

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

2, Rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

Exco Paris Ace
5, avenue Franklin Roosevelt
75008 Paris

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide,
92908 Paris La Défense

ACANTHE DEVELOPPEMENT

Société européenne

2, Rue de Bassano
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes 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 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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.

Risques identifiés

Les immeubles de placement détenus par le groupe figurent au bilan consolidé du groupe ACANTHE pour un montant total de 146 millions d'euros.

La valorisation 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 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 2018 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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2018, Deloitte & Associés était dans la 12ème année de sa mission sans interruption et Exco Paris ACE dans la 7ème année.

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.

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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, 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.

Rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit

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

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

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

Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 18 avril 2019

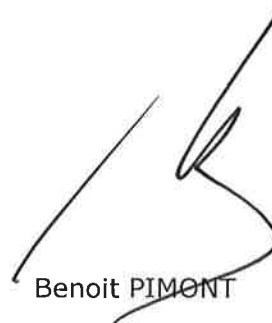
Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE



Arnaud DIEUMEGUARD

Deloitte & Associés



Benoit PIMONT

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Actif		
Immeubles de placement	146 336	140 715
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	104	114
Ecart d'acquisition		
Actifs incorporels		2
Actifs financiers	7 856	7 684
Total actifs non courants	154 295	148 515
Stocks d'immeubles		
Clients et comptes rattachés	2 011	2 715
Autres créances	9 330	12 475
Autres actifs courants	750	57
Actifs financiers courants	1 865	1 970
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 277	54 719
Actifs destinés à la vente		
Total actifs courants	20 233	71 936
TOTAL ACTIF	174 528	220 451
(milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Passif		
Capital	19 991	19 991
Réserves	100 950	135 648
Résultat net consolidé	10 731	9 054
Capitaux Propres attribuables aux propriétaires	131 671	164 693
Réserves attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	8 024	7 728
Résultat attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	256	296
Total des Capitaux Propres	139 951	172 717
Passifs financiers non courants	15 861	17 406
Provisions pour risques et charges	11 588	18 971
Impôts différés passifs	-	-
Total des dettes non courantes	27 449	36 377
Passifs financiers courants	1 649	1 607
Dépôts et Cautionnements	1 605	1 472
Fournisseurs	2 177	2 079
Dettes fiscales et sociales	872	5 598
Autres dettes	384	192
Autres passifs courants	441	409
Total des dettes courantes	7 128	11 357
Total dettes	34 577	47 733
TOTAL PASSIF	174 528	220 451

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

(milliers d'euros)		31/12/2018	31/12/2017
Loyers	RA	4 554	3 788
Charges locatives refacturées	RB	566	640
Charges locatives globales		(1 396)	(1 343)
Revenus nets de nos immeubles		3 725	3 085
Revenus nets de la promotion immobilière			
Revenus des autres activités			
Frais de personnel	RE	(1 286)	(1 385)
Autres frais généraux	RF	(3 153)	(3 738)
Autres produits et autres charges	RG	(135)	536
Variation de valeur des immeubles de placement	RH	5 357	10 955
Dotation aux amortissements des immeubles de placement			
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			
Dotations aux amortissements et provisions	RJ	(532)	(268)
Reprises aux amortissements et provisions	RK	6 394	672
Résultat opérationnel avant cession		10 369	9 858
Résultat de cession d'immeubles de placement	RL	(209)	
Résultat de cession des filiales cédées		1 615	
Résultat opérationnel		11 775	9 858
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	RM	(95)	82
- Coût de l'endettement financier brut	RN	(565)	(570)
Coût de l'endettement financier net		(660)	(488)
Autres produits et charges financiers	RO	21	153
Résultat avant impôts		11 136	9 523
Impôt sur les résultats	RP	(149)	(173)
Résultat net d'impôt des activités cédées			
Résultat net de l'exercice		10 986	9 350
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		256	296
Propriétaires du groupe		10 731	9 054
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		0,0729	0,0615
Résultat dilué par action (en €)		0,0729	0,0615
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		0,0729	0,0615
Résultat dilué par action (en €)		0,0729	0,0615
Résultat net de l'exercice		10 986	9 350
Autres éléments du résultat global			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			102
Impôts afférent aux éléments reclassables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations		174	
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite		126	(7)
Impôts afférent aux éléments non reclassables			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres		299	94
Résultat Global Total de l'exercice		11 286	9 444
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		11 030	9 148
Participations ne donnant pas le contrôle		256	296

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto détenus	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
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
Acropole 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
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus			23	23	46		46
Dividendes réinvestis en actions				-44 116	-44 116		-44 116
Dividendes (solde exercice 2016)							
Ecart de conversion							
Résultat net de l'exercice				10 731	10 731	256	10 986
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)				319	319		319
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				11 050	11 050	256	11 306
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/2018	19 991	83 426	0	28 256	131 671	8 280	139 551

(1) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Ecart actuariel sur la provision de départ à la retraite
Ajustement JV titres Bassano développement
Cession des actions propres détenues
Annulation résultat de cession des actions propres

	2018	2017	2016
	145	-7	-88
	174	102	349
	23	23	
	23		
	365	95	261

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2018	31/12/2017
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		10 986	9 350
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(6 595)	(1 137)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(5 357)	(10 955)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		119	6
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession			
Incidence des variations de périmètre		(1 614)	
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 461)	(2 737)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(149)	(173)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(2 461)	(2 737)
	B		
Impôts versés			
Variation du BFR liée à l'activité	C	(270)	2 182
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
Flux net de trésorerie généré par l'activité	E=A+B+C+D	(2 731)	(555)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(275)	(578)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			(3)
Remboursement d'immobilisations financières		2	
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			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	F	(273)	(580)
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		(44 116)	(14 705)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		46	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(1 501)	(1 501)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		133	241
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)	G	(45 438)	(15 966)
Variation de trésorerie nette	E+F+G	(48 442)	(17 101)
Variation de trésorerie nette		(48 442)	(17 102)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		27 280	37 733
Découverts bancaires (1)			
VMP		27 439	34 088
		54 719	71 821
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		6 277	27 280
Découverts bancaires (1)			
VMP			27 439
		6 277	54 719

(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 2018



ACANTHE DEVELOPPEMENT

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018

SOMMAIRE

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018	1
SOMMAIRE.....	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice.....	3
1.1. Affectation du résultat	3
1.2. Départ d'un administrateur et nomination d'un Directeur Général Délégué	3
Note 2. Principes et méthodes comptables.....	4
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers	4
2.2. Recours à des estimations.....	9
2.3. Méthodes de consolidation	9
2.4. Immeubles de placement	10
2.5. Actifs corporels et incorporels.....	12
2.6. Contrats de location	12
2.6.1. Contrats de location financement	12
2.6.2. Contrats de location simple	13
2.7. Dépréciation d'actifs.....	13
2.8. Actifs financiers.....	13
2.8.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction	13
2.8.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance	13
2.8.3. Les prêts et créances	14
2.8.4. Les actifs financiers disponibles à la vente.....	14
2.8.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie	14
2.9. Passifs financiers	15
2.10. Provisions	15
2.11. Impôt sur les résultats	15
2.12. Avantages au personnel	15
2.13. Résultat par action	15
2.14. Revenus des immeubles.....	16
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement.....	16
2.16. Secteurs opérationnels	16
Note 3. Périmètre de consolidation	17
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	17
3.2. Evolution du périmètre	17
3.3. Organigramme	18
Note 4. Notes annexes : bilan.....	20
4.1. Actifs non courants non financiers	20
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement	20
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement.....	20
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement.....	21
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles.....	21
4.2. Actifs financiers.....	22
4.2.1. Actifs financiers non courants	23
4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances	24
4.2.3. Actifs financiers courants	25
4.2.4. Evaluation des actifs financiers	25
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	25
4.3. Capitaux propres.....	26

4.3.1. Description de la structure du capital	26
4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires.....	27
4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée	27
4.3.4. Distributions	27
4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle	27
4.4. Provision pour risques et charges	27
4.5. Passifs financiers	28
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants.....	28
4.5.2. Juste valeur des passifs financiers	29
4.6. Echéancier des dettes.....	29
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	31
5.1. Revenus nets des immeubles	31
5.2. Résultat opérationnel	31
5.3. Résultat net	33
5.4. Vérification de la charge d'impôt	34
Note 6. Secteurs opérationnels	35
Note 7. Engagements hors bilan.....	42
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	42
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	42
7.2.1. Engagements donnés	42
7.2.2. Engagements reçus	43
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	43
7.3.1. Engagements donnés	43
7.3.2. Engagements reçus	43
Note 8. Exposition aux risques.....	44
Note 9. Autres informations	44
9.1. Actif net réévalué.....	44
9.2. Situation fiscale	49
9.3. Litiges et passifs éventuels	49
9.3.1. Litiges fiscaux.....	49
9.3.2. Litiges immobiliers.....	49
9.3.3. Litiges FIG.....	50
9.4. Parties liées	53
9.5. Effectifs.....	55
9.6. Rémunérations	55
9.7. Provision d'indemnités de départ à la retraite	55
9.8. Résultat par action	56
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2018.....	56
9.10. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2018.....	57
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2018.....	57

Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

Informations générales

ACANTHE DEVELOPPEMENT est une Société Européenne, au capital de 19 991 141 €, 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

L'Assemblée générale ordinaire du 5 janvier 2018 a décidé une distribution exceptionnelle, prélevée sur les postes de primes d'émission, d'autres réserves et de report à nouveau, d'un montant de 44 137 578 € soit 0,30 € par action.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale annuelle, en date du 7 juin 2018 a affecté le bénéfice de l'exercice 2017 soit 721 717,43 € au poste report à nouveau pour sa totalité.

