



# Rapport financier 2017



ACANTHE DEVELOPPEMENT

## SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1) Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

2) Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé

Ce rapport comprend le rapport établi par le Conseil d'Administration en application de l'article L.225-37 du Code de Commerce sur le gouvernement d'entreprise (annexe 3 du rapport de gestion)

3) Comptes sociaux d'ACANTHE DEVELOPPEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (et leurs annexes)

4) Comptes consolidés d'ACANTHE DEVELOPPEMENT au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (et leurs annexes)

5) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

6) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

7) Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

## **ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL**

*« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »*

La société **ACANTHE DEVELOPPEMENT**  
Représentée par : **Patrick Engler**  
**Directeur Général**



# Rapport de gestion 2017



ACANTHE DEVELOPPEMENT

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**  
**Société Européenne au capital de 19 991 141 euros**  
**Siège social : 2 rue de Bassano**  
**75116 - PARIS**  
**735 620 205 RCS PARIS**

---

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTÉ**

**A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**ET EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 7 JUIN 2018**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler le mandat d'un Administrateur, (iv) renouveler le mandat d'un co-Commissaire aux Comptes titulaire (v), constater le terme du mandat d'un co-Commissaire aux Comptes suppléant, (vi) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (vii) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

**A titre Ordinaire :**

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2017 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce) ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés par l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;

- Fixation des jetons de présence ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Alain Duménil ;
- Renouvellement du mandat de co-Commissaire aux Comptes titulaire Exco Paris ACE ;
- Constat du terme du mandat de co-Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur François Shoukry ;
- Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Alain Duménil, Président du Conseil d'Administration,
- Approbation des éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 à Monsieur Patrick Engler, Directeur Général,
- Politique de rémunération du Président : Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président ;
- Politique de rémunération du Directeur Général : Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Directeur Général ;
- Autorisation donnée au Conseil d'administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

**A titre Extraordinaire :**

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

## PLAN DU RAPPORT

1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce).....	7
1.1. Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100-2 du Code de Commerce).....	7
1.2. Evolution de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce) :.....	9
2. Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017.....	10
2.1 Comptes sociaux.....	10
2.2 Comptes consolidés.....	12
2.3 Facteurs de risques.....	14
Risque sur la gestion du capital.....	14
Risque de taux.....	14
Risque de liquidité.....	15
Risque lié aux investissements futurs.....	16
Risque de contrepartie.....	17
Risque fiscal lié au statut de SIIC.....	17
Risque d'assurance.....	19
Risque de change.....	19
Risque sur actions propres.....	19
2.4 Facteurs d'incertitudes.....	19
Incertitudes liées au marché.....	19
Les incertitudes liées à la gestion du portefeuille d'immobiliers de placement sont liées aux éléments suivants :.....	19
Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur.....	21
Tests de sensibilité.....	21
2.5 Dispositif et description des procédures de contrôle interne.....	21
Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs.....	22
Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs.....	22
Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers.....	23
Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux.....	23
Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable.....	23
3. Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce).....	24
4. Prises de participation et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce).....	25
5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce).....	26
6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe.....	27
7. Situation et valeur du patrimoine ó évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.....	27
8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - quitus aux Administrateurs.....	33
9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce).....	34
10. Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 du Code de Commerce).....	34
11. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce).....	35

12. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce) .....	35
13. Bases de conversion des valeurs mobilières donnant accès au capital (articles R.228-90 et R.228-91 du Code de Commerce).....	35
14. Situation des mandats des administrateurs .....	36
15. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes .....	36
16. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.....	36
17. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues .....	37
18. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce.....	37
19. Programmes de rachat d'actions .....	38
20. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF).....	38
21. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce .....	38
22. Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code Monétaire et Financier) .....	38
23. Tableau des résultats des 5 derniers exercices .....	38
24. Pouvoirs en vue des formalités .....	39
ANNEXE 1- Patrimoine .....	40
ANNEXE 2 ó Rapport social et environnemental - Information sur la manière dont la Société prend en charge les conséquences sociales et environnementales de son activité .....	41
A. RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL .....	41
B. INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE R. 225-105-1 DU CODE DE COMMERCE.....	42
Informations sociales .....	42
ANNEXE 3 ó Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017.....	57
1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises	57
2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration .....	58
2.1 Conseil d'Administration.....	58
2.2 Comité de Direction .....	60
2.3 Comité des comptes .....	62
2.4 Autres Comités.....	63
3. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale.....	63
4. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-37-5 du Code de Commerce) .....	63
5. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.....	65



6. Limitations des pouvoirs du Directeur Général .....	65
7. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-37-4 du Code de Commerce).....	66
8. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.....	68
9. Informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux (article L.225-37-3 du Code de Commerce).....	70
10. Conventions et engagements réglementés .....	77
11. Tableau récapitulatif et rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce) .....	78
ANNEXE 4 - Tableau des résultats des 5 derniers exercices .....	79

## 1. Situation de la Société et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-26 du Code de Commerce)

### 1.1. Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100-2 du Code de Commerce)

#### Les informations clefs

En millions d'Euros (sauf précision contraire)	31 dec 17	31 dec 16	Variations
Patrimoine immobilier (y compris Stocks)	140,7	129,2	11,5
Capitaux propres part du groupe	164,7	170,3	-5,6
Excédent net de trésorerie	35,7	51,3	-15,6
Actif net réévalué par action (b) (1)	1,12	1,158	-0,038

(1) Aucun instrument dilutif n'existe au sein du groupe.

\*\*\*\*\*

Les informations sectorielles sont présentées ci-dessous, et dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

#### Activité locative

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France et à Bruxelles, dans le secteur de l'immobilier.

En 2017, le chiffre d'affaires de votre Groupe s'élève à 4 428 K€ (dont 3 788 K€ de revenus locatifs et 640 K€ de charges locatives refacturées) contre 4 080 K€ (dont 3 513 K€ de revenus locatifs et 567 K€ de charges locatives refacturées) en 2016.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2017 augmente de 348 K€, soit 8,5% par rapport à l'exercice 2016. Cette augmentation s'explique par une hausse de 274 K€ des revenus locatifs et de 73 K€ pour les charges locatives refacturées.

Les loyers de l'immeuble de Rivoli ont augmenté de 24 K€ par rapport à l'exercice 2016. Cela s'explique principalement par l'étalement des loyers aux normes IFRS favorable (+16 K€). La sortie en 2016 du locataire du local commercial a un impact négatif sur l'exercice 2017. L'arrivée, en juin 2017, d'un nouveau locataire la société CONECTEO avec un bail de 6 ans ferme pour un montant de 105 K€ HT HC / an) a permis de compenser la diminution de loyer précédemment évoquée. L'indexation des loyers a permis de générer une hausse des loyers de 7 K€. Quant aux charges locatives refacturées, celles-ci ont diminué de 38 K€ par rapport à 2016.

Les loyers de l'immeuble sis 15 rue de la Banque ont diminué de 199 K€ en raison du départ des locataires la SCP BAUDELLOT COHEN au 31 décembre 2016 (-171 K€) et EUROPELEC au 31 mai 2017 (-48 K€) et de l'étalement des loyers aux normes IFRS défavorable (-52 K€). Ces diminutions sont compensées par une quasi année pleine de loyer du locataire AYS (+60 K€) et par l'indexation des loyers (+12 K€). Les surfaces de bureaux de l'ex-locataire EUROPELEC ont été reloués, à la société ANJAC au 1<sup>er</sup> octobre 2017 (avec une franchise de 3 mois) pour un montant de 101 K€ HT HC / an. L'effet de cette location se verra à partir de l'année 2018.

Des travaux de rénovation et d'amélioration ont été réalisés lors du départ des locataires (cf. § Travaux).

Les charges locatives refacturées de cet immeuble ont augmenté de 31 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers de l'immeuble sis 55 rue Pierre Charron ont augmenté de 246 K€ s'expliquant par l'arrivée du locataire EKIMETRICS au 1<sup>er</sup> juillet 2017 (+190 K€ - bail pour un montant de 1 M€ avec une franchise de 3 mois à compter de la date de prise d'effet), par un loyer année pleine de MK France (+166 K€), par la hausse du loyer de L'ANNEXE (+20 K€) et par l'indexation des loyers (+14 K€) ainsi qu'un étalement des loyers aux normes IFRS favorable (+130 K€). Ces augmentations ont été minorées par un impact lié aux départs des locataires SEGUR courant décembre 2016 (-234 K€) et EASYBIKE en septembre 2017 (-40 K€). Les charges locatives refacturées de cet immeuble ont augmenté de 103 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le locataire VALMONDE de l'immeuble 24 rue Georges Bizet a été facturé sur une année pleine au cours de l'exercice 2017 générant une augmentation de 223 K€ par rapport à l'année 2016 (départ de l'ex-locataire Kahn/Harlay le 15 juillet 2016 et franchise accordée de 3 mois à VALMONDE à compter du 16 juillet 2016). L'étalement des loyers aux normes IFRS est défavorable (-57 K€). Les charges locatives refacturées ont diminué de 8 K€.

Les charges locatives des immeubles 3, 5 Quai Malaquais et avenue de l'Astronomie ont augmenté respectivement de 22 K€ et 2 K€ par rapport à l'exercice 2016.

Au niveau des secteurs opérationnels, le chiffre d'affaires des bureaux représente 60,12 % (2 662 K€) du chiffre d'affaires en 2017 contre 62,30 % (2 542 K€) en 2016.

Les autres secteurs habituels : commerce et résidentiel représentent quant à eux respectivement 24,46% (1 083 K€) et 15,42 % (683 K€) du chiffre d'affaires global.

A titre de comparaison, les autres secteurs (commerce et résidentiel) représentaient, en 2016, respectivement 16,79 % (685 K€) et 20,91 % (853 K€) du chiffre d'affaires global.

Au niveau géographique, les immeubles sis à Paris intra-muros génèrent 97,06 % du chiffre d'affaires.

## **Travaux**

Des travaux de rénovation des biens sis 55 rue Pierre Charron et 15 rue de la Banque ont été réalisés en 2017 pour respectivement 155 K€ et 369 K€ (une première tranche d'un coût de 225 K€ et la seconde tranche de 144 K€) afin d'améliorer le confort des locataires et de garantir un meilleur rendement. Ces travaux ont notamment consisté en l'installation d'un système de climatisation, sur les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages du 15 rue de la Banque au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017 (1<sup>ère</sup> tranche). Dans ce même immeuble, à la suite de la libération par EUROPELEC au 31 mai 2017 du 3<sup>ème</sup> étage (côté rue), une rénovation incluant l'installation de la climatisation a été effectuée entre juin 2017 et septembre 2017 (2<sup>nde</sup> tranche).

## **Acquisitions ó Cessions**

Le groupe n'a procédé à aucune acquisition ni cession sur la période.

Le financement de votre patrimoine immobilier valorisé au 31 décembre 2017 à 140,72 M€ a été réalisé essentiellement au travers d'emprunts bancaires à moyen et long terme.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales ont poursuivi leurs efforts en vue de se désendetter auprès de leurs établissements bancaires au cours de l'année 2017.

Au 31 décembre 2017, l'en-cours de ce financement est de 19,01 M€ (soit un ratio « loan to value » de 13,51%). Du fait d'une trésorerie et équivalent de trésorerie d'un montant de 54,7 M€, le groupe bénéficie même d'un excédent net de 35,7 M€.

