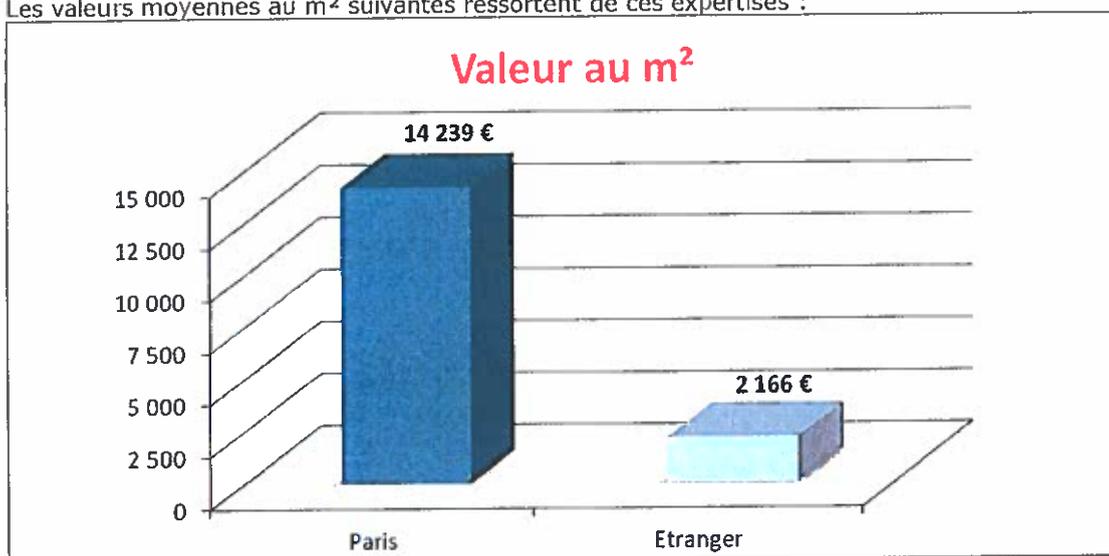
Les biens qui font l'objet de promesses de vente sans conditions suspensives importantes sont évalués quant à eux, au prix net de cession.

Le patrimoine du groupe est estimé à 140 765 K€ (immeubles de placement plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 89 723 K€ de bureaux, 23 019 K€ de commerces, 27 906 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 117 K€.

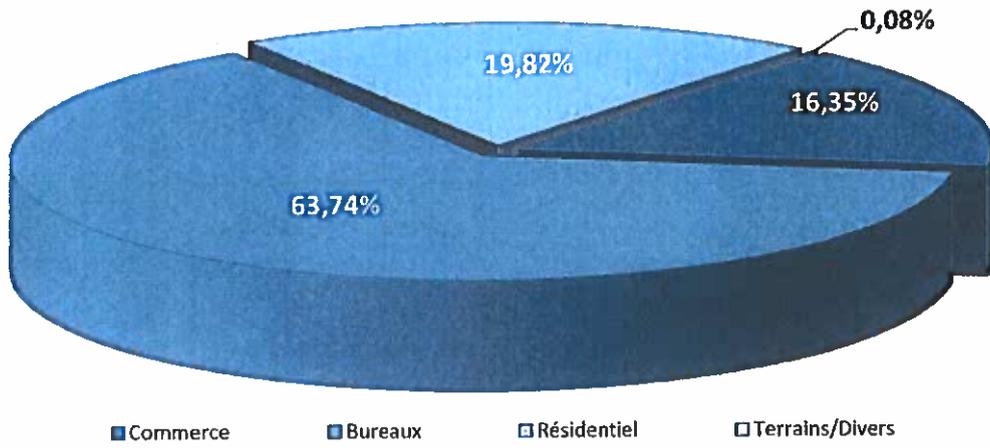
En surfaces, les bureaux représentent 9 370 m², les commerces 1 473 m², et le résidentiel 1 803 m².

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2016, et à périmètre constant, une augmentation de 8,9 %.