Dans le cadre du régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), la Société a des obligations de distribution de ses résultats à hauteur de 4 063 406,52 € ; celles-ci sont plafonnées à 721 717,43 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 4 063 406,52 euros, composé de - 1 806 055,98€ de résultat de location et de 5 869 462,50 € de dividendes SIIC reçus de filiales.

L'obligation de distribution du régime SIIC est donc reportée sur les exercices ultérieurs.

1.2. Départ d'un administrateur et nomination d'un Directeur Général Délégué

En date du 31 juillet 2018, le Conseil d'administration a constaté la démission de M Patrick ENGLER de ses fonctions d'administrateur et de Directeur Général et, a décidé de confier la Direction Générale de la société à M. Alain DUMENIL, Président de Conseil d'Administration.

Le Conseil d'administration du 19 octobre 2018 a nommé M. Ludovic DAUPHIN aux fonctions de Directeur Général Délégué.

Note 2. Principes et méthodes comptables

La société européenne ACANTHE DEVELOPPEMENT, dont le siège social est au 2, rue Bassano à Paris 16^{ème} 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 18 avril 2019 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 2018 (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 mêmes principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2017, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2018, 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 » ;

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1^{er} janvier 2018.

IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients »

L'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 sont concernées par la norme IFRS 15 ; et, leur analyse suivant le processus de reconnaissance du revenu défini par la norme, ne suscitent pas de difficultés particulières.

IFRS 9 : « Instruments financiers »

La norme IFRS 9 définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

Elle remplace la norme IAS 39.

a) Classification

Si la norme IFRS 9 conserve pour une large part les dispositions de la norme IAS 39 en matière de classement et d'évaluation des passifs financiers, elle supprime en revanche les catégories des actifs financiers détenus jusqu'à leurs échéances, des prêts et des créances et des actifs disponibles à la vente.

Les nouvelles catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti ;
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI) ;
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

b) Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, s'il ne relève pas des deux catégories précédentes.

Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non concordance comptable qui serait autrement survenue.

Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

c) Comptabilisations ultérieures

Actifs financiers au coût amorti	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ; Les profits et pertes issus de la décomptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat
Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat ; Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf si ils représentent un remboursement du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat

a) Ces instruments de capitaux propres représentent des investissements détenus à des fins stratégiques à long terme. Conformément à la norme IFRS 9, ces investissements à la date de première application ont été désignés comme étant évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ; la réserve de juste valeur cumulée au titre de ces placements ne sera jamais reclassée en résultat.

b) Ces instruments de capitaux avaient été désignés, selon IAS 39, comme des actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat ; ces actifs sont classés comme étant évalués obligatoirement à la juste valeur par le compte de résultat.

c) Dépréciation d'actifs financiers

Le nouveau modèle de dépréciation est basé sur les pertes attendues, contrairement au modèle précédent qui enregistrerait les pertes encourues.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenue par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

A défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit.

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

Durée de la souffrance	Taux de dépréciation
Inférieur à 90 jours	0 %
Supérieur à 90 jours	100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe de par l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement trois mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur).

Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres.

Or le nombre de locataires est limité et chacun d'entre eux fait l'objet d'un suivi individuel qui s'exerce de la signature de tout nouveau bail où tous les candidats locataires sont examinés quant à leur stabilité et leur solvabilité financière et tout au long du déroulement du bail quant à la ponctualité des encaissements.

d) Transition

La norme IFRS 9 prévoit une application rétrospective.

Toutefois, une exemption de retraitement des informations comparatives de la période antérieure en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers.

Les différences de valeur comptable des actifs et des passifs financiers résultant de l'adoption d'IFRS 9 sont comptabilisées en réserves consolidées à la date d'ouverture de l'exercice.

Actifs Financiers		Classement		valeur comptable	
		selon IAS 39	selon IFRS 9	selon IAS 39	selon IFRS 9
Actifs financiers non courants		Prêts et créances	Coût amorti	2 735	2 735
Actifs financiers non courants	a	Actifs disponibles à la vente	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 121	5 121
Clients et comptes rattachés		Prêts et créances	Coût amorti	2 011	2 011
Autres créances		Prêts et créances	Coût amorti	9 330	9 330
Autres actifs courants		Prêts et créances	Coût amorti	750	750
Actifs financiers courants		Actifs détenus à des fins de transaction	Coût amorti	685	685
Actifs financiers courants	b	Actifs détenus à des fins de transaction	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 179	1 179
Trésorerie et équivalents		Actifs détenus à des fins de transaction	Coût amorti	6 277	6 277
Total des actifs financiers				28 088	28 088

- a) Ces instruments de capitaux propres représentent des investissements que le groupe détient à des fins stratégiques à long terme. Comme l'y autorise IFRS 9, le groupe désigne ces investissements à la date de première application comme étant évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global ; la réserve de juste valeur cumulée au titre de ces placements ne sera jamais reclassée en résultat.
- b) Ces instruments de capitaux propres étaient désignés selon IAS 39 comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat car ils étaient gérés sur la base de la juste valeur et que leur performance était suivie sur cette base. Selon IFRS 9 ces actifs sont classés comme étant obligatoirement évalués à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

La norme IFRS 9 traite également de la comptabilité de couverture, mais ce chapitre ne trouve pas à s'appliquer dans notre groupe.

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 2018 en seraient :

En K€	
Valeur nette de l'immobilisation « droit d'utilisation »	21 273
Dettes de loyers	21 867
Dotations aux amortissements du « droit d'utilisation »	-2 364
Charge d'intérêts relative à la dette de loyer	- 539

Contre une charge de location de 2 699 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.

IFRIC 22 : « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée »

La norme IFRIC 22 s'applique à compter du 1^{er} janvier 2018. Cette interprétation a été homologuée par le règlement (UE) 2018/519 du 28 mars 2018 de la Commission européenne, paru au journal officiel du 3 avril 2018. Elle a pour but de compléter la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères » qui ne traite pas de la question du cours de change à retenir lorsqu'un paiement anticipé a été effectué.

Le Groupe réalise rarement des opérations en devises étrangères et encore plus rarement avec un paiement anticipé. Au cours de l'exercice 2018, le Groupe n'a pas effectué de paiement anticipé en monnaies étrangères. En conséquence, nous n'avons pas eu matière à appliquer la norme.

IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat »

La norme IFRIC 23 s'applique à compter du 1^{er} janvier 2019. Une application anticipée est possible mais elle n'a pas été retenue par le Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2018.

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 selon un modèle développé par le Groupe ;
- l'estimation des pertes de crédit attendues (cf. ci-dessus),
- 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 2018, 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 2018. 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 2018 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 2018, 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 2018, 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...) ressort du niveau 3.

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode propriétaire 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	28 342	Méthode par comparaison	Habitation : 2,44% à 3,2%			2 834
Bureaux / Commerces	3	117 995	Méthode par capitalisation		de 3,18 à 5,48	7 693	

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. 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 différente 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.