## **1.2. Evolution de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce) :**

### **- Conseil d'Administration :**

Lors du Conseil d'Administration en date du 17 février 2017, les Administrateurs ont désigné Mademoiselle Laurence Duménil en qualité de nouvel Administrateur, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2019, en remplacement de Monsieur Philippe Mamez, démissionnaire. Cette cooptation a été ratifiée par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 15 juin 2017.

### **- Distributions de dividendes :**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 15 juin 2017, les actionnaires ont décidé la distribution d'un dividende global de 58 850 104 euros, soit un dividende unitaire de 0,40 euro. Il est rappelé qu'aux termes d'une décision du Conseil d'Administration du 4 novembre 2016, il avait déjà été décidé du paiement d'un acompte sur dividendes d'un montant de 44 137 578 euros, soit un dividende unitaire de 0,30 euro, de sorte qu'il restait à verser 0,10 euro par action.

## 2. Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017

### 2.1 Comptes sociaux

Les actifs incorporels sont principalement constitués par un bail emphytéotique sur un hôtel particulier situé avenue de l'Astronomie à Bruxelles, le tréfonds appartenant à la filiale de l'ACANTHE DEVELOPPEMENT détenue à 100%, TRENUBEL.

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 1,34 M€ et comprend un terrain à Bruxelles ainsi que des agencements dans l'hôtel particulier dont la Société possède le bail emphytéotique mentionné ci-dessus.

Les participations dans vos filiales s'élèvent à 226,39 M€ (dont la société VENUS pour 217,7 M€) en valeur nette au 31 décembre 2017 (valeur brute 228,14 M€ moins des provisions de 1,75 M€) et ne connaissent aucune variation significative.

Les autres créances rattachées à des participations sont constituées essentiellement pour 84,81 M€ nets d'avances faites à vos filiales contre 86,52 M€ en 2016. Ces créances concernent principalement le séquestre des dividendes versés par la société VENUS pour 25,78 M€ et les avances consenties aux filiales SCI ECHELLE RIVOLI pour 22,98 M€ et SC CHARRON pour 17,78 M€. Par ailleurs, au cours de l'exercice, les avances de trésorerie sont affectées entre les filiales en fonction de leurs besoins.

Le poste « Clients et Comptes rattachés » (3,13 M€) est constitué essentiellement de factures à établir pour 1,92 M€ comprenant des refacturations de frais de siège et de frais de personnel et pour 1,18 M€ des factures de loyer 2017 à la société SMALTO.

Le poste « Autres créances » s'élève à 6,01 M€ au 31 décembre 2017 contre 5,47 M€ au 31 décembre 2016. L'augmentation de ce poste est principalement due à des créances de TVA déductibles. Au 31 décembre 2017, ce poste est principalement constitué d'une créance sur l'Etat en lien avec les litiges fiscaux de 3,38 M€, de créances de TVA pour 0,77 M€ et d'un séquestre lié au litige avec un actionnaire minoritaire d'une ancienne filiale (FRANCE IMMOBILIER GROUP) pour 1,7 M€ (cf. note 9.3.3 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2017).

Le montant des valeurs mobilières de placement s'établit à 1,27 M€ et celui des disponibilités à 28,79 M€ contre respectivement 16,0 M€ et 28,52 M€ au 31 décembre 2016.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2017 s'élève à 111,29 M€. Sa variation (-13,98 M€) par rapport au 31 décembre 2016 résulte :

- du solde de la distribution sur dividende 2016 pour un montant brut de - 14,71 M€,
- d'un résultat bénéficiaire de l'exercice 2017 s'élevant à 0,72 M€.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 13,56 M€ contre 14,39 M€ à la précédente clôture. Les mouvements sur les provisions comprennent essentiellement la reprise de la provision pour charges futures en lien avec la prise du bail sur l'immeuble de la rue de Bassano à Paris à hauteur de - 0,73 M€ et dans une moindre mesure, l'ajustement des provisions sur les litiges fiscaux. Ces derniers sont largement explicités dans l'annexe aux comptes consolidés au §9.3.

Le poste « Emprunts et dettes financières » s'élève à 223,16 M€ dont 222,92 M€ auprès de la SNC VENUS contre 223,94 M€ au 31 décembre 2016. La variation concerne principalement les flux liés aux avances ou remboursement des avances de trésorerie des filiales présentant des excédents de trésorerie.

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » est constitué de 0,36 M€ de dettes fournisseurs et 0,92 M€ de factures non parvenues.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » d'un montant de 3,93 M€ est constitué principalement d'une dette d'impôt sur les sociétés (3,26 M€) et d'une dette de TVA (0,50 M€).

Le poste « Autres dettes » d'un montant de 0,02 M€ est constitué d'avoirs à établir sur les redditions de charges 2016/2017 de l'immeuble de la rue Bassano à Paris et de l'immeuble de l'avenue de l'Astronomie à Bruxelles.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 0,72 M€ contre un bénéfice de 44,34 M€ pour l'exercice précédent ; il est notamment constitué :

- d'un chiffre d'affaires de 3,07 M€, comprenant les produits de sous-location du siège de la rue de Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>) pour 1,31 M€, les loyers et charges locatives de l'immeuble sis à Bruxelles pour 0,13 M€, et enfin les produits de refacturation de frais de structure et de personnel pour 1,62 M€ ;
- de la reprise de provision pour un montant de 0,73 M€ concernant les charges supplémentaires à la suite de la prise du bail ferme de 12 ans sur l'immeuble de la rue de Bassano à Paris (cf. annexe des comptes au 31 décembre 2015),
- de charges d'exploitation qui s'élèvent à 6,61 M€ (dont une partie refacturée cf. paragraphe précédent). Celles-ci comprennent essentiellement les loyers et charges locatives du siège social pour 3,47 M€, les honoraires pour 0,94 M€, les taxes pour 0,28 M€, les salaires et charges sociales pour 0,79 M€, et les dotations aux amortissements pour 0,26 M€,
- d'une quote-part de résultat d'une perte transférée par la filiale SCI ECHELLE RIVOLI d'un montant de 0,15 M€,
- un résultat financier de +3,79 M€ qui enregistre notamment des dividendes perçus de la filiale BALDAVINE SA pour +5,87 M€, des revenus des VMP de +0,29 M€ et des charges nettes financières sur les avances consenties ou reçues des filiales pour -1,61 M€ et des dotations sur titres et comptes courant de filiales pour -0,94 M€ ;
- d'un résultat exceptionnel déficitaire de 0,01 M€.

## 2.2 Comptes consolidés

### *Bilan consolidé*

La valeur des immeubles de placement au 31 décembre 2017, correspondant à la juste valeur de ces immeubles, ressort à 140,71 M€.

Les actifs financiers sont composés principalement :

- des titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT qui détient les murs d'un hôtel 4 étoiles dont le capital est détenu à 15%. Ces titres sont estimés à leur juste valeur sur la base de l'actif net réévalué et ressortent à 4,94 M€.
- de la garantie à 1<sup>ère</sup> demande pour la location de l'immeuble situé 2 rue Bassano à Paris 16<sup>ème</sup> (2,70 M€).

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » s'élève à 54,72 M€ au 31 décembre 2017 contre 71,8 M€ au 31 décembre 2016. Cette trésorerie provient essentiellement de la cession de deux biens immobiliers en 2016. Ces cessions ont, en effet, généré à elles seules une trésorerie nette de 91,3 M€. Cette trésorerie est disponible pour satisfaire les obligations de distribution liées au statut SIIC ainsi que pour de nouveaux investissements.

Le détail des autres postes d'actif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés, § 4.3.

Les fonds propres au 31 décembre 2017 s'élèvent à 164,69 M€ hors intérêts minoritaires, contre 170,25 M€ au 31 décembre 2016.

La variation (-5,56 M€) des fonds propres par rapport au 31 décembre 2016 s'explique principalement ainsi :

- la réduction des réserves consolidées groupe liée aux distributions du solde sur dividendes pour - 14,71 M€,
- les produits comptabilisés directement en capitaux propres (ajustement de la juste valeur de titres de filiale et écart actuariel sur la provision de départ à la retraite) pour + 0,10 M€,
- le résultat consolidé « Groupe » de l'exercice qui est un bénéfice de + 9,05 M€.

Les provisions pour risques et charges concernent :

- les litiges fiscaux pour 6,96 M€,
- la provision pour indemnité de départ à la retraite d'un montant de 0,35 M€,
- les provisions liées aux litiges avec les minoritaires de la société FRANCE IMMOBILIER GROUP pour 4,32 M€,
- la provision pour charges futures de « sur-loyers » pour 7,33 M€.

Les litiges qui ont entraîné ces provisions sont largement explicités dans l'annexe aux comptes consolidés au §9.3.

Les postes « Passifs financiers » (courants et non courants) s'élèvent à 19,01 M€ au 31 décembre 2017 contre 20,54 M€ à fin 2016. Cette diminution s'explique par le remboursement des emprunts selon les échéanciers.

Le détail des autres postes de passif est fourni dans les annexes aux comptes consolidés § 4.6 et 4.7.

### *Compte de résultat consolidé*

Le chiffre d'affaires consolidé au 31 décembre 2017 est de 4 428 K€ (dont 3 788 K€ de loyers et 640 K€ de charges refacturées) contre 4 080 K€ au 31 décembre 2016 (dont notamment 3 513 K€ de loyers et 567 K€ de charges refacturées). L'explication du chiffre d'affaires est donnée au paragraphe 1.1 du présent rapport de gestion.

Le revenu net des immeubles s'établit à 3 085 K€ au 31 décembre 2017 contre 2 390 K€ au 31 décembre 2016.

A fin décembre 2017, le résultat opérationnel hors résultat de cession des immeubles de placement s'élève à 9 858 K€ (bénéfice) contre un bénéfice de 13 654 K€ pour l'exercice 2016. Les principales composantes de cette évolution sont :

- l'augmentation du revenu net des immeubles évoquée ci-dessus pour + 696 K€ ;
- la variation de la juste valeur des immeubles de placement de 10 955 K€ en 2017 (cf. 4.1.1 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2017) contre une augmentation de 15 934 K€ en 2016, soit une variation négative de 4 979 K€ ;
- les dotations de provisions pour risques et charges s'élèvent à 268 K€ au 31 décembre 2017 contre 948 K€ au 31 décembre 2016, soit une variation positive de 680 K€ (cf. renvoi aux développements spécifiques de l'annexe des comptes consolidés) ;
- le poste de « reprises aux autres amortissements et provisions » s'élève à 672 K€ au 31 décembre 2017 contre 1 449 K€ au 31 décembre 2016, soit une variation négative de 777 K€ (cf. renvoi aux développements spécifiques de l'annexe des comptes consolidés).

Par ailleurs, le coût de l'endettement financier net diminue très fortement passant de 5 996 K€ en 2016 à 488 K€ à fin 2017 en raison du paiement de charges d'intérêts et de remboursements anticipés sur les emprunts afférents aux immeubles situés rue de Lisbonne et rue Pierre Charron à Paris 8<sup>ème</sup> lors de l'exercice précédent.