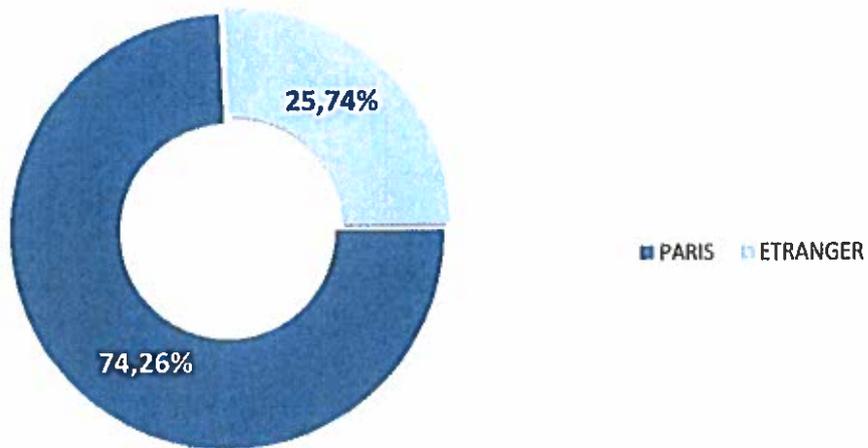
Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :



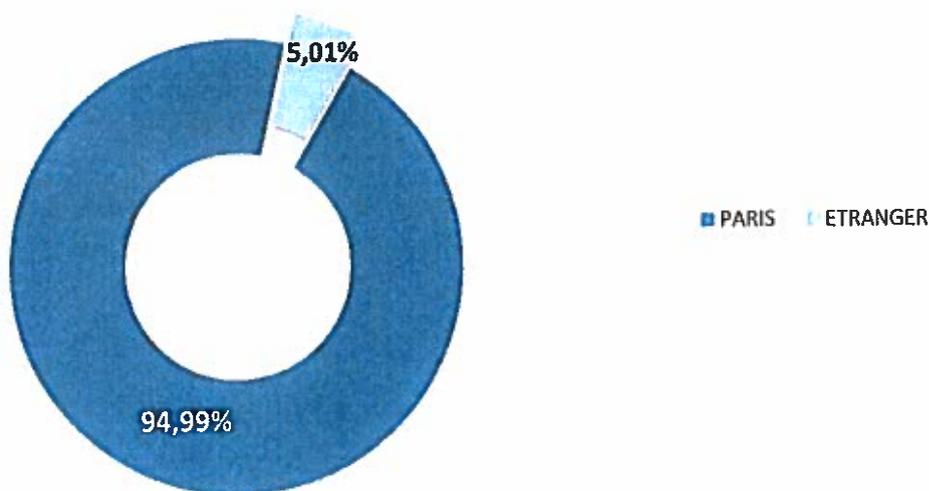
Répartition nature (%) - Patrimoine en Valeur



Répartition géographique (%) - Patrimoine m²



Répartition géographique (%) - Patrimoine Valeur



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 164 693 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 2017 :

en K€	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés	164 693	170 250
Titres d'autocontrôle :	23	23
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	57	60
Actif Net Réévalué	164 773	170 333
Nombre d'actions	147 125 260	147 125 260
ANR par action en €	1,1200	1,1577

Aucun instrument dilutif n'existe au 31 décembre de chacun des exercices présentés.

La baisse de l'ANR entre 2016 et 2017 provient de la distribution du solde des dividendes dont le montant est supérieur au résultat de la période.

9.2. Situation fiscale

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

en K€	31/12/2017	31/12/2016
Déficits reportables	47 767	48 931
Total	47 767	48 931

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, les mesures de plafonnement d'imputation des déficits antérieurs sur les bénéfices futurs (à 100% jusqu'à 1M€ et à 50% au-dessus de 1M€) limitent leur utilisation. Les déficits fiscaux seront donc apurés sur une période longue, en conséquence, 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 mentionnés ci-dessous.

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 du Conseil d'Etat.

- ACANTHE DEVELOPPEMENT

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€.

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^{er} 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^{er} 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.

9.3.2. 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 et que 392 K€ ont été consignés par la société VELO auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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.

Par décision du 11 janvier 2017, la cour d'appel a confirmé le jugement du 12 septembre 2014. Toutefois, la déconsignation de la somme de 392 K€ doit être effectuée désormais entre les mains du liquidateur judiciaire, Me COURTOUX et non de la société VELO.

La société VELO a formé un pourvoi en cassation. Nous avons déposé notre mémoire ampliatif le 27 juillet 2017. La procédure se poursuit.

9.3.3. Litiges 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 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 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^{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.

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^{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.

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.