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 2018			31 décembre 2017		
			% 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
SCI	ECHELLE RIVOLI		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SA	FINPLAT		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
SC	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	SIN		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	SURBAK	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	TRENUBEL		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
Sociétés sorties du périmètre de consolidation								
SAS	SIF DEVELOPPEMENT	(1)	0,9734			97,34%	100,00%	IG
SC	CORDYLLIERE	(1)	0,9734			97,34%	100,00%	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, 21 sociétés intégrées globalement dont 8 sociétés civiles. Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

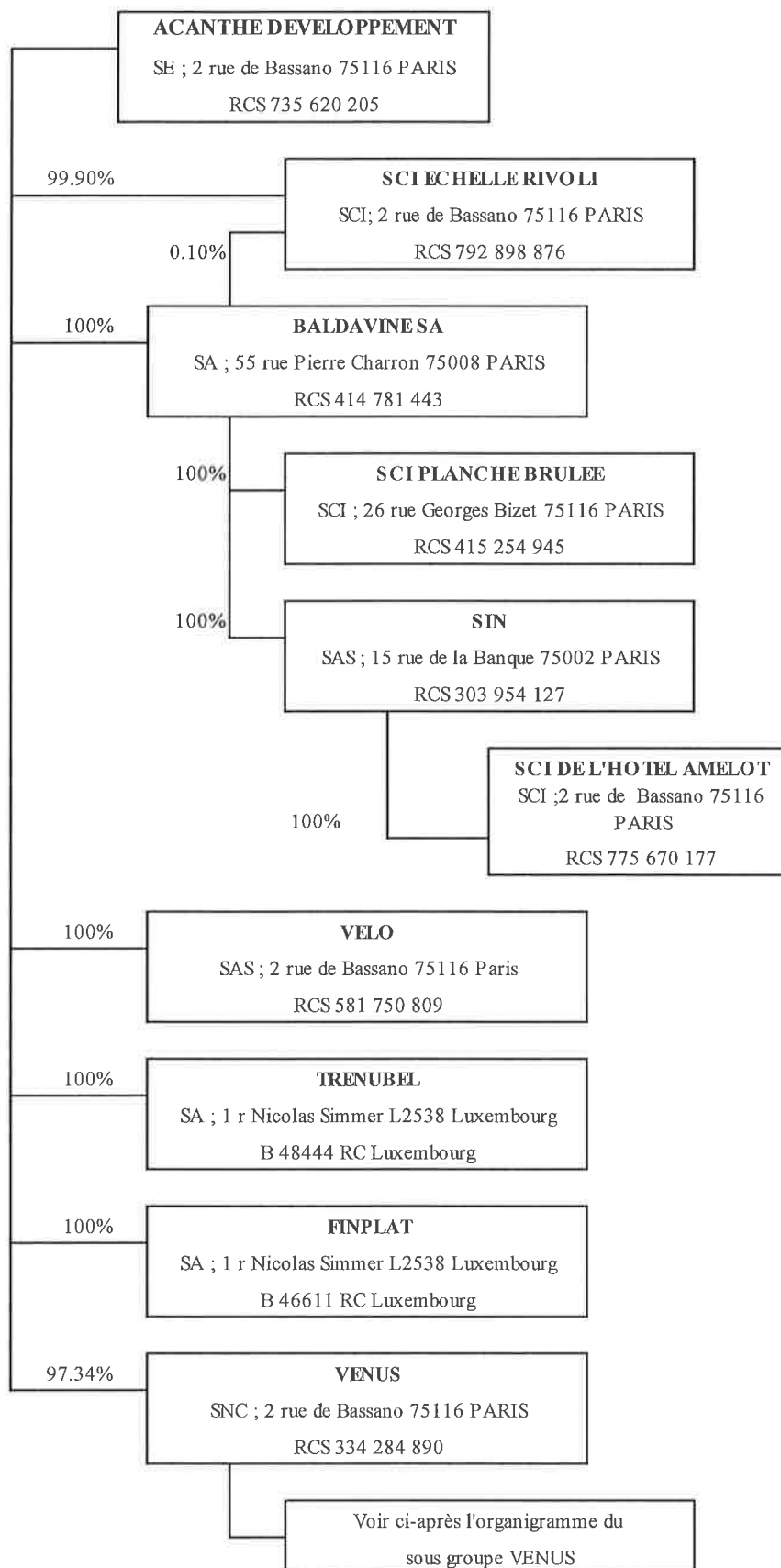
Par ailleurs, ACANTHE DEVELOPPEMENT détient une participation de 15,01% du capital de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, SAS sise au 2, rue de Bassano, Paris 16^{ème} RCS PARIS 523 145 878 (cf. § 4.3.1).

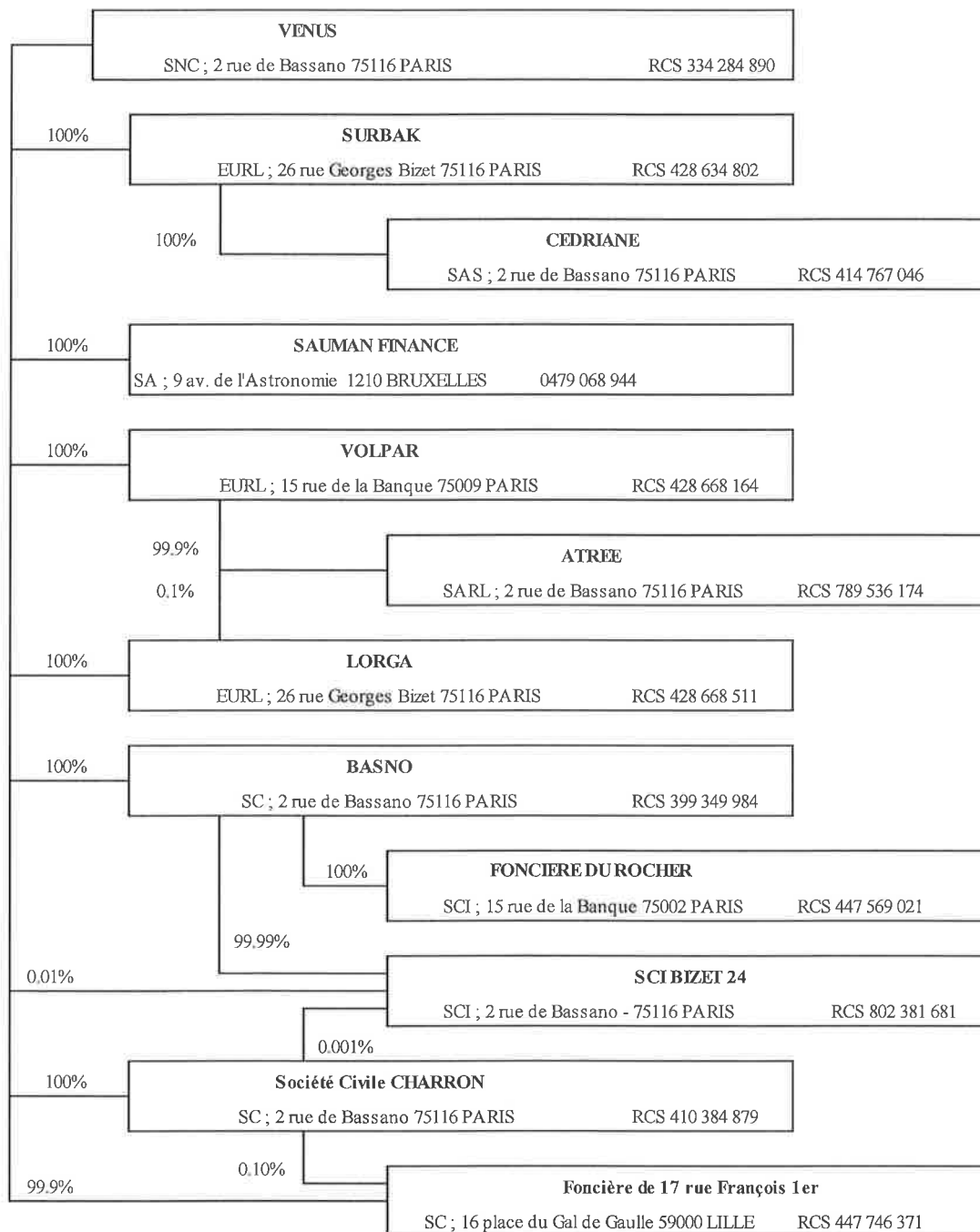
3.2. Evolution du périmètre

Le Tribunal de commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire simplifiée de la société SIF DEVELOPPEMENT en date du 12 octobre 2018, dès lors le groupe a perdu le contrôle de cette société ainsi que de sa filiale détenue à 100% la société CORDYLLIERE.

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 2018 :

La valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2018 des immeubles de placement s'élève à 146 336 K€.