L'impôt sur le résultat s'élève à 173 K€. Il enregistre pour 128 K€ un redressement d'impôt société au titre des exercices 2014 à 2015 de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, cette charge est couverte par une reprise de provision (cf. ci-dessus) et pour 45 K€ des précomptes sur revenus de valeur mobilière.

Le résultat net consolidé est un bénéfice de 9 350 K€, la part des propriétaires du Groupe ressortant à 9 054 K€ et la part des participations ne donnant pas le contrôle à 296 K€.

Les litiges significatifs de toutes natures sont explicités et analysés dans la note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés.



## 2.3 Facteurs de risques

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

### Risque sur la gestion du capital

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

Les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.5 de l'annexe aux comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période. Le calcul du ratio conduit en fait à constater, depuis deux ans, un excédent net de trésorerie

en Kp	31/12/2017	31/12/2016
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	19 013	20 541
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(54 719)	(71 821)
Dettes financières nettes	(35 706)	(51 280)
Capitaux propres part du Groupe	164 693	170 250
Ratio Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	-22%	-30%

Il n'y a donc aucun risque sur la gestion du capital.

### Risque de taux

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe. Cependant, le Groupe pratiquant une politique prudente et adaptée au profil de ses activités a eu recours à des instruments financiers permettant de couvrir le risque lié à la hausse des taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ont tous été remboursés sauf un, dont l'encours au 31 décembre 2017 s'élève à 377 Kp. De ce fait, le Groupe n'a pas cherché à souscrire à d'autres instruments de couverture de taux. Le dernier instrument de couverture est arrivé à échéance le 30 juin 2016.

Afin d'apprécier le risque pesant sur la dette, le tableau suivant (voir note 4.5. et 4.6. de l'annexe aux comptes consolidés) récapitule les valeurs, ainsi que les périodes de remboursement pour les emprunts à taux variable, et pour ceux à taux fixe avec une re-fixation de taux par période quinquennale ou décennale.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette et des instruments financiers dérivés de taux (le Groupe n'étant pas exposé au risque de change) à la date de clôture.

Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêt en vigueur au cours de l'exercice. Au 31 décembre 2017, le taux Euribor était de - 0,329 %. La variation à la baisse n'a donc pas été calculée.

Au 31 décembre 2016, le taux Euribor était de - 0,330%. La variation à la baisse n'avait donc pas été calculée.

Sensibilité à la variation de taux :

en Kp	31/12/2017		31/12/2016	
	Impact résultat à la hausse	Impact résultat à la baisse	Impact résultat à la hausse	Impact résultat à la baisse
Taux d'intérêt + 0,6%/-0%	3	0	4	0

### Risque de liquidité

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner des contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en fonction de la notation de ses contreparties. Au 31 décembre 2017, la trésorerie du Groupe selevait, à la suite des cessions d'immmeubles intervenues en cours d'exercice à 54,7 Mp contre 71,8 Mp au 31 décembre 2016. Le Groupe place, autant que possible, ses excédents de trésorerie sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum de trois étoiles à la notation Morningstar.

Au 31 décembre 2017, pour les raisons déjà citées, l'équilibre de liquidités à court terme est largement respecté : en effet, les dettes courantes (11,36 Mp au 31 décembre 2017 contre 12,70 Mp au 31 décembre 2016) sont compensées par les actifs courants (71,94 Mp au 31 décembre 2017 contre 92,54 Mp au 31 décembre 2016).

Créances échues mais non dépréciées :

en Kp	31/12/2017							
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Dépréciation Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total				
Créances clients	881	643	183	1 707	112	- 94	989	2 715
Autres créances	-	-	4 947	4 947	-	-	7 528	12 475
<b>TOTAUX</b>	<b>881</b>	<b>643</b>	<b>5 130</b>	<b>6 654</b>	<b>112</b>	<b>- 94</b>	<b>8 517</b>	<b>15 190</b>

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrécouvrabilité des créances de loyers.

Les autres créances échues depuis plus de 12 mois sont essentiellement composées de créances sur l'Etat (carry-back) et de séquestres pour des litiges qui n'ont pas encore trouvé d'issue (cf. notes 9.3.3 et 9.3.4 de l'annexe aux comptes consolidés).

en Kp	31/12/2016							
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Dépréciation	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total	Total	Total	Total	
Créances clients	-	210	248	458	430	-357	1 449	1 980
Autres créances	-	-	5 344	5 344	-	-	9 618	14 962
<b>TOTAUX</b>	<b>0</b>	<b>210</b>	<b>5 592</b>	<b>5 802</b>	<b>430</b>	<b>-357</b>	<b>11 067</b>	<b>16 942</b>

Le tableau suivant fait apparaître les sorties de cash-flow nécessaires (capital + intérêts courus) à l'extinction des emprunts auprès des établissements financiers, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux	Total Cash Flow au 31/12/2017	Parts			
		< 3 mois	> 3 mois et < 1 an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans
<b>Taux fixes</b>	16 501	110	333	10 732	5 326
<b>Taux Variables</b> Euribor	377	0	188	189	
	<b>16 878</b>	<b>110</b>	<b>521</b>	<b>10 921</b>	<b>5 326</b>

Certains emprunts sont assortis de clauses prévoyant une exigibilité anticipée dans certains cas (cf. note 7.2 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2017).

Concernant enfin le montant du dividende à distribuer en application du régime SIIC, la Société prendra toutes les mesures lui permettant de faire face à ses obligations mais sa trésorerie est actuellement largement suffisante.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

### Risque lié aux investissements futurs

Les opportunités stratégiques du Groupe dépendent de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements. Il est possible d'envisager des événements affectant le marché de l'immobilier ou une crise internationale affectant les marchés financiers, et que la Société ne dispose pas alors de l'accès souhaité aux ressources financières nécessaires pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles, soit en terme de volume de capitaux disponibles, soit en terme de conditions proposées pour l'obtention des financements souhaités.

## **Risque de contrepartie**

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans ses transactions commerciales et sur ses produits dérivés. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus. Le Groupe place en effet ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Pooors) et AA2 (Moody's).

Les transactions sur les produits dérivés ne sont engagées qu'avec des établissements financiers d'envergure.

La capacité d'ACANTHE DEVELOPPEMENT à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par le Groupe avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation d'ACANTHE DEVELOPPEMENT pourrait toutefois être relativement affecté de défauts de paiement ponctuels de la part de locataires.

L'ensemble de nos locations est réalisé auprès de PME. En cas d'impayés des loyers, le locataire se retrouverait en état de cessation des paiements. L'Administrateur judiciaire doit alors décider de la poursuite du bail et, dans ce cas, est responsable des paiements sur ses propres deniers. L'Administrateur pourrait dans un délai en général de 3 mois (couvert par le dépôt de garantie) renoncer à la poursuite du bail et donc rendre les clefs des locaux.

Le seul risque pour le Groupe étant alors lié à la période de vacance afin de retrouver un nouveau locataire avec un loyer négocié qui pourrait être à la hausse ou à la baisse en fonction du marché.

La plus importante créance client (hors entreprises liées) représente 9,51 % au 31 décembre 2017 de l'encours client (contre 24,94% au 31 décembre 2016).

Les cinq premiers clients de l'encours des créances au bilan représentent 93,34 % (1 593 K€) et les dix premiers clients représentent 99,57 % (1 699 K€) : 211 K€ ont été encaissés début 2018.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

## **Risque fiscal lié au statut de SIIC**

ACANTHE DEVELOPPEMENT a opté, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2005, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle sera exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 60% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux

dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales d'ACANTHE DEVELOPPEMENT détenues à 95% au moins par cette dernière ont déjà ou pourront opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, ACANTHE DEVELOPPEMENT ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60% ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60% ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en-dessous de 60% avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60% non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et

participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2017, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60% de détention directe ou indirecte dans le capital de ACANTHE DEVELOPPEMENT.

En ce qui concerne les dividendes distribués par ACANTHE DEVELOPPEMENT à compter de son option, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéficiaires exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

### **Risque d'assurance**

ACANTHE DEVELOPPEMENT bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf (hors valeur du terrain) des immeubles de placement du Groupe. La Société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Nos immeubles sont assurés auprès de compagnies notoirement solvables, soit auprès de CHUBB European Group Limited et de HISCOX.

### **Risque de change**

L'activité du Groupe étant exercée uniquement en zone Euro, aucun risque de change ne pèse sur le Groupe.

### **Risque sur actions propres**

Au 31 décembre 2017, les actions propres détenues par le Groupe sont au nombre de 71 532 et leur coût total d'acquisition s'élève à 23 K€.

## **2.4 Facteurs d'incertitudes**

### **Incertitudes liées au marché**

Les incertitudes liées à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liées aux éléments suivants :

#### **- Le taux d'indexation des loyers :**

- Pour les bureaux et les commerces : le principal taux d'indexation retenu par le Groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux est réalisée, principalement, tous les ans. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.
- Pour les logements : le principal taux d'indexation retenu par le Groupe dans les baux signés est l'indice IRL (indice de référence des loyers). La révision des baux fait, principalement, l'objet d'une révision annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles seront corrélés à l'évolution de ces indicateurs. Le montant du loyer de référence et son évolution étant fixés dans le bail, il s'impose aux parties de par la loi jusqu'à la fin de celui-ci. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail, uniquement en cas de volonté commune des deux parties.

**- Le taux d'occupation des immeubles :**

Le taux d'occupation financier est de 85% au 31 décembre 2017. Le taux d'occupation physique à la même date est de 69%.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

**- L'évolution du marché immobilier :**

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2017.

**- L'impact de l'évolution des indices de référence :**

- o Evolution de l'indice du coût de la construction :

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017. L'indice s'élève à 1 667.

en Kp	31/12/2017		31/12/2016	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 58	-	+/- 51	-

- o Evolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice de référence des loyers de 2 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêté des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017. L'indice s'élève à 126,82.

en Kp	31/12/2017		31/12/2016	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 9	-	+/- 11	-

## - La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2017 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

En Kp	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Maturité	4 252	81	1 813	2 358
	<b>4 252</b>	<b>81</b>	<b>1 813</b>	<b>2 358</b>

## Les impacts sur les résultats de l'application de la méthode de la juste valeur

Les impacts sont centralisés dans le compte de résultat à la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement ».

## Tests de sensibilité

Des tests de sensibilité ont été conduits par les experts immobiliers et aboutissent aux résultats suivants :

- Sur la base du taux de rendement au 31 décembre 2017, une augmentation de 25 points de base ferait baisser de 1,85 Mp, la valeur du patrimoine de commerces.
- Pour l'immobilier d'habitation, une variation de -10% de la valeur du marché ou une augmentation de 25 points de base, entraînerait une baisse de 2,76 Mp de ce patrimoine (hors droits et frais de mutation).
- Au niveau des bureaux, une augmentation de 25 points de base du taux de rendement ferait baisser de 5,43 Mp la valeur totale du patrimoine de bureau.
- Une variation de -10% de la valeur du marché de l'immobilier des biens divers, entraînerait une baisse de 7 Kp de ce patrimoine (hors droits et frais de mutation).

Ces tests de sensibilité auraient donc un impact négatif sur le patrimoine immobilier de 10,05 Mp sur la valeur du patrimoine immobilier soit 7,1% de ce dernier.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de ces tests de sensibilité ont été choisies pour permettre d'obtenir une estimation de l'impact d'une variation du marché immobilier.