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€	Partie liée	Partie liée	Solde	Impact
Nature de la prestation	Désignation	Liens	au bilan (1)	résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	0	-200
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	136	141

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

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

Les opérations, ci-dessus, n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : Néant

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT (dont 3 807 K€ d'intérêts de comptes courants, 1 312 K€ de salaires) 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	210	188
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		152
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-29	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	32	33
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		149
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	312	277
Avance de trésorerie	FIPP	Administrateurs communs	1 000	1
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-78	-65
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-27	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	1 200	997
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-175	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs		23
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	685	20
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	130	110
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun		35
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	-5	
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	1	1
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		10
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	96	80
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 007	

(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) juste valeur des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT

Les opérations ci-dessus, n'ont entraîné ni la comptabilisation de dépréciation 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	31/12/2017	31/12/2016
Cadres	11,5	11,5
Employés	9	11,5
Total effectif	20,5	23

Certains salariés sont aussi dirigeants de filiales. Ils bénéficient d'un contrat de travail au titre de leurs activités salariées.

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 328 K€ :

- a) Avantages à court terme non pécuniaires en cours d'activité) 452 K€ (Ce montant comprend les salaires, cotisations et avantages)
- b) Avantages postérieurs à l'emploi -124 K€ (Ce montant comprend les indemnités ou prestations servies à la cessation de l'activité ou postérieurement à celle-ci),
- 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 150 K€ (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents administrateurs :

Monsieur Alain DUMENIL :	40 K€
Monsieur Patrick ENGLER :	73 K€
Madame Valérie GIMOND DUMENIL :	20 K€
Monsieur Jean FOURNIER :	10 K€
Mademoiselle Laurence DUMENIL :	7 K€

9.7. Provision retraite

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

- Taux de progression des salaires : 1% par an,
- Taux d'actualisation : 1,401 % (Taux Moyen de rendement des Obligations des sociétés privées 1^{er} semestre 2017 + 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 sociaux professionnelles (non cadres, et cadres),

L'espérance de vie a été calculée à partir des tables de mortalité des années 2013-2015 établie par l'INSEE.

Le montant de la provision, au 31 décembre 2017, s'élève à 348 K€ contre 445 K€ au 31 décembre 2016.

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

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-445	-398
<u>Variations</u>		
Dotations ou reprise de la périodes	104	41
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	-7	-88
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-348	-445

Un changement d'estimation est intervenu cet exercice, dans l'établissement du montant de la provision.

Tout d'abord, la loi a modifié le calcul des indemnités de licenciement sur lequel est basé le calcul de l'indemnité de départ à la retraite. La nouvelle définition accorde un quart de mois de salaire par année d'ancienneté pour les dix premières années, contre un cinquième antérieurement, puis à partir de la onzième année un régime inchangé accordant un tiers de mois de salaire par année d'ancienneté.

En second lieu, le calcul jusqu'alors reposait sur le principe que tous les départs à la retraite de salarié intervenaient à l'initiative exclusive de l'employeur, or, le salarié peut prendre la décision de son départ. Dans cette dernière hypothèse, l'indemnité à verser par l'employeur à cette occasion est bien moindre (un demi-mois de salaire par tranche de 5 ans d'ancienneté).

A défaut d'expérience sur le sujet, il a été considéré que chacun des deux modes de départ à la retraite représenteraient la moitié des départs.

Ce changement d'estimation est comptabilisé suivant la méthode prospective et a donc une incidence sur les comptes de la période présentée. Le même mode de calcul que celui de l'exercice précédent de la provision (en tenant compte de l'évolution de la législation sur les indemnités de licenciement) aurait établi la provision à 518 K€ contre 348 K€ avec le nouveau mode de calcul.

Quant aux périodes postérieures, le montant de la provision connaîtra une croissance plus lente sans qu'il soit possible d'établir une estimation de son incidence.

De plus le mode de calcul pourrait évoluer dans le futur par l'observation des modes effectifs de départ à la retraite.

9.8. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,0637 € au 31 décembre 2017 (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, il n'existe plus d'instrument dilutif depuis que le Conseil d'administration du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain DUMENIL, au solde de ses 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.

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2017 (en K€)	9 054
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	147 125 260
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0,0615 €

9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2017

Locations facturées aux locataires du Groupe

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés 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	24 719	4 309	13 671	6 739
	24 719	4 309	13 671	6 739

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 2017.

La description générale des modes de comptabilisation des contrats de location est faite dans la note 2.14.

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	26 990	2 699	10 796	13 495
	26 990	2 699	10 796	13 495

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 2.14.

9.10. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2017

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes des sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

Sociétés	DELOITTE	EXCO	IERC	TFA - GRANT THORNT ON	Total
ACANTHE DEVELOPPEMENT	69	54			123
Autres Sociétés	64		7	5	76
Totaux	133	54	7	5	199

9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2017

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