En K€	Valeur Nette Comptable 31/12/2017	Entrées (Nouvelles acquisitions)	Entrées (dépenses immobilisées) (1)	Cessions	Variation de juste valeur (2)	Variation de périmètre	Valeur au 31/12/2018
Immeubles de placement (IAS 40)	140 715		263		5 357		146 336

(1) Les dépenses immobilisées concernent exclusivement travaux de l'immeubles rue de Rivoli.

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8^{ème} pour 1,7 M€, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2^{ème} pour 2,8 M€, l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1^{er} pour 0,4 M€, l'immeuble du quai Malaquais pour 0,3 M€.

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€.

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

Au 31 décembre 2018 :

En K€	Val. brute 31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Variations de périmètre	Écart de Réévaluation	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2018
Terrains	-	-	-	-	-	-	-
Constructions & Agencements	55	-	-	-	-	-	55
Actifs corporels	228	11	-	-	-	-	239
TOTAL	283	11	-	-	-	-	294

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).

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

Au 31 décembre 2018 :

En K€	31/12/2017	Dotations	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	Ecart de réévaluation	Transfert de poste	31/12/2018
Constructions & Agencements	-	-	-	-	-	-	-
Actifs corporels	164	25	-	-	-	-	189
TOTAL	164	25	-	-	-	-	189

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

4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2018 :

EN K€	Valeur nette 31/12/2017	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2018
Immobilisations incorporelles	2	-	-	-2	-	0
TOTAL	2	-	-	-2	-	0

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

4.2. Actifs financiers

Les actifs financiers répartis suivant les différentes catégories définies par IFRS 9 se présentent ainsi :

Actifs Financiers	31-déc-17		31-déc-18		
	Classement selon IAS 39	valeur comptable selon IAS 39	Classement selon IFRS 9	valeur comptable selon IFRS 9	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	Prêts et créances	2 736	Coût amorti	2 735	NA
Actifs financiers non courants	Actifs disponibles à la vente	4 947	Juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	5 121	3
Clients et comptes rattachés	Prêts et créances	2 715	Coût amorti	2 011	NA
Autres créances	Prêts et créances	12 475	Coût amorti	9 330	NA
Autres actifs courants	Prêts et créances	57	Coût amorti	750	NA
Actifs financiers courants	Actifs détenus à des fins de transaction	685	Coût amorti	685	3
Actifs financiers courants	Actifs détenus à des fins de transaction	1 285	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 179	1
Trésorerie et équivalents	Actifs détenus à des fins de transaction	54 719	Coût amorti	6 277	NA
Total des actifs financiers		79 619		28 088	

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 2018 :

Actifs financiers en K€	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	31/12/2018	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)	4 947	174	-	-	5 121	-	5 121	-
Dépôts (fonds de roulement) (3)	22	-	-	-	22	22	-	-
Prêt	-	-	-	-	-	-	-	-
Actif financier de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	16	-	-2	-	14	14	-	-
TOTAUX	7 684	174	-2	-	7 856	36	5 121	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 5 121 K€ qui se sont appréciés de 174 K€ (contre 101 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 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

en K€	31/12/2018		31/12/2017	
	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	174		101	

Le Groupe ne possède aucun instrument dérivé au 31 décembre 2018.

4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2018 :

en K€	31/12/2018					
				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	2 073	62	2 011	2 011	-	-
Autres créances	9 330	-	9 330	4 544	4 786	-
TOTAUX	11 403	62	11 341	6 555	4 786	-

Les autres créances au 31 décembre 2018, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 1 572 K€ dont 1 258 K€ de crédits de TVA,
- Gestionnaires d'immeubles pour 754 K€,
- Des fonds avancés aux notaires pour 193 K€ pour des actes notariés faisant l'objet de factures non parvenues pour un montant de 116 K€,
- Créance sur la prévoyance pour remboursement absence maladie : 45 K€,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 645 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,
- Compte courant avec la société FIPP : 1 150 K€ (entreprise liée),
- Séquestre auprès de la BNP pour 1 700 K€ : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.3,
- 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 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).

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	31/12/2018	31/12/2017
Créances	-17	-107

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 2018, de titres d'un fonds commun de placement en actions pour un montant de 1 179 K€ et d'obligations émises par la société SMALTO pour un montant total de 676K€ 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 2023.

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'€	31/12/2018	31/12/2017
SICAV monétaires	-	27 439
Disponibilités	6 277	27 280
Total des Actifs financiers de transaction	6 277	54 719

La baisse de trésorerie s'explique essentiellement par une distribution de dividende effectuée en 2018 pour un montant de 44 116 K€. Les autres variations sont expliquées dans le tableau de flux de trésorerie joint aux comptes.

La variation de Besoins en Fonds de Roulement s'articule de la façon suivante :

	Variation du BFR (1)	
	31/12/2018	31/12/2017
Variation brute des Actifs Courants	2 760	-2 081
Variation des Dettes Courantes	-3 030	4 263
Variation du BFR	-270	2 182

(1) Besoin en Fonds de Roulement

4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 2018, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141€, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Au cours de l'exercice 2018, le capital social n'a connu aucune variation.

A 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 31/12/2018			Situation au 31/12/2017		
	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%	945 237	0,64%	0,64%
Ardor Capital	5 453 032	3,71%	3,71%	5 453 032	3,71%	3,71%
Rodra Investissement	71 887 619	48,86%	48,86%	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	0	0,00%	0,00%	71 532	0,05%	0,00%
Groupe Alain Duménil	81 444 053	55,36%	55,36%	81 515 585	55,41%	55,38%
PUBLIC						
Public	65 681 207	44,64%	44,64%	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 du 5 janvier 2018 a décidé une distribution exceptionnelle, prélevée sur les postes de primes d'émission, d'autres réserves et de report à nouveau, d'un montant de 44 137 578 € soit 0,30 € par action. Cette distribution génère une diminution des capitaux propres consolidés de 44 116 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 (en K€)	256
Total des participations ne donnant pas le contrôle (en K€)	8 280
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'€	31/12/2018	31/12/2017
Provisions pour risques et charges		
Provision pour risques fiscaux (1)	0	6 965
Provision pour litiges (2)	4 787	4 325
Provision pour charges (3)	6 600	7 333
Provision d'indemnités de départ à la retraite (4)	201	348
Total	11 588	18 971

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Du fait de la fin des litiges fiscaux, la provision de 6 965 K€ est devenue sans objet. Cette provision concernait 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€) qui est sortie du périmètre de consolidation.
- (2) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions d'un montant total de 4 787 K€. Les provisions sont liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. §9.3.3) à hauteur de 4 325 K€ à des litiges avec d'anciens salariés à hauteur de 410 K€, à des litiges sur la promotion immobilière réalisée par rue Claude Terrasse à hauteur de 52 K€.
- (3) Une provision de 6 600 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'€	31/12/2017	Variations de la période						31/12/2018
		Cash	Variation périmètre	Variation de change	Juste valeur	Poste à poste	Variation de BFR	
Passifs non courants								
Emprunts et dettes > 1 an auprès des états de crédit	16 246	-	-	-	-	-688	-	15 558
Autres emprunts et dettes >1 an	1 160	-	-	-	-	-856	-	304
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	17 406	-	-	-	-	-	-	15 861
Passifs courants								
Emprunts et dettes auprès des états de crédit < 1 an	631	-645	-	-	14	688	-	688
Autres emprunts et dettes < 1 an	856	-856	-	-	-	856	-	856
Découverts bancaires								
Intérêts courus	121	-121	-	-	-	-	105	105
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	1 608	-1 622	-	-	14	-	105	1 649
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	19 014	-1 622	-	-	14	-	105	17 510
Trésorerie	54 719	-48 442	-	-	-	-	-	6 277
ENDETTEMENT NET	35 705	-46 820	-	-	-14	-	-105	-11 233

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	Décaissements restant dus sur emprunts (Capital + intérêts)					Juste Valeur
						< 3 mois	> 3 mois et < 1 an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	Total	
rue de Rivoli	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	nov-2020	3,500%	83	253	9 821	-	10 157	10 157
rue Bizet	Munchener Hypotenkenbank	TAUX FIXE	NA	juin - 2022	2,867%	41	123	5 736	-	5 901	5 901
Sous Total Taux Fixe						124	376	15 558	-	16 058	16 058
quai Malaquais	Deutsche Pfandbriefbank	EURIBOR 3 M+0,90%	Trim	oct-2019	0,580%	-	188	-	-	188	188
Sous Total Euribor						-	188	-	-	188	188
TOTAL GENERAL						124	564	15 558	-	16 246	16 246

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 peu différent pour les emprunts à taux fixes, eu égard à la faible durée de temps restant à courir jusqu'à leur échéance finale.