## 2.5 Dispositif et description des procédures de contrôle interne

La Société ACANTHE DEVELOPPEMENT, par l'intermédiaire de ses comités de direction (voir 2.2.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise) bimensuels organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.



Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place de ce dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés à ce jour et à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

### **Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs**

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf plafonnée en fonction de la valeur des murs de l'immeuble, ainsi que la perte de loyers dans la limite de deux ans de loyers.

Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.

Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif, ce risque étant cependant à relativiser compte tenu de la diversification importante des locataires qui ne place pas le Groupe dans une situation de dépendance économique significative.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur etc.).

### **Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs**

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions hebdomadaires entre les Assets managers et la Direction Générale de la Société, soit pour les questions plus importantes par le Comité de Direction.

La commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et le Comité de Direction et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par des Assets managers. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Directeur Général et/ou du Comité de Direction.

Enfin un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

## **Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers**

La gestion des risques de taux est en partie compensée par des couvertures de type SWAP ou CAP et toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée en Comité de Direction qui fait un point hebdomadaire sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

## **Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux**

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

Tous ces actes, ainsi que la majorité des baux, sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein de la Direction Juridique qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et aux intérêts du Groupe.

## **Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptable**

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du service de contrôle de gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par la direction juridique et fait l'objet d'une mise à jour en temps réel.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes, puis présentée et expliquée en Comité des comptes dont les missions ont été énumérées précédemment ainsi qu'au Comité de Direction avant d'être arrêtée par le Conseil d'Administration. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Depuis l'exercice 2005, la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT a établi des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS).

### 3. Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance, en Kp de même les factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu sont présentées ci-dessous :

Année 2017

Factures non parvenues	Fournisseurs					TOTAL
	solde à 30 jours	solde à 60 jours	solde à 90 jours	solde à 120 jours	Avoir	
921	91,9	16,9	0,2	250,7		1 281

Les échéances à plus de 120 j concernent des litiges (Mazars, Global Architectures).

Article D.441 I.-1°: Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé		1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice (1)		1,52%	0,17%	0,000%	3,98%	5 288 997,00

Le nombre de factures concernées est 51.

Année 2016

Factures non parvenues	Fournisseurs					TOTAL
	solde à 30 jours	solde à 60 jours	solde à 90 jours	solde à 120 jours	Avoir	
1 082	100	6		188		1 376

Les échéances à plus de 120 j concernent des litiges (Mazars, Global Architectures).

31/12/2017

Article D.441 I.-2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
Intitulé	Solde	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
AGEFOS	210,00				210,00	210,00
EFFISOFT	22 415,57				22 415,57	22 415,57
JPS	10 923,60				10 923,60	10 923,60
SMALTO	1 181 600,87				1 181 600,87	1 181 600,87
						-
<b>TOTAL GENERAL TTC</b>	<b>1 215 150,04</b>	-	-	-	<b>1 215 150,04</b>	<b>1 215 150,04</b>
						-
<b>TOTAL GENERAL HT</b>					<b>1 011 034,31</b>	<b>1 011 034,31</b>
Pourcentage du CA HT de l'exercice		0%	0%	0%	32,98%	3 065 788,00

**4. Prises de participation et/ou de contrôle dans des sociétés (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)**

La Société et ses filiales n'ont pris aucune participation dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (article L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

### Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)

La structure du capital est la suivante :

Actionnariat	Situation au 31/12/2017			Situation au 31/12/2016		
	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
A.Duménil	945 237	0,64%	0,64%	6 398 269	4,35%	4,35%
Ardor Capital	5 453 032	3,71%	3,71%	0	0,00%	0,00%
Rodra Investissement	71 887 619	48,86%	48,89%	71 887 619	48,86%	48,89%
Foncière 7 Investissement	855 000	0,58%	0,58%	855 000	0,58%	0,58%
Kentana	303 165	0,21%	0,21%	303 165	0,21%	0,21%
COFINFO	2 000 000	1,36%	1,36%	2 000 000	1,36%	1,36%
Autocontrôle Acanthe Développement	71 532	0,05%	0,00%	71 532	0,05%	0,00%
<b>Groupe Alain Duménil</b>	<b>81 515 585</b>	<b>55,41%</b>	<b>55,38%</b>	<b>81 515 585</b>	<b>55,41%</b>	<b>55,38%</b>
<b>PUBLIC</b>						
Public	65 609 675	44,59%	44,62%	65 609 675	44,59%	44,62%
<b>TOTAL</b>	<b>147 125 260</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>147 125 260</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

Au 31 décembre 2017, le capital de la Société est composé de 147 125 260 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

### Titres d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT détient 71 532 actions propres sur les 147 125 260 actions composant le capital d'ACANTHE DEVELOPPEMENT au 31 décembre 2017.

### Avis de détention et aliénation de participations croisées

Il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenue à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 du Code de Commerce.

## 6. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 janvier 2018, les actionnaires ont décidé la distribution de la somme de 44 137 578 euros, soit 0,30 euro par action, prélevée d'une part, sur les réserves disponibles de la Société, à savoir les postes de réserves « report à nouveau » à concurrence de 7 153,20 euros et « autres réserves » à concurrence de 32 717 804,98 euros et d'autre part, sur le poste « prime d'émission » à concurrence de 11 412 619,82 euros.

Selon les décisions du Conseil d'Administration, agissant sur délégation de pouvoir de l'Assemblée Générale, la date de détachement du coupon a été fixée au 8 février 2018 et le paiement est intervenu le 12 février 2018.

## 7. Situation et valeur du patrimoine ó évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe

### Contexte économique <sup>1 2</sup>

L'évaluation des immeubles du Groupe est une des préoccupations majeures de la Direction. Toute son attention est particulièrement centrée sur la valorisation à la juste valeur de son patrimoine, composante principale de l'activité du Groupe et de son résultat. Ces évaluations sont menées avec une grande rigueur.

Le Groupe reste également très vigilant à l'évolution macroéconomique internationale et nationale ainsi qu'à la fiscalité toujours mouvante de l'immobilier d'entreprises, qui est toujours l'un des actifs les plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs.

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

La seule véritable ombre à cette franche reprise d'activité est la dégradation en volume du déficit du commerce extérieur<sup>4</sup> : - 62,3 milliards d'euros en 2017 contre ó 48,3 milliards d'euros en 2016. Cette détérioration est principalement due à la hausse de la facture énergétique (remontée des cours du pétrole) et l'importation des produits manufacturiers, répondant à la reprise économique intérieure.

L'impact de la croissance sur le taux de chômage<sup>5</sup> est net : -1,1% sur l'année 2017 dont -0,7% au dernier trimestre 2017. Le taux de chômage s'établit ainsi à 8,9% de la population active fin 2017 contre 10,1 % fin 2016. Il baisse dans toutes les tranches d'âge.

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

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

<sup>1</sup> Insee ó Informations rapides du 28 février 2017

<sup>2</sup> Les Echos 31 janvier 2017

<sup>3</sup> Insee ó Informations rapides du 30 janvier 2018, n°23

<sup>4</sup> Lekiosque.finances.gouv.fr : le chiffre du commerce extérieur ó Année 2017

<sup>5</sup> Insee ó Informations rapides du 15 février 2018, n°38

Les prévisions de croissance 2018 du PIB<sup>7</sup> français ressortent à 1,9 %. L'activité serait soutenue par une demande intérieure forte reposant en particulier sur la consommation des ménages bien orientée grâce aux mesures sur le pouvoir d'achat, à la bonne tenue du marché de l'emploi et la progression des salaires. Les exportations auraient même une contribution positive à la croissance contrairement aux années passées, la demande mondiale devant continuer à progresser.

En 2017, l'accélération de la croissance en Europe et la hausse des profits des entreprises<sup>8</sup> ont favorisé la bonne tenue des marchés : le CAC 40 affiche une hausse de 9,3 %, troisième année consécutive de hausse.

L'année 2017 aura été marquée par le reflux des risques politiques tant internationaux (Corée du Nord) qu'internes (élection présidentielle), la poursuite des politiques monétaires très accommodantes pour les entreprises, « quantitative easing » de la BCE et une inflation faible et ce malgré l'appréciation de l'euro.

Les valeurs toujours les plus recherchées sont les valeurs technologiques américaines, portées par la forte baisse du taux d'imposition pour les inciter à rapatrier leurs liquidités détenues à l'étranger.

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

## **Les Marchés immobiliers d'entreprises français en 2017**

### **- Le Marché de l'investissement <sup>9</sup>:**

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

L'analyse des opérations révèle un marché encore porté par les grandes transactions, supérieures à 100 millions. Elles représentent à elles seules 64% des volumes investis contre 61% l'année dernière, les opérations à plus de 200 millions d'euros représentant 44 % du total des volumes investis.

Le marché a connu plusieurs méga deals (opérations supérieures à 500 millions d'euros) dont l'acquisition de Cò ur Défense par Amundi pour 1,7 milliard d'euros. Cette seule opération représente 7 % des investissements 2017.

Les transactions restent facilitées par le refinancement à des taux proches de zéro, l'aversion des investisseurs pour la volatilité boursière mais aussi par les obligations prudentielles d'allocations d'actifs. Les acteurs français (SCPI et OPCI, assureurs, fonds privés et foncières) représentent 65 % des investissements (66 % en 2016) tandis que les investisseurs allemands multiplient par quatre leurs investissements par rapport à 2016.

Tous les investisseurs cherchent des placements alternatifs et l'immobilier reste la classe d'actifs la plus rentable. Même les taux « prime » d'environ 3 % relevés dans le QCA (Quartier Central des

---

<sup>6</sup> <https://www.latribune.fr/economie/france/le-deficit-public-au-plus-bas-depuis-10-ans-773057.html>

<sup>7</sup> <https://www.latribune.fr/economie/france/la-banque-de-france-revoit-a-la-hausse-sa-prevision-de-croissance-pour-2018-771938.html>

<sup>8</sup> Le Revenu ó Bilan annuel 2017

<sup>9</sup> Nexity ó Points marché 2018 et 2017

Affaires, à Paris) restent supérieurs au taux de placement sans risque comme les OAT à 10 ans (écart de 2,3 points à fin décembre 2017).

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

Géographiquement, la région Ile-de-France concentre 86 % des investissements contre 71 % en 2016. Les très grandes opérations, type Amundi, pèsent dans cette répartition. Grâce à son vaste parc immobilier diversifié, la région est restée attractive pour les investisseurs et autres acteurs de l'immobilier (sièges sociaux de groupes internationaux et français). Le Brexit n'a pas encore profité directement à Paris et sa région.

Les opérations en VEFA (15 opérations pour 2,8 milliards d'investissements en 2017, soit une augmentation de 30 % par rapport à 2016) et le placement de projets dans le cadre du Grand Paris Express permettent aux investisseurs de se positionner en dehors du QCA et de Paris intra-muros, ces deux marchés étant les plus tendus.

Paris intra-muros, particulièrement le QCA, a, à lui seul, drainé 8,2 milliards d'euros d'investissements. Ce fort attrait pour les biens emblématiques a maintenu des taux de rendement « prime » pour Paris QCA entre 2,90 % et 3,25 % en 2017 et entre 3,35 % à 4,25 % intra-muros hors QCA.