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
Emprunts et dettes financières diverses	17 510	1 264	16 246
Dépôts et cautionnements	1 605	1 605	-
Dettes fournisseurs	2 177	2 177	-
Dettes fiscales et sociales	872	872	-
Autres dettes	384	384	-
Autres passifs courants	441	441	-
TOTAUX	22 989	6 743	16 246

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. Echancier des dettes

Au 31 décembre 2018 :

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	17 510	1 649	15 861	-
Dépôts et cautionnements	1 605	1 605	-	-
Dettes fournisseurs	2 177	2 177	-	-
Dettes fiscales et sociales	872	872	-	-
Autres dettes	384	384	-	-
Autres passifs courants	441	441	-	-
TOTAUX	22 989	7 128	15 861	-

Les intérêts courus inclus dans le poste d'emprunts et de dettes financières s'élèvent à 105 K€.

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

- Charges de personnel pour 457 K€,
- Dettes de TVA (à payer ou calculées) pour 383 K€,
- Taxes diverses pour 32 K€.

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 140 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 229 K€ correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.

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.

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'€	31/12/2018	31/12/2017
Loyers	4 554	3 788
Charges locatives refacturées	566	640
Charges locatives globales	(1 396)	(1 343)
Revenus nets des immeubles	3 725	3 085

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018 augmente de 692 K€ soit +15,6 % par rapport à l'exercice 2017.

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variation	Variation en %
Evolution du chiffre d'affaires à périmètre constant	5 121	4 468	+ 653	+14,6%

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 :

- Au Chiffre d'Affaires en année pleine pour un locataire qui avait pris un bail au 3^{ème} trimestre 2017 sur l'immeuble situé rue de Rivoli ;
- A la fin de la franchise pour un locataire sur l'immeuble situé rue Charron ;
- En fin sur l'immeuble situé rue de la Banque, à la prise de m² supplémentaires par un locataire suite à la résiliation de l'ancien bail du R+3 et la prise en location des R+4 et R+5.

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 2018 est de 1,95%.

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'€	31/12/2018	31/12/2017
Frais de personnel	(1 286)	(1 385)
Autres frais généraux	(3 153)	(3 738)
Autres produits et autres charges	(135)	536
Variation de valeur des immeubles de placement	5 357	10 955
Dotations aux amortissements et provisions	(532)	(268)
Reprises aux amortissements et provisions	6 394	672
Charges d'Exploitation	6 645	6 772
Résultat opérationnel avant cession	10 369	9 858
Résultat de cession d'immeubles de placement	(209)	
Résultat de cession des filiales cédées	1 615	
Résultat Opérationnel	11 775	9 858

Le Résultat Opérationnel avant cession ressort à 10 369 K€. Les principales composantes du résultat opérationnel sont :

Le poste « Frais de personnel » diminue de 99 K€. Ce poste enregistre les coûts salariaux directs augmenté des facturations de personnels extérieurs au Groupe et diminué des frais de personnels facturés à des sociétés en dehors du Groupe. Les coûts salariaux directs du groupe sont stables. L'évolution provient principalement de l'augmentation des refacturations de frais de personnel à d'autres entités pour 65 K€.

Le poste « Autres frais généraux » s'élève à 3 153 K€ au 31 décembre 2018. Il comprend 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 1 507 K€ et les honoraires des différents intervenants extérieurs (avocats, commissaires aux comptes, experts immobiliers, etc...) pour 1 084 K€.

La baisse de 585 K€ s'explique principalement par une régularisation de charges sur les immeubles cédés antérieurement intervenue en 2017 d'un montant de 416 K€. En dehors, de cet élément non récurrent, les charges d'honoraires ont diminué de 50 K€, ainsi que les charges de contrats de maintenance de 30 K€ et les frais de réception de 30 K€).

Les « Autres produits et autres charges » pour - 135 K€ se composent principalement ;

- Des jetons de présence -160 K€,
- Des créances irrécouvrables - 48 K€,
- Autres produits et charges 73 K€,

La variation de la juste valeur des immeubles de placement de 5 357 K€ en 2018 contre 10 955 K€ en 2017, soit une variation relative négative de 5 598 K€. Les principales variations de juste valeur sont détaillées dans la note 4.1.1.

Les dotations aux amortissements et provisions s'élèvent à - 532 K€ au 31 décembre 2018 et se décomposent ainsi :

- Amortissements et dépréciations d'actif 27 K€,
- Risque anciens salariés 410 K€,
- Risques fiscaux 22 K€,
- Litige Promotion Immobilière Claude Terrasse 52 K€,
- Dépréciation des créances clients 22 K€.

Les reprises de provisions s'élèvent en 2018 à 6 394 K€. Elles sont principalement afférentes aux :

- Reprise Litige 112 K€,
- Risques fiscaux (cf. 9.3.1) 6 223 K€,
- Dépréciation des créances clients 54 K€.

Le résultat de cession des filiales cédées est lié à la sortie du périmètre de consolidation des sociétés SIF DEVELOPPEMENT et CORDYLIERE.

5.3. Résultat net

en milliers d'€	31/12/2018	31/12/2017
Résultat opérationnel	11 775	9 858
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(95)	82
Coût de l'endettement financier brut	(565)	(570)
Coût de l'endettement financier net	(660)	(488)
Autres produits et charges financiers	21	153
Résultat avant impôts	11 136	9 523
Ecart d'acquisition négatif		
Charge d'impôt	(149)	(173)
Résultat net des activités cédées		
Résultat net	10 986	9 350
Propriétaires du groupe	10 731	9 054
Participations ne donnant pas le contrôle	256	296

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 sont de 536 K€ et ceux des obligations s'établissent à 29K€ sur l'exercice 2018, soit un coût d'endettement financier brut de 565 K€. La Perte sur les instruments de trésorerie et équivalents de trésorerie s'établit à 95 K€, soit 62 K€ de perte sur les cessions de VMP, 53 K€ de perte sur la juste valeur des instruments de trésorerie au 31 décembre 2018, et un produit des obligations Smalto de 20K€.

Les « Autres produits et charges financiers » d'un montant de 21 K€ sont constitués d'intérêts sur des avances de trésorerie en compte courant FIPP (10 K€) et d'intérêts sur un séquestre déposé auprès d'une étude notariale (10 K€).

L'impôt sur le résultat s'élève à 149 K€. Le montant comprend l'impôt supplémentaire suite à la fin d'un litige fiscal sur la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 102 K€ et la perte d'une créance de report en arrière des déficits « Carry Back » pour le solde (cf. 9.3.1).

5.4. Vérification de la charge d'impôt

<i>en milliers d'Euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net consolidé	10 986	9 350
Impôts sur les sociétés	149	173
Résultat avant impôts	11 136	9 523
Taux d'imposition français	33,33%	33,33%
Charge ou produit d'impôt théorique	-3 712	-3 174
Retraitement des sociétés étrangères	-167	61
Autres retraitements et décalages	2 636	-243
Résultats non imposés (régime SIIC)	2 001	3 568
Imputation: création de déficits reportables	-907	-39
Charge ou produit d'impôt dans le résultat	-149	-173

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 (cf. notes 9.3.1).

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 2018 une surface totale de 12 645 m², surface inchangée par rapport à l'exercice précédent répartie de la manière suivante :

Répartition par nature			Répartition géographique		
en m ²	31-déc-18	31-déc-17	% établi en fonction des m ²	31-déc-18	31-déc-17
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	139 339
Région Parisienne	
Province	
Etranger	7 050
Actifs immobiliers	146 389
Autres actifs non affectables (b)	28 139
Total des actifs	174 528

(a) détail du patrimoine immobilier

Immeuble de placement	146 336
Immeuble en actif corporel	53
Immeuble en stock	0
	<hr/>
	146 389

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

Au 31 décembre 2018 :

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2018

en K€	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	93 998	23 696	-	28 576	67	146 336
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	-	-	-	-	53	53
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	7 685	2 678	-	5 498	-	15 861
Passifs financiers courants	231	92	-	1 222	105	1 650

Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2018

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

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2018

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	2 950	1 049	556	-	4 554
Charges locatives refacturées	361	70	135	-	567
Charges locatives globales	(999)	(188)	(209)	-	(1 396)
Revenus nets des immeubles	2 312	931	482	-	3 725
Frais de personnel (1)	(953)	(150)	(183)	-	(1 286)
Autres frais généraux (2)	(2 336)	(367)	(450)	-	(3 153)
Autres produits et charges	(168)	(19)	(23)	74	(135)
Variation de valeur des immeubles de placement	1 153	1 006	3 198	-	5 357
Dotations aux autres amortissements et provisions (3)	(63)	-	(4)	(466)	(532)
Reprise des autres amortissements et provisions (4)	54	-	-	6 340	6 394
Résultat de cession immeubles de placement	-	-	-	(209)	(209)
Résultat de cession des filiales cédées	-	-	-	1 615	1 615
Produits de trésorerie	(70)	(11)	(14)	-	(95)
Coût de l'endettement financier brut	(419)	(66)	(81)	-	(565)
Autres produits et charges financiers	15	2	3	-	21
Résultat avant impôt	(474)	1 327	2 929	7 354	11 136
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(149)	(149)
Résultat net	(474)	1 327	2 929	7 205	10 986

- (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 des litiges avec d'anciens salariés.
- (4) Les reprises aux provisions non affectables concernent essentiellement les reprises de provisions pour risques fiscaux.

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2018

en K€	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
ACTIF						
Immeubles de placement	139 286	-	-	7 050	-	146 336
Actifs corporels Parking bureaux administratifs	53	-	-	-	-	53
Stock d'immeubles	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
PASSIF						
Passifs financiers non courants	15 861	-	-	-	-	15 861
Passifs financiers courants	1 544	-	-	-	105	1 649

Acquisitions d'actifs par zones géographiques évalués au 31 décembre 2018

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

Informations du compte de résultat par zone géographique au 31/12/2018

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	4 463	-	-	90	-	4 553
Charges locatives refacturées	529	-	-	38	-	566
Charges locatives globales	(1 180)	-	-	(216)	-	(1 396)
Revenus nets des immeubles	3 812	-	-	(88)	-	3 725
Variation de valeur des immeubles de placement	5 357		-	-	-	5 357

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 refacturées	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 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 (3)	(196)	-	-	(39)	771	536
Variation de valeur des immeubles de placement	10 955	-	-	-	-	10 955
Dotations aux autres amortissements et provisions	(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	-	-	-	-	-	-

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' Euros	31/12/2017	31/12/2018	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions et garanties autonomes consentes aux établissements financiers	6 464	5 918	169	5 749	
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	20 111	19 542	843	18 699	
Nantissements des loyers commerciaux	16 929	16 655	660	15 995	
Gage espèces	2 699	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 188 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 2018 (cf. note 9.3.1). Compte tenu de la fin des litiges les inscriptions devraient être progressivement levées.

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	31/12/2018	31/12/2017
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	12 425	13 876

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d' Euros	total au 31/12/18	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	12 425	12 425	0	0

(1) Dont 12 425 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 porté 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 2018, après trois amortissements annuels l'emprunt obligataire, le capital restant dû, garanti par la caution ressort à 1 160 K€.

7.3.2. Engagements reçus

Néant

Note 8. Exposition aux risques

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicités en notes 2.3 et 2.4 du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2018.

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.

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.

Contexte économique ^{1 2 3}

L'année 2018 n'a pas rempli les espoirs placés en elle en terme de résultat économique.

En effet, après la hausse de 2,3% du PIB en 2017, la croissance s'est enrayée en 2018 avec une estimation de croissance ressortant à 1,5%.

La faiblesse de la consommation interne et le ralentissement généralisé de l'activité mondiale en sont les principaux facteurs.

La demande intérieure a fortement faibli en fin d'année dans le contexte du mouvement protestataire des « gilets jaunes » et dans un environnement d'inquiétude fiscale liée à la mise en place de la retenue à la source. Les ménages ont par ailleurs, ralenti leur investissement (-0,4% contre -0,1% en 2017).

Les exportations se sont elles aussi essouffées (+3,1% contre +4,7% en 2017), dans le même temps, la facture pétrolière a fortement augmenté, contribuant pour les deux tiers à la dégradation du solde commercial français (-59,9 Mds€ en 2018 contre 57,8 Mds€ en 2017).

Au niveau international l'activité de zone Euro s'est ralenti au 2eme semestre 2018 ; l'économie allemande a été stoppée au 3^{ème} trimestre 2018 par les difficultés de l'industrie automobile à s'adapter aux nouvelles normes antipollution ; l'Italie, quant à elle, présente une croissance faible (+0,9% en 2018 contre +1,6% en 2017) sous l'influence d'une consommation atone et, inquiète ses partenaires européens par ses choix d'équilibre budgétaire.

Les indicateurs économiques chinois évoluent défavorablement de par les incertitudes liées aux tensions commerciales avec les Etats Unis, le taux de croissance 2018 n'en ressort pas moins à +6,6% (contre +6,9% en 2018).

Les Etats-Unis ont connu un point haut en 2018 avec un taux de croissance de 3%, soit le plus fort taux depuis 2005. Cette croissance a été soutenue par une consommation des ménages forte qui devrait être relayée par les dépenses publiques sous l'effet du plan de relance voté en 2018.

¹ Insee – Note de conjoncture décembre 2018

² Cushman Wakefield – Market beat Investissement France

³ IEIF 4T 2018

Les perspectives 2019 restent incertaines tant au plan international qu'en France, eu égard à la persistance des tensions commerciales entre les Etats Unis et la Chine, la faible croissance de la zone Euro, qui demeure toujours dans l'incertitude des conditions du Brexit.

Au niveau français, l'injection de pouvoir d'achat en fin d'année 2018 aura un effet bénéfique sur la demande au début de 2019.

Pour la suite, la conjoncture sera conditionnée par l'issue du mouvement des « Gilets Jaunes » et des mesures structurelles et conjoncturelles qui pourraient en ressortir.

En revanche la détente des cours du pétrole survenu à la fin de 2018 laisse augurer une amélioration du commerce extérieur, le confinement des poussées inflationnistes issues de l'enchérissement de cette matière première et une amélioration du pouvoir d'achat des consommateurs.

Le marché immobilier

La Banque Centrale Européenne (BCE) n'envisage pas l'augmentation de ses taux monétaires avant le 2^{ème} semestre 2019 afin de maintenir des conditions de liquidités favorables. Aucune modification brutale dans la politique monétaire n'est donc à redouter et, l'environnement de taux bas en matière de financements immobiliers devrait ainsi se poursuivre en 2019.

Le marché des bureaux a atteint un niveau record en 2018 avec un volume d'acquisition de 19,1 Mds€ en progression de 12% par rapport à 2017.

Le marché a été animé par les grosses transactions (> 200 M€) et malgré un taux de rendement prime bas (3% pour Paris QCA), le Quartier Central des Affaires a quand même concentré l'essentiel des transactions.

En 2019, le marché des bureaux devrait prolonger la tendance 2018 ; en effet, l'afflux d'acquéreurs étrangers, notamment le retour des américains et la montée en puissance des asiatiques, observée cette année devrait perdurer (effet Brexit, attractivité du marché français...) et assurer des liquidités importantes sur le marché français.

Le marché locatif de bureaux⁴

Le marché locatif des bureaux en Ile de France présente une légère baisse de 5% par rapport à 2017 (avec 2,5 millions de m² commercialisés). Cette baisse est survenue principalement au 4^{ème} trimestre (-27% par rapport au 4^{ème} trimestre 2017 qui avait été particulièrement actif) et trouve son origine dans la raréfaction de très grandes transactions.

L'offre de location de bureaux en Ile de France est insuffisante et en recul de 10% par rapport au 31 décembre 2017.

Les programmes en cours de construction en forte progression principalement localisés dans Paris intramuros devraient dès 2019 atténuer cette tension du marché.

Le taux de vacance des bureaux en Ile de France est en légère décroissance 5,5% fin 2018 (contre 6% à fin 2017 et le minimum du taux de vacance revient au QCA avec 1,3%).

Les loyers connaissent une hausse en relation avec la rareté de l'offre, la valeur locative primes dans Paris QCA s'établit à 810 €/m²/an en hausse de 4% et pour les loyers de seconde main dans ce même QCA soit 10% de plus que le point le plus haut jamais atteint.

Les incertitudes conjoncturelles alliées à la détente sur le marché de la location consécutivement à l'accroissement de l'offre devraient induire un tassement de l'activité en 2019 et à un atterrissage en douceur d'ici 2 à 3 ans à un niveau de 2,3 millions de m².

⁴ Savills France Le marché de l'immobilier de bureau francilien bilan du 3T 2018

- Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2018 :

Le marché parisien de l'immobilier de prestige a connu en 2018 une quatrième année consécutive de hausse, le volume des transactions de ces biens a dépassé le niveau record de 2011.

Le marché est animé par les acquéreurs français mais également par les européens de Londres qui s'installent à Paris, ces clients au pouvoir d'achat élevé accentue le surplus de demande face à une offre structurellement en pénurie dans la capitale et contribue à l'enchérissement des prix dans les arrondissements recherchés.