Face à une offre limitée dans la capitale et des taux de rendement en baisse, les investisseurs ont pu se tourner vers La Défense : 3,8 milliards d'euros investis contre 1,7 milliards en 2016.

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

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



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

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

#### - **Le Marché locatif francilien et parisien** <sup>10 11 12</sup>

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

L'activité a été encore soutenue par la capitale qui représente plus d'un million de m<sup>2</sup>, niveau identique à 2016. Le secteur de Paris Ouest comprenant le Quartier Central des Affaires représente 60% de la demande placée en 2017. Les autres secteurs, portés par les grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) sont la Boucle Sud, la première couronne Nord, la Défense et périphérie. Le Quartier Central des Affaires représente à lui seul 480 800 m<sup>2</sup> de l'activité francilienne contre 450 000 m<sup>2</sup> en 2016.

Au niveau de la région, l'année a été marquée par un nombre de transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en forte hausse : 88 contre 65 en 2016, représentant 1 140 000 m<sup>2</sup>. Plus de 39 % des transactions ont porté sur des biens de première main mettant ainsi la pression sur les actifs « prime » dont les stocks ne représentent plus que 19 % de l'offre placée en Ile-de-France.

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

Le QCA reste toujours le moteur du marché parisien et francilien. Il s'agit de la quatrième année au cours de laquelle les 450 000 m<sup>2</sup> sont dépassés. Les grandes transactions (5 000 m<sup>2</sup> et plus) représentent 30 % du volume global et plus du double que l'an dernier.

L'offre est très tendue dans ce quartier phare et la pression se ressent sur les loyers. Les loyers « prime » dans le QCA ressortent à 840-850 € / m<sup>2</sup> / an pour un loyer moyen annuel pour les actifs de première main de 660 € (stable par rapport à 2016).

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

---

<sup>10</sup> Nexity ó Points marché 2018 et 2017

<sup>11</sup> CW ó Market beat Bureaux Paris QCA T4 2017 / T4 2016

<sup>12</sup> CW ó Market beat Bureaux Paris T4 2017 / T4 2016

Le marché locatif des commerces <sup>13</sup> est porté par une demande d'implantation importante en centre-ville par les acteurs de la mode qu'elle soit de luxe ou urbaine (Urban Outfitters rue de Rivoli), de la technologie (Apple attendu sur les Champs-Élysées), du sport et fitness mais aussi par les enseignes de nouvelles générations pour la restauration et le bio.

A Paris, le luxe attire toujours les nouvelles implantations rive droite, en particulier Rue Saint-Honoré, aidé en cela par le flux d'une clientèle internationale toujours plus importante. Le quartier du Marais devient également un lieu incontournable pour le shopping de luxe mais aussi pour l'expérience culinaire (ouverture attendue en 2018 d'Eataly sur 4 000 m<sup>2</sup>). Les zones touristiques ouvertes le dimanche sont privilégiées par les consommateurs et les touristes.

Les loyers restent stables dans ces zones à des niveaux relativement élevés : 18 000 € / m<sup>2</sup> / an pour les Champs-Élysées, 12 500 € / m<sup>2</sup> / an pour la rue Saint-Honoré par exemple. Cette stabilité s'explique par la rentabilité exigée par les enseignes. La pression sur les loyers devrait perdurer en 2018.

### **Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2017 <sup>14</sup>:**

Après avoir été classée 5<sup>ème</sup> ville la plus recherchée par la clientèle internationale en 2016, Paris se place en seconde position derrière New-York mais devant Londres (effet Brexit). L'élection 2017 d'un nouveau président jeune (et ancien banquier) décidé à faire des réformes (dont celle de l'ISF) n'est pas étrangère à ce classement.

Les environnements culturellement riches, un niveau éducatif élevé, boutiques de luxe et gastronomie renommée sont des éléments qui guident les investisseurs aisés.

A Paris, les appartements sur les quais avec vue sur la Seine, sur un monument historique, avec terrasse ou balcon sont très recherchés.

Les prix moyens n'ont cessé de croître. En 2017, les transactions sur les biens de prestige ont augmenté de 30% par rapport à 2016 avec des prix moyen oscillant entre 11 000 € et 30 000 € / m<sup>2</sup>. La hausse des prix devrait cependant se stabiliser en 2018. Les investisseurs du monde entier reviennent à Paris, recherchant des biens « zéro défaut » et privilégiant la sécurité.

### **- Le Patrimoine du Groupe :**

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

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

Les expertises au 31 décembre 2017 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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

---

<sup>13</sup> CW ó Market beat France Commerces 4T2017 / 4T2016

<sup>14</sup> Barnes ó The global property handbook ó Janvier 2018

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

En surfaces, les bureaux représentent 9 370 m<sup>2</sup>, les commerces 1 473 m<sup>2</sup>, et le résidentiel 1 803 m<sup>2</sup>.

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

La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 164 693 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2017 :

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

Au 31 décembre 2016, il n'était pas tenu compte d'instruments dilutifs. En effet, un Conseil d'administration en date du 5 avril 2016 avait constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain DUMENIL, au solde des options qui existaient à cette date.

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

## 8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - quitus aux Administrateurs

### Affectation du résultat

L'affectation du résultat de votre Société, que nous vous proposons, est conforme à la loi et à nos statuts.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 s'élevant à la somme de sept cent vingt et un mille sept cent dix-sept euros et quarante-trois centimes (721 717,43 €) comme suit :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 : 721 717,43 €
- Report à nouveau créditeur au 31 décembre 2017 : 7 153,20 €

**Soit un bénéfice distribuable de 728 870,63 €**

### Affectation :

- En totalité, en report à nouveau 728 870,63 €

Il est précisé que, dans le cadre du régime SIIC, la Société a des obligations de distribution de ses résultats à hauteur de 6 722 969,92 euros ; celles-ci sont plafonnées à 721 717,43 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 6 767 891,36 euros, composé de 898 428,86 euros de résultat de location et de 5 869 462,50 euros de dividendes SIIC reçus de filiales. L'obligation de distribution SIIC serait donc reportée sur les exercices ultérieurs.

### Charges non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2017 ne font apparaître aucune charge, ni dépense visées par l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

### Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au titre des trois derniers exercices les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

	31/12/2014 (par action)	31/12/2015 (par action)	31/12/2016 (par action)
Dividende distribué	néant	0,39 €	0,40 €
Montant global (en milliers d'€)	néant	57 379 K€	58 850 K€

Nous vous rappelons que la Société n'a procédé à aucune distribution exceptionnelle au cours des trois derniers exercices.

A titre complémentaire, les distributions exceptionnelles depuis 2004 ont été les suivantes :

Exercices	Distribution (par action)	Montant global (en milliers d'€)
2018	0,30 €	44 138 K€ (*)
2016	néant	néant
2015	néant	néant
2014	néant	néant
2013	néant	néant
2012	néant	néant
2011	0,60 €	72 490 K€ (1*)
2010	néant	néant
2009	néant	néant
2008	0,19 €	17 752 K€ (2*)
2007	0,16 €	13 472 K€ (2*)
2006	0,45 €	36 021 K€ (3*)
2005	0,47 €	23 721 K€ (4*)
2004	0,53 €	26 757 K€ (5*)

(\*) distribution exceptionnelle prélevée sur les postes « report à nouveau », « autres réserves » et « prime d'émission ».

(1\*) distribution exceptionnelle intégralement prélevée sur le poste « report à nouveau » effectuée en nature par remise d'une action FIPP (code ISIN FR0000038184), valorisée à 0,60 euro.

(2\*) distributions exceptionnelles intégralement prélevées sur le poste « prime d'émission ».

(3\*) distribution exceptionnelle prélevée sur les postes « autres réserves » et « prime d'émission ».

(4\*) distribution exceptionnelle intégralement prélevée sur le poste « autres réserves ».

(5\*) distribution exceptionnelle intégralement prélevée sur le poste « prime d'émission » effectuée en nature par remise d'une action ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL code ISIN FR0000065401 valorisée à 0,50 € et d'un montant en numéraire de 0,03 € par action.

### **Quitus aux administrateurs**

Nous vous proposons de donner quitus à vos administrateurs.

### **9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce)**

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions des articles L.232-1 et L.233-26 du Code de Commerce que notre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche et de développement.

### **10. Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 du Code de Commerce)**

Nous vous prions de vous reporter en annexe 2 pour prendre connaissance de la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

### **11. Seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)**

A la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article L.225-102 du Code de Commerce, représentait 0% du capital social de la Société.

### **12. Informations relatives à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)**

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 15 juin 2017 pour une durée de 18 mois.

Ce programme arrivant donc à échéance en décembre 2018, il sera proposé à la présente Assemblée la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions annulant et remplaçant l'ancien.

Dans le cadre de l'autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l'Assemblée Générale en date du 25 juillet 2006 - telle que prorogée par l'Assemblée Générale en date du 15 juin 2017 - un descriptif du programme a été publié sur le site internet de l'AMF le 21 août 2006 mais la Société n'a procédé, au cours de l'exercice 2017, à aucune opération d'achat ou de vente de ses actions propres.

<b>AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE</b>	
Nombre d'actions propres rachetées	0
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	0
Cours moyen des actions vendues	0
Montant global des frais de négociation :	-
<b>ACTIONS PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE AU 31/12/2016</b>	
Nombre :	71 532
Fraction du capital qu'elles représentent	0,049%
Valeur globale évaluée au cours d'achat	23 Kp

Il n'y a pas eu de contrat de liquidité conclu pour 2017.

### **13. Bases de conversion des valeurs mobilières donnant accès au capital (articles R.228-90 et R.228-91 du Code de Commerce)**

Nous vous indiquons qu'il n'y a plus de valeurs mobilières émises par votre Société donnant accès au capital social actuellement en circulation.

#### **14. Situation des mandats des administrateurs**

Le mandat d'Administrateur de Monsieur Alain Duménil arrivant à expiration lors de la présente assemblée, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Monsieur Alain Duménil a fait savoir par avance qu'il acceptait le renouvellement de ses fonctions et n'était frappé d'aucune mesure ou incapacité susceptible de lui en interdire l'exercice.

#### **15. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes**

Les mandats de la société Exco Paris ACE et de Monsieur François Shoukry, respectivement co-Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant, arrivant à échéance lors de la présente assemblée.

Nous vous proposons de renouveler le mandat de co-Commissaire aux Comptes titulaire de la société Exco Paris ACE pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2023.

Nous vous informons que l'article L.823-1 du Code de Commerce modifié par la loi dite Sapin 2 dispense désormais les sociétés de désigner un Commissaire aux Comptes suppléant dès lors que le Commissaire aux Comptes titulaire n'est pas une personne physique ou une société unipersonnelle.

La société Exco Paris ACE, co-Commissaire aux Comptes titulaire, est une Société Anonyme ; En conséquence, nous vous demanderons de constater l'arrivée du terme du mandat de co-Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur François Shoukry et de ne pas procéder à son remplacement.

#### **16. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire en date du 15 juin 2017 a autorisé le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions pour une période de dix-huit mois.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2018, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourrait être effectué, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder 2 € (deux euros) par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5% de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce. En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

#### **17. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues**

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 15 juin 2017 a autorisé le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation a été consentie pour une période de dix-huit mois et arrivera donc à échéance en décembre 2018. Il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois.