La tendance du marché devrait se maintenir en 2019, trouvant ses racines dans :

- L'attractivité et l'image internationale de Paris,
- Les prix qui apparaissent moins onéreux par rapport à des villes comme New York ou Londres et qui recèlent des potentiels de plus-values ;
- La continuation du retour de la clientèle française expatriée et, l'influence du BREXIT ;
- Les taux immobiliers qui demeurent historiquement bas en France.

L'instauration de l'IFI (Impôt sur la fortune immobilière) qui a remplacé l'ISF, ne pénalise pas le marché, sa perception future sera sans nul doute liée à la stabilité des autres composantes de la politique fiscale qui risquerait d'évoluer consécutivement au mouvement des Gilets Jaunes.

- Le Patrimoine du Groupe :

Le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT affiche un taux d'occupation de 72%. Sur ces mêmes critères, ce taux augmente à 91% pour le seul patrimoine parisien.

En 2018, le Groupe n'a ni acquis ni cédé d'immeuble.

Les expertises au 31 décembre 2018 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.

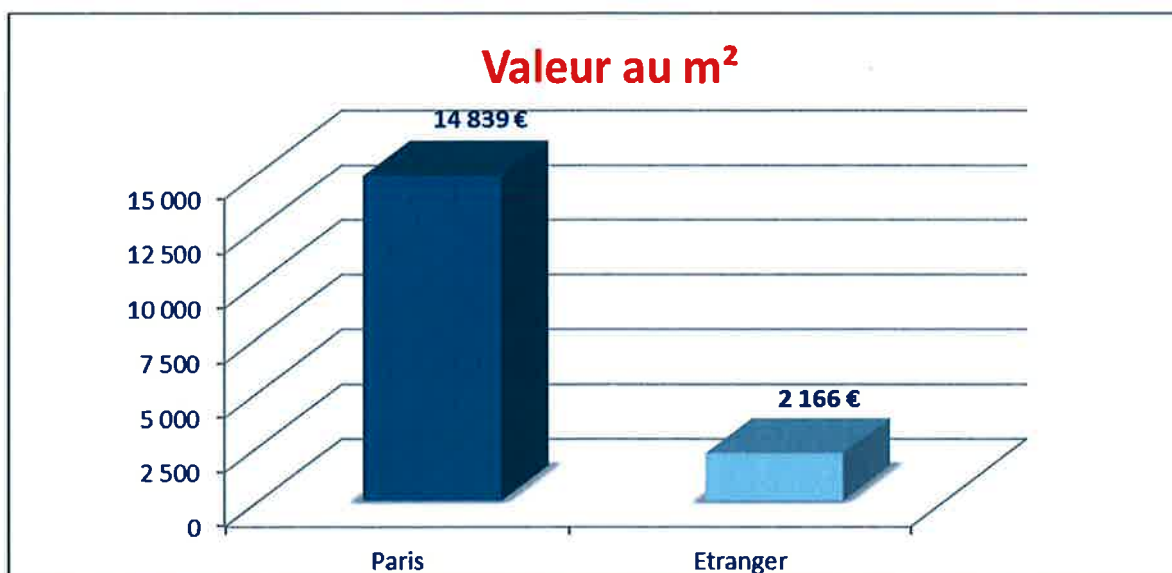
Les biens qui font l'objet de promesses de vente sans conditions suspensives importantes sont évalués quant à eux, au prix net de cession.

Le patrimoine du groupe est estimé à 146 392 K€ (immeubles de placement plus les parkings en immobilisation). Il est composé à hauteur de 93 938 K€ de bureaux, 23 696 K€ de commerces, 28 576 K€ d'immeubles résidentiels, auxquels se rajoutent des parkings pour 122 K€.

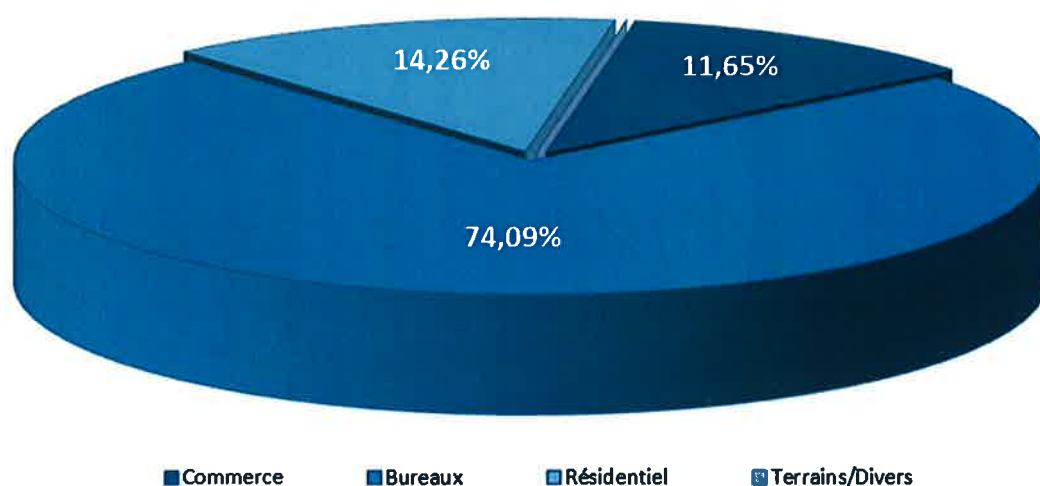
En surfaces, les bureaux représentent 9 370 m², les commerces 1 473 m², et le résidentiel 1 803 m².

Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2017, et à périmètre constant, une augmentation de 4 %.

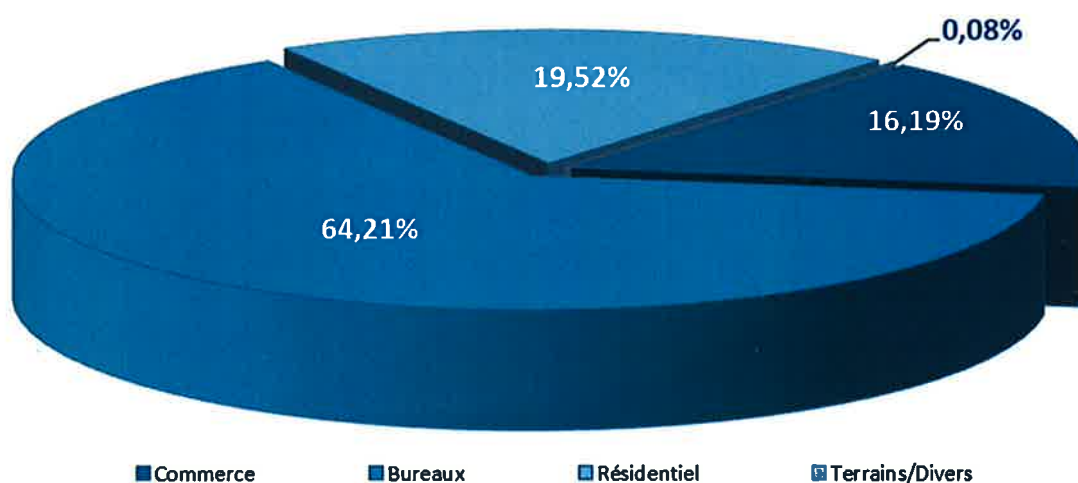
Les valeurs moyennes au m² suivantes ressortent de ces expertises :



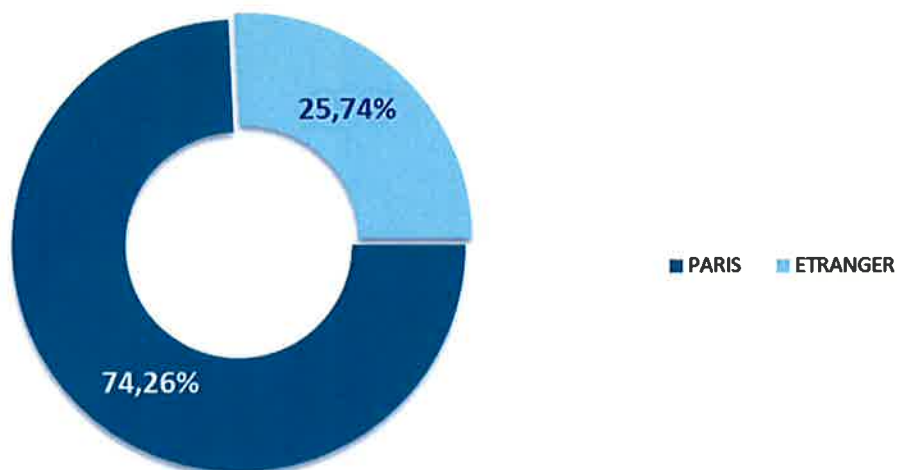
Répartition nature (%) - Patrimoine en m²