#### **18. Rapport du Conseil d'Administration établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce**

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous vous rendrons notamment compte dans un rapport joint de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil, des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des mandats et des informations sur les rémunérations des mandataires sociaux.



## **19. Programmes de rachat d'actions**

Conformément à la loi, nous devons vous rendre compte des opérations de rachat d'actions propres réalisées par la Société du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT du 15 juin 2017 a autorisé un programme de rachat d'actions conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

Comme indiqué au point 0 de ce présent rapport, il n'y a eu au cours de l'exercice aucune opération de rachat ou de vente d'actions propres.

## **20. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 223-26 du Règlement Général de l'AMF)**

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice 2017.

## **21. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce**

Aucune option de souscription et/ou d'achat d'actions, ni aucune attribution gratuite d'actions n'a été attribuée ou levée au cours de l'exercice écoulé.

## **22. Prêts interentreprises (article L.511-6 du Code Monétaire et Financier)**

La Société n'a consenti, au cours de l'exercice 2017, aucun prêt à moins de deux ans, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des relations économiques le justifiant.

## **23. Tableau des résultats des 5 derniers exercices**

Au présent rapport est joint en Annexe 4 conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

## **24. Pouvoirs en vue des formalités**

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

### **Conclusion**

Nous vous demandons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leurs rapports.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

ANNEXE 1- Patrimoine

<b>ACANTHE DEVELOPPEMENT- Patrimoine au 31/12/2017</b>			
<b>ADRESSE</b>		<b>NATURE DU BIEN</b>	<b>Surface Immeuble</b>
<b>PARIS</b>			
184, rue de Rivoli	PARIS 1 <sup>er</sup>	Immeuble mixte	2 284 m <sup>2</sup>
15, rue de la Banque	PARIS 2 <sup>ème</sup>	Immeuble de bureaux	2 545 m <sup>2</sup>
3-5, quai Malaquais	PARIS 6 <sup>ème</sup>	Résidentiel	549 m <sup>2</sup>
55, rue Pierre Charron	PARIS 8 <sup>ème</sup>	Immeuble de bureaux	2 970 m <sup>2</sup>
18-20 rue de Berri	PARIS 8 <sup>ème</sup>	Parkings	0 m <sup>2</sup>
24, rue Georges Bizet	PARIS 16 <sup>ème</sup>	Immeuble de bureaux	1 042 m <sup>2</sup>
<b>Total PARIS</b>			<b>9 390 m<sup>2</sup></b>
<b>PROVINCE &amp; ETRANGER</b>			
9 Avenue de l'Astronomie	BRUXELLES	Hôtel Particulier de bureaux	3 255 m <sup>2</sup>
<b>Total Province et Etranger</b>			<b>3 255 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Acanthe</b>			<b>12 645 m<sup>2</sup></b>

## **ANNEXE 2 ó Rapport social et environnemental - Information sur la manière dont la Société prend en charge les conséquences sociales et environnementales de son activité**

### **A. RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

#### Périmètre du rapport

Le périmètre du reporting des données sociales, environnementales et sociétales du groupe Acanthe Développement porte sur l'ensemble des actifs détenus par la société et ses filiales ainsi que sur la totalité des effectifs salariés. Les informations quantitatives sont données pour l'année 2017 et, à titre comparatif, pour l'année 2016.

L'établissement de ce reporting est guidé par les notions de matérialité et de pertinence des données eu égard à l'activité de foncière du groupe.

Conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2012, les données sociales, environnementales et sociétales ont été vérifiées par un organisme tiers indépendant. L'attestation concernant la présence dans le rapport de gestion arrêté par le Conseil d'Administration de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT de toutes les informations prévues par l'article R. 225-105-1 du code de commerce ainsi que l'avis motivé portant sur la sincérité des informations figurant dans ce rapport et les explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines d'entre elles, sont joints à la suite du présent rapport.

#### Activité du groupe

Le patrimoine du groupe se compose principalement d'immeubles très majoritairement situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris.

Au 31 décembre 2017, les biens immobiliers détenus sont au nombre de 6 dont un immeuble situé à Bruxelles ; deux immeubles ont été cédés au cours de la période.

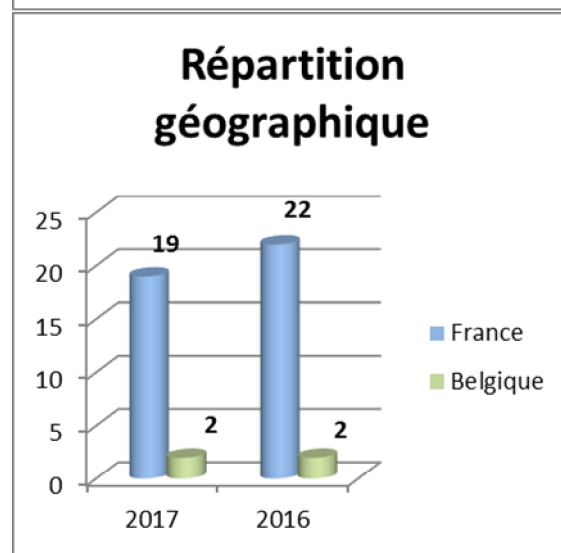
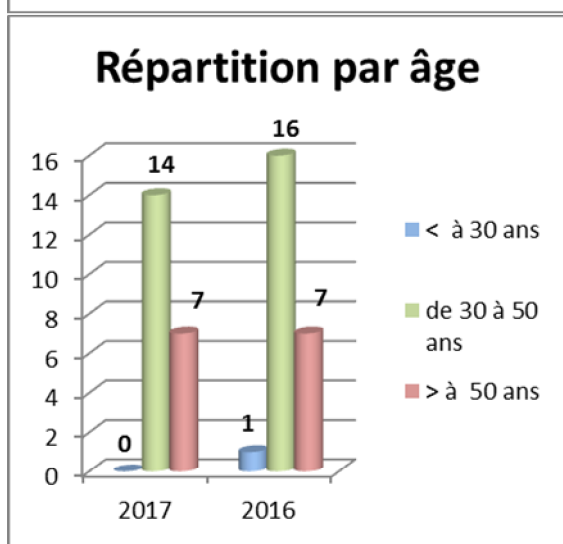
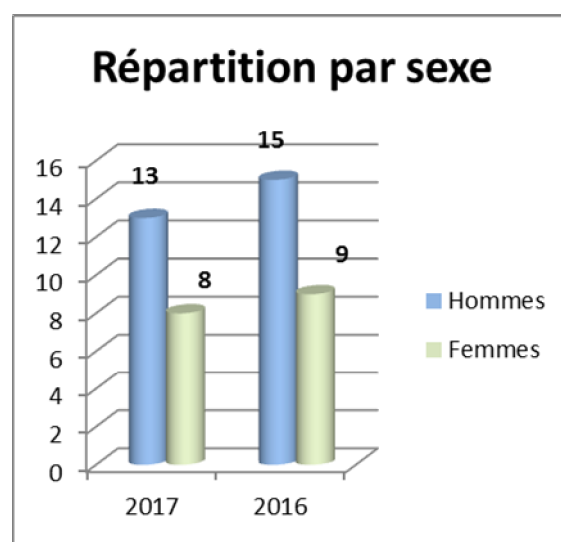
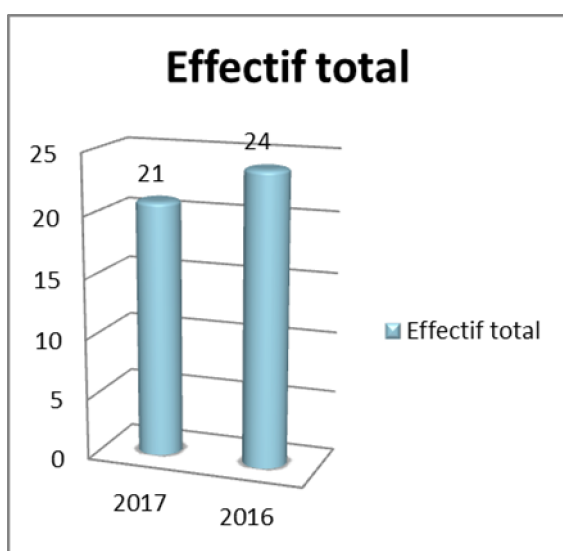
La gestion de ce patrimoine est réalisée en direct ou délégué par mandat à un gestionnaire professionnel de l'immobilier. Les arbitrages se rapportant à la gestion des immeubles sous mandat restent du ressort de la direction du groupe. La gestion sous mandat concerne 4 immeubles, les 2 autres biens immobiliers sont gérés en interne.

## B. INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE R. 225-105-1 DU CODE DE COMMERCE

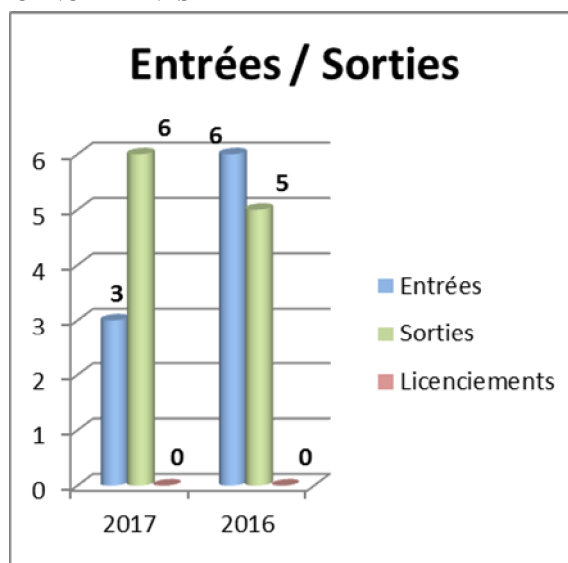
### Informations sociales

#### EMPLOI

#### 1. EFFECTIF TOTAL AU 31 DECEMBRE ET REPARTITION DES SALARIES PAR SEXE, PAR AGE ET PAR ZONES GEOGRAPHIQUES



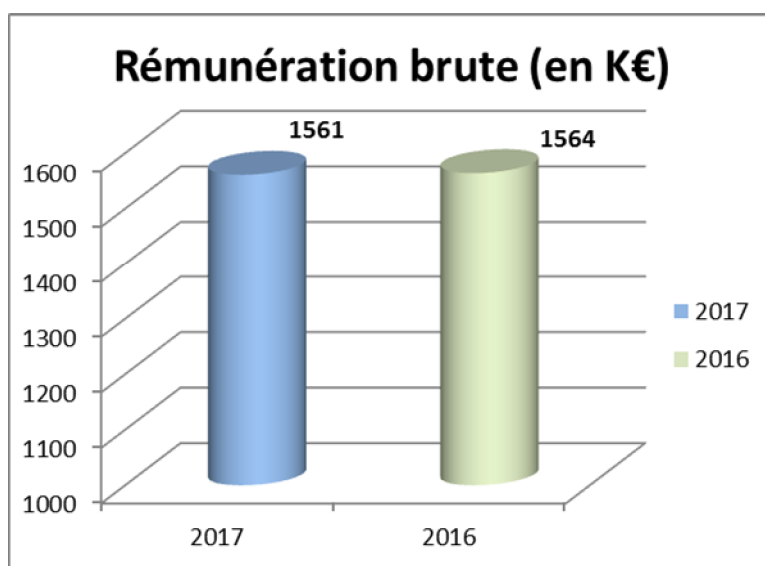
## 2. EMBAUCHES ET LICENCIEMENTS



Le solde net des entrées et sorties de l'année 2017 entraîne une diminution de l'effectif global de trois unités.