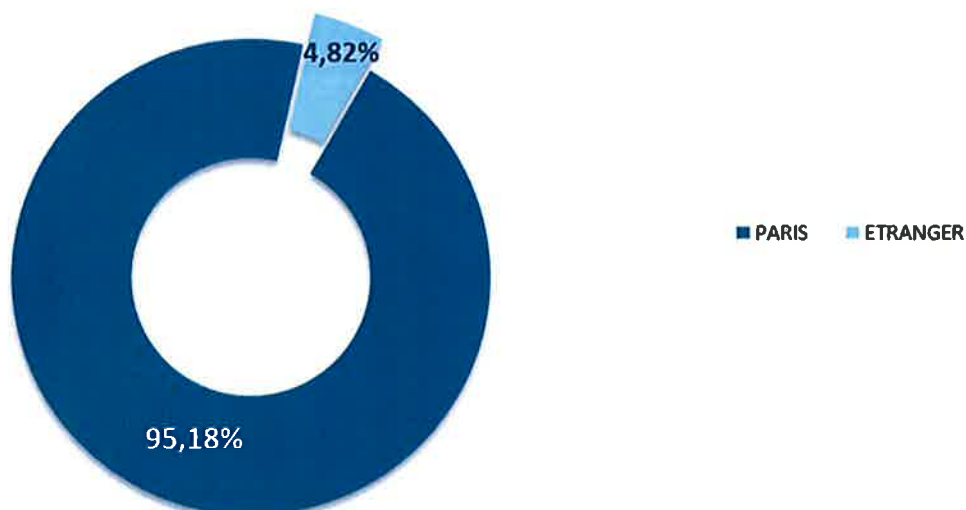
Répartition nature (%) - Patrimoine en Valeur



Répartition géographique (%) - Patrimoine m²



Répartition géographique (%) - Patrimoine Valeur



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 131 671 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 2018 :

en K€	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres consolidés	131 671	164 693
Titres d'autocontrôle :	0	23
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	0	57
Actif Net Réévalué	131 671	164 773
Nombre d'actions	147 125 260	147 125 260
ANR par action en €	0,89	1,12

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

La baisse de l'ANR entre 2018 et 2017 provient de la distribution du solde des dividendes dont le montant est supérieur au résultat de la période. Eu égard à la cession des titres d'autocontrôle, l'ANR par action est équivalent à la quote-part dans les capitaux propres.

9.2. Situation fiscale

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

en K€	31/12/2018	31/12/2017
Déficits reportables	45 236	47 767
Total	45 236	47 767

Les déficits fiscaux seront imputés sur les résultats non soumis au régime des 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 bénéfiques futurs (à 100% jusqu'à 1 M€ et à 50% au-dessus de 1 M€) 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. Les avocats du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre ont assuré la défense des sociétés du Groupe. Le dernier litige en cours concernait la société ACANTHE DEVELOPPEMENT. Il a pris fin avec la décision du 28 décembre 2018 du Conseil d'Etat.

Ces longues procédures ont permis d'obtenir des dégrèvements notamment concernant la partie de la proposition de rectification notifiée à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT qui avait remis en cause la valorisation des actions AD CAPITAL distribuées à titre de dividendes en nature. Malheureusement, sur l'application du régime mère-fille les sociétés du Groupe n'ont pas obtenu gain de cause.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a tiré les conséquences de la décision du Conseil d'Etat du 28 décembre 2018 et a constaté dans ses comptes les écritures qui devaient l'être (reprises de provision et de dettes).

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. Par arrêt du 29 mars 2018, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi et a condamné la société VELO à la somme de 3 K€ d'article 700 CPC.

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, 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. Les plaidoiries sont fixées au 27 mai 2019, dans l'attente du résultat de la médiation. En effet, 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. Les plaidoiries sont fixées au 27 mai 2019, dans l'attente du résultat de la médiation. En effet, 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. L'affaire relative au recours du Ministère Public contre l'ordonnance du 26 février 2016 est renvoyée au 11 mars 2019 en Chambre du conseil.

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		-200
Mise à disposition de personnel	ARDOR	Actionnaire de référence d'ACANTHE DEVELOPPEMENT	87	87

(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 3 530 K€ d'intérêts de comptes courants, 1 215 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	209	183
Loyers et charges locatives	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs		150
Dépôt de garantie	ADC SIIC	Dirigeants / Administrateurs communs	-30	
Mise à disposition de personnel	DUAL HOLDING	Dirigeants / Administrateurs communs	32	33
Loyers et charges locatives	FIPP	Administrateurs communs		146
Mise à disposition de personnel	FIPP	Administrateurs communs	358	318
Avance de trésorerie	FIPP	Administrateurs communs	1 150	11
Charges de personnel	FIPP	Administrateurs communs	-41	-35
Dépôt de garantie	FIPP	Administrateurs communs	-28	
Loyers et charges locatives	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	717	1 038
Dépôt de garantie	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	-177	
Mise à disposition de personnel	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs		55
Obligations	SMALTO	Dirigeants / Administrateurs communs	685	20
Mise à disposition de personnel	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	90	90
Loyers et charges locatives	INGEFIN	Actionnaire indirect commun		35
Dépôt de garantie	INGEFIN	Actionnaire indirect commun	-5	
Loyers et charges locatives	Ed. de L HERNE		-4	53
Mise à disposition de personnel	FONCIERE 7 INVESTISSEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	9	7
Loyers et charges locatives	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs		10
Mise à disposition de personnel	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	12	106
Dépôt de garantie	FONCIERE PARIS NORD	Dirigeants / Administrateurs communs	-2	
Titres de participation (3)	BASSANO DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 121	174

(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; le produit est enregistré en autres éléments du résultat global

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	31/12/2018	31/12/2017
Cadres	10	11,5
Employés	14	9
Total de l'effectif	24	21

Certains salariés ont en plus de leur contrat de travail au titre de leurs activités salariées des fonctions de dirigeant.

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 320 K€ :

- a) Avantages à court terme 341 K€ (Ce montant comprend les salaires, cotisations et avantages non pécuniaires en cours d'activité),
- b) Avantages postérieurs à l'emploi -21 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 160 K€ (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents administrateurs :

Monsieur Patrick ENGLER :	80 K€
Madame Valérie GIMOND DUMENIL :	35 K€
Monsieur Jean FOURNIER :	10 K€
Mademoiselle Laurence DUMENIL :	35K€

9.7. Provision d'indemnités de départ à la retraite

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

- Taux de progression des salaires : 1% par an,
- Taux d'actualisation : 1,29 % (Taux Moyen de rendement des Obligations des sociétés privées 1^{er} semestre 2018 + 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, corrigé 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.

Enfin, il est retenu l'hypothèse selon laquelle la moitié des départs à la retraite se font à l'initiative de l'employeur, l'autre moitié à la demande du salarié.

Le montant de la provision, au 31 décembre 2018, s'élève à 201 K€ contre 348 K€ au 31 décembre 2017.

Seuls 2 K de la variation sont enregistrés au compte de résultat les 145 K€ étant passés en OCI.

en milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Provision d'indemnités de départ à la retraite à l'ouverture	-348	-445	-398
<u>Variations</u>			
Dotation ou reprise de la périodes	2	104	41
Ecart actuariels (Autres éléments du résultat global)	145	-7	-88
Provision d'indemnités de départ à la retraite à la clôture	-201	-348	-445

9.8. Résultat par action

Le résultat de base par action s'élève à 0,0729 € au 31 décembre 2018 (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 pas d'instrument dilutif.

Numérateur	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2018 (en K€)	10 731
Dénominateur	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	147 125 260
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)	0,0729 €

9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2018

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	Échéance		
		à un an au plus	de un à 5 ans	au-delà de 5 ans
Loyers à percevoir	22 651	4 366	12 764	5 521

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 2018.

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	Échéance à un an au plus	Échéance de 1 an à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Loyers à verser	21 592	2 699	10 796	8 097

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 2018

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 :

Comptes 622600 - Honoraires Comptable (en K€)					
Sociétés	DELOITTE	ACE	IERC	GRANT THORNTON	Total
ACANTHE DEV	83	53			136
Autres Sociétés	62		7	3	72
Totaux	144	53	7	3	207

9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2018

Néant

.....