L'essentiel des mouvements d'entrées et de sorties provient notamment du recours à des contrats à durée déterminée (CDD) de remplacement pendant les congés payés (3 entrées et 4 sorties) notamment concernant le personnel de gardiennage du siège social.

## 3. REMUNERATIONS ET LEUR EVOLUTION



La progression des rémunérations contrebalance l'effet de la baisse des effectifs, il en résulte une stabilité de l'indicateur des rémunérations brutes.

**1. ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL**

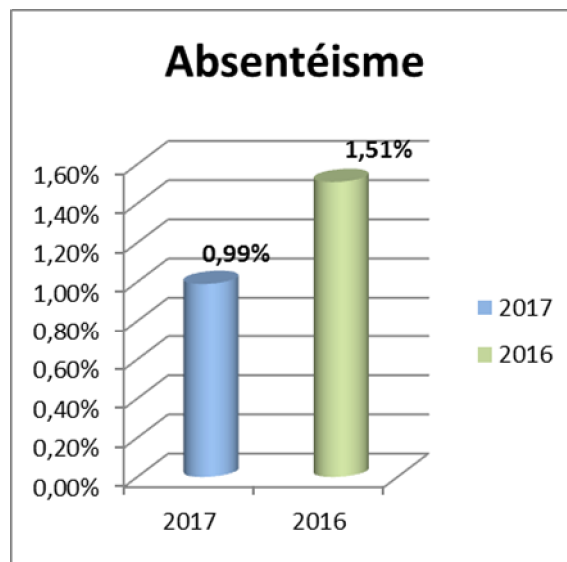
**FRANCE**

En France, l'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre légal de la convention collective nationale de l'immobilier. Les salariés exerçant en France ont un contrat de travail dont la durée hebdomadaire est de 35 heures.

**BELGIQUE**

En Belgique, l'organisation du temps de travail s'inscrit dans le cadre défini par la Loi. Les salariés exerçant en Belgique ont un contrat de travail dont la durée hebdomadaire est de 38 heures.

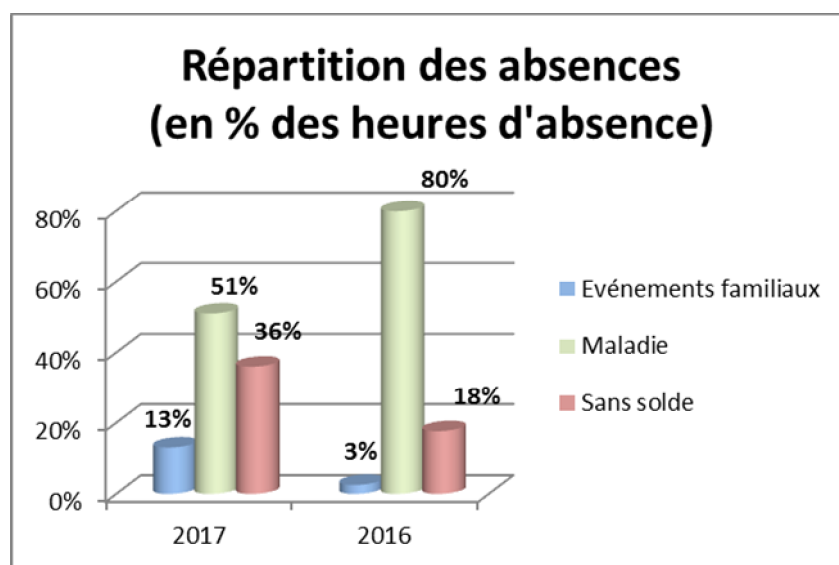
**2. ABSENTEISME**



Le pourcentage d'absentéisme a été défini comme le nombre d'heures d'absence sur le nombre total d'heures rémunérées, y compris les heures d'absence. Il ne porte que sur les salariés français, soit 91% des salariés du groupe.

L'absentéisme 2016 avait été alourdi par une absence pour congé maternité.

La répartition des motifs d'absence est la suivante :



## RELATIONS SOCIALES

### **1. ORGANISATION DU DIALOGUE SOCIAL, NOTAMMENT LES PROCEDURES D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DU PERSONNEL ET DE NEGOCIATION AVEC CELUI-CI**

Compte tenu de son effectif restreint, les sociétés du Groupe ne disposent pas d'instances représentatives du personnel.

Dans le cadre de son statut de société européenne, un organe de représentation de 3 membres, élus pour une durée de 4 ans, a été constitué le 5 juillet 2012 afin d'être interlocuteur de la direction de la société et de ses filiales en matière d'information et de consultation des salariés.

L'Organe de représentation et la Direction de la société ont reporté la tenue de l'élection interne dans l'attente des résultats d'une réflexion pour atteindre les objectifs de la mission définie par la réglementation sans entraîner de formalisation trop importante qui aboutirait à un désintérêt des salariés pour la lecture des compte rendus.

### **2. BILAN DES ACCORDS COLLECTIFS**

Aucun accord collectif n'ayant cours, aucun bilan n'en est fait.

## SANTÉ ET SÉCURITÉ

### **1. CONDITIONS DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ AU TRAVAIL**

Le groupe exploite un patrimoine immobilier comprenant des immeubles de bureaux, d'habitation et de commerces. Les revenus du groupe sont générés par la mise en location et la cession de ces biens. Il est ainsi rappelé que l'ensemble des salariés sont sédentaires. Les salariés du service asset management se rendant sur les chantiers de rénovation des immeubles se soumettent aux règles de sécurité prescrites.



Il n'y a donc pas d'éléments directs de l'activité du groupe pouvant générer des problèmes graves de santé et de sécurité au travail.

**2. BILAN DES ACCORDS SIGNES AVEC LES ORGANISATIONS SYNDICALES OU LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL EN MATIERE DE SANTE ET DE SECURITE AU TRAVAIL**

Les sociétés du groupe ne sont ni pourvus de représentants des organisations syndicales ni de représentants du personnel. Aussi, aucun accord de ce type n'est en vigueur au sein des sociétés du groupe.

**3. ACCIDENTS DU TRAVAIL, NOTAMMENT LEUR FREQUENCE ET LEUR GRAVITE, AINSI QUE LES MALADIES PROFESSIONNELLES**

Les sociétés du groupe n'ont eu à déplorer d'accident de travail ni de maladie professionnelle tant en 2017 qu'en 2016.

**FORMATION**

**1. POLITIQUES MISES EN Ŕ UVRE EN MATIERE DE FORMATION**

Suivant l'effectif restreint des sociétés du groupe, les demandes de formation sont examinées individuellement. Les formations suivies sont réalisées au sein d'organismes extérieurs, agréés et spécialisés dans leur domaine.

**2. NOMBRE TOTAL D'HEURES DE FORMATION**

Le nombre d'heures de formation suivies en 2017 est de 11 heures contre 34 heures en 2016.

**EGALITE DE TRAITEMENT**

**1. MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'EGALITE ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES**

Il n'existe pas de mesures spécifiques sur ce sujet en l'absence de faits susceptibles de démontrer une possible inégalité de traitement entre les hommes et les femmes au sein du Groupe. Si de tels faits devaient survenir, le Groupe engagerait les mesures adéquates en conséquence.

**2. MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'EMPLOI ET DE L'INSERTION DES PERSONNES HANDICAPEES**

Aucune des sociétés du Groupe n'est soumise à une obligation légale en matière d'emploi et d'insertion des personnes handicapées. A ce jour, il n'y a pas de disposition spécifique prise sur ce sujet.

### **3. POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS**

Il n'existe pas de mesures spécifiques sur ce sujet en l'absence de faits susceptibles de démontrer l'existence de pratiques discriminatoires au sein du Groupe. Si de tels faits devaient survenir, le Groupe engagerait les mesures adéquates en conséquence.

#### **PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'OTI RELATIVES...**

##### **1. AU RESPECT DE LA LIBERTÉ D'ASSOCIATION ET DU DROIT DE NEGOCIATION COLLECTIVE**

Il n'existe pas d'entrave à la liberté d'association et au droit de négociation collective au sein des sociétés du Groupe. L'effectif restreint du Groupe est une source positive de dialogue, dans le respect de la hiérarchie.

##### **2. A L'ÉLIMINATION DES DISCRIMINATIONS EN MATIÈRE D'EMPLOI ET DE PROFESSION**

Il n'existe pas de discriminations en matière d'emploi et de profession au sein des sociétés du Groupe. Les contrats de travail établis par le service des ressources humaines sont conformes aux réglementations en vigueur. Enfin, le Groupe respecte les dispositions en matière d'affichage légal, qui promeut l'égalité en matière d'emploi et de profession.

##### **3. A L'ÉLIMINATION DU TRAVAIL FORCÉ OU OBLIGATOIRE**

Les sociétés du Groupe ne sont pas confrontées au travail forcé ou obligatoire suivant la localisation de ses activités (France et Belgique).

##### **4. A L'ABOLITION EFFECTIVE DU TRAVAIL DES ENFANTS**

Les sociétés du Groupe ne sont pas confrontées au travail des enfants suivant la localisation de ses activités (France et Belgique).

#### **POLITIQUE GÉNÉRALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE**

##### **1. ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ POUR PRENDRE EN COMPTE LES QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES ET, LE CAS ÉCHÉANT, LES DEMARCHES D'ÉVALUATION ET DE CERTIFICATION**

Le Groupe considère sa politique générale en matière environnementale au regard de son activité de foncière et, dans ce cadre, s'intéresse de près au respect des normes relatives à l'environnement. Cette politique se caractérise par une attention particulière lors de l'acquisition de nouveaux immeubles ou lors des décisions prises dans les programmes de travaux. Par ses différents services (direction immobilière, juridique et financière) et par le recours à divers experts extérieurs, le groupe s'assure du respect de l'ensemble de la législation en vigueur. En particulier, les diagnostics obligatoires délivrés lors des ventes ou acquisitions d'immeubles (plomb, amiante, etc...) sont un facteur fort pour le groupe d'appréhender au mieux les risques environnementaux lourds liés à son activité.

Aucune démarche d'évaluation ni de certification n'a été entreprise en 2017.

**2. ACTIONS DE FORMATION ET D'INFORMATION DES SALARIES MENEES EN MATIERE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Aucune formation spécifique n'a été suivie en 2017.

**3. MOYENS CONSACRES A LA PREVENTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX ET DES POLLUTIONS**

Le Groupe respecte la mise en œuvre des diagnostics obligatoires en matière immobilière (plomb, amiante, etc...).

**4. MONTANT DES PROVISIONS ET GARANTIES POUR RISQUES EN MATIERE ENVIRONNEMENTALES**

Il n'a pas été constitué de provisions, ni délivré de garanties pour risques en matière environnementales.

Suivant son activité de foncière et le patrimoine détenu, le Groupe n'est pas à ce jour confronté à des risques de nature à entraîner la constitution de telles provisions ou la délivrance de telles garanties.

**POLLUTION**

**1. MESURES DE PREVENTION, DE REDUCTION OU DE REPARATION DE REJETS DANS L'AIR, L'EAU ET LE SOL AFFECTANT GRAVEMENT L'ENVIRONNEMENT**

Il n'existe pas de mesures de ce type prises au niveau des sociétés du Groupe en raison de son activité de foncière. Son activité n'est pas génératrice de rejets dans l'air, l'eau et le sol de quelque nature que ce soit pouvant affecter gravement l'environnement.

**2. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES ET DE TOUTE AUTRE FORME DE POLLUTION SPECIFIQUE A UNE ACTIVITE**

L'activité du Groupe n'est pas directement génératrice de nuisances sonores. Le Groupe reste cependant attentif aux nuisances potentielles lors de travaux dans les immeubles. Les entreprises intervenantes doivent se soumettre aux réglementations en vigueur concernant les heures pendant lesquelles les travaux sont autorisés. Si lors de ces travaux, ou pour toutes autres raisons, des plaintes devaient être relayées, le groupe prendrait les mesures adéquates.

**PREVENTION ET GESTION DES DECHETS**

**1. MESURES DE PREVENTION, DE RECYCLAGE, DE REUTILISATION, D'AUTRES FORMES DE VALORISATION ET D'ELIMINATION DES DECHETS**

L'activité du Groupe n'est pas directement génératrice de déchets. Lors de travaux dans les immeubles, il incombe aux entreprises intervenantes de prendre toutes les mesures réglementaires afin d'assurer la gestion des déchets induits par les travaux. Dès lors que les entreprises sont confrontées à des matières dangereuses comme l'amiante, le groupe demande le certificat d'élimination de ces déchets spécifiques.

Hormis ce point, les sociétés du Groupe n'ont pas mis en œuvre de politique particulière relative à l'économie circulaire.

**2. ACTIONS DE LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ALIMENTAIRE**

L'activité du Groupe n'est pas liée à la consommation alimentaire. Le Groupe ne dispose pas d'une cantine pour ses salariés. Il n'y a donc pas de gestion alimentaire. De même, dans les immeubles que le Groupe loue, il incombe aux différents locataires de prendre en fonction de leurs activités et de leurs organisations internes respectives toutes les mesures réglementaires afin de lutter contre le gaspillage alimentaire.

**UTILISATION DURABLE DES RESSOURCES**

**1. CONSOMMATION D'EAU ET APPROVISIONNEMENT EN EAU EN FONCTION DES CONTRAINTES LOCALES**

En l'absence de compteurs individuels systématisés, il n'est pas établi de reporting de consommation d'eau. Non soumis à des contraintes locales d'approvisionnement en eau, le Groupe est cependant attentif aux consommations excessives relevées, par exemple, lors de travaux de rénovation. L'origine de ces consommations excessives peut être alors recherchée.

**2. CONSOMMATION DE MATIERES PREMIERES ET MESURES PRISES POUR AMELIORER L'EFFICACITE DANS LEUR UTILISATION**

L'activité du Groupe n'est pas directement consommatrice de matières premières.

**3. CONSOMMATION D'ENERGIE, MESURES PRISES POUR AMELIORER L'EFFICACITE ENERGETIQUE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

A la demande de ses locataires, le Groupe engagerait une concertation sur ces sujets.

#### **4. UTILISATION DES SOLS**

Le Groupe n'exploite aucun des sols sur lesquels sont construits les immeubles détenus. Il en résulte l'absence de dégradation ou de pollution de ces sols.

### **CHANGEMENT CLIMATIQUE**

#### **1. POSTES SIGNIFICATIFS DE EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE GENERES DU FAIT DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE**

Le Groupe ne dispose pas de données relatives aux rejets de gaz à effet de serre imputables à l'usage ses immeubles de placement par leurs locataires, ni de données relatives aux rejets imputables à ses salariés dans leurs activités quotidiennes.

#### **2. ADAPTATION AUX CONSEQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Le Groupe prendra les dispositions nécessaires suivant l'évolution de la réglementation relative aux conséquences du changement climatique.

### **PROTECTION DE LA BIODIVERSITE**

#### **1. MESURES PRISES POUR PRESERVER OU DEVELOPPER LA BIODIVERSITE**

De par son activité de foncière, le Groupe n'est pas confronté directement aux menaces pouvant affecter la biodiversité.

### **IMPACT TERRITORIAL, ECONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE**

#### **1. EN MATIERE D'EMPLOI ET DE DEVELOPPEMENT REGIONAL**

Le Groupe ne peut avoir de véritable impact en matière d'emploi et de développement régional en raison de son effectif salarial restreint, de la nature et de la localisation géographique prédominante de son cœur de métier.

#### **2. SUR LES POPULATIONS RIVERAINES OU LOCALES**

Les activités de mise en location, d'acquisition ou de cession d'immeubles pratiquées par le Groupe ne peuvent avoir, par leur nature et leur volume, d'impact territorial, économique et social fort sur les populations riveraines et locales.

**RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES OU ORGANISATIONS INTERESSEES PAR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE, NOTAMMENT LES ASSOCIATIONS D'INSERTION, LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, LES ASSOCIATIONS DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT, LES ASSOCIATIONS DE CONSOMMATEURS ET LES POPULATIONS RIVERAINES**

**1. CONDITIONS DE DIALOGUE AVEC CES PERSONNES OU ORGANISATIONS**

Par l'intermédiaire de notre service asset management et nos mandataires gestionnaires d'immeubles, le Groupe est informé de possibles doléances, voire plaintes, de ses locataires. Cette relation permet de rester à l'écoute de tout un chacun et de prendre en compte, dans la mesure du possible et selon sa responsabilité, les mesures adéquates.

**2. ACTIONS DE PARTENARIAT OU DE MECENAT**

Le Groupe n'a pas engagé de telles actions.

**SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS**

**1. PRISE EN COMPTE DANS LA POLITIQUE D'ACHAT DES ENJEUX SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX**

Les principales mesures pouvant se rattacher à ce point sont des mesures présentées dans le cadre des actions engagées pour prévenir la corruption.

**2. IMPORTANCE DE LA SOUS-TRAITANCE ET LA PRISE EN COMPTE DANS LES RELATIONS AVEC LES FOURNISSEURS ET LES SOUS-TRAITANTS DE LEUR RESPONSABILITE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les coûts les plus importants engagés par le Groupe en matière d'appel à la sous-traitance sont ceux relatifs aux travaux entrepris pour les immeubles. Les travaux importants sont suivis par un architecte que le Groupe désigne. En accord avec la direction du Groupe et après appel d'offres, il sélectionne, supervise et contrôle les fournisseurs tant en terme de réalisation technique qu'en terme de respect des lois et règlements, dont, entre autres, ceux relevant de leur responsabilité sociale et environnementale.

**LOYAUTE DES PRATIQUES**

**1. ACTIONS ENGAGEES POUR PREVENIR LA CORRUPTION**

Le Groupe a mis en place un ensemble de mesures pour prévenir la corruption. Les mesures couvrent les acquisitions et cessions d'immeubles, mais aussi les décisions d'engagement de travaux et le choix des locataires.

### *Les acquisitions et cessions d'immeubles*

Les propositions d'achats et/ou de ventes transmises par les intermédiaires (agents immobiliers, apporteurs d'affaires) sont étudiées par le comité de direction. Les prix de ventes proposés sont fonction des expertises réalisées tous les six mois sur les immeubles et la connaissance du marché de la direction générale. Les expertises servent en général de prix de référence. De la même manière, pour les acquisitions, des experts indépendants réalisent des évaluations suivant le marché. La décision finale relative à l'acquisition ou la cession d'immeuble est prise par la direction générale.

### *Les engagements de travaux*

Les travaux importants sont suivis par un architecte. Des appels d'offres sont lancés auprès des fournisseurs. Après négociation des devis (au minimum, deux devis sont demandés), la direction générale choisit selon divers critères (délai, prix, prestations, matériaux, etc...).

Les petits travaux d'entretien sont validés sur présentation d'au moins deux devis de l'administrateur de l'immeuble.

### *Le choix des locataires*

Les baux les plus importants sont négociés directement entre les locataires et la Direction Générale.

## **2. MESURES PRISES EN FAVEUR DE LA SANTE ET DE LA SECURITE DES CONSOMMATEURS**

Le Groupe ne dispose pas de consommateurs au sens propres du terme. Il est en relation avec des locataires pour lesquels il respecte l'ensemble des dispositions légales et réglementaires régissant son activité.

## **AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME**

### **1. AUTRES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME**

Le Groupe n'a pas engagé d'actions particulières en faveur des droits de l'Homme.



## **SAS CABINET DE SAINT FRONT**

AUDIT & CONSEIL EN RSE  
EXPERTISE COMPTABLE  
COMMISSARIAT AUX COMPTES  
EXPERTISE JUDICIAIRE

Rapport du professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.

### **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

2 rue de Bassano 75116 PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité de professionnel de l'expertise comptable désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1055 (dont la portée est disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

### **Responsabilité de la société**

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel (ci-après « le Référentiel »).

### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession inséré dans le décret du 30 mars 2012 relatif à l'exercice de l'activité d'expertise comptable et prend en compte les dispositions prévues à l'article L.822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.



## **Responsabilité du professionnel de l'expertise comptable**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion sur le fait que les Informations RSE prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé la compétence de 3 personnes entre le 2 novembre 2017 et le 19 avril 2018 pour une durée de 5 jours.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

### **1. Attestation de présence des Informations RSE**

#### *Nature et étendue des travaux*

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce avec les limites concernant le taux d'absentéisme qui ne couvre que les salariés en France, soit 92% des salariés.

#### *Conclusion*

**Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.**

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### *Nature et étendue des travaux*

Nous avons mené 2 entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

En plus de contrôles de cohérence sur l'ensemble des Informations RSE, nous avons en particulier étudié :

- informations sociales :
  - o l'effectif,
  - o l'absentéisme,
  - o le nombre total d'heures de formation ;
- informations environnementales :
  - o organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement ;
- informations sociétales :
  - o Impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional

Pour ces Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), pour les informations quantitatives, nous avons vérifié les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif que nous avons sélectionné en fonction des points suivants : activité, contribution aux indicateurs consolidés, implantation géographique et risques, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100% des effectifs.

Enfin, nous avons apprécié la sincérité des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons ont été retenues en exerçant notre jugement professionnel. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

*Conclusion*

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause la sincérité des Informations RSE présentées.

Fait à Toulouse, le 19 avril 2018

L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT

SAS CABINET DE SAINT FRONT



Jacques de SAINT FRONT

Président

## **ANNEXE 3 ó Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, nous avons établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la composition du Conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Il détaille également les éléments de rémunération des mandataires sociaux, la liste de leurs mandats et fonctions, ainsi que la liste des conventions réglementées.

Le rapport contient désormais le tableau des délégations accordées par l'Assemblée Générale en cours de validité et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat et d'échange, en application des articles L.225-37-4 et L.225-37-5 du Code de Commerce.

Le Conseil d'administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Ce rapport précise en outre que la transformation en société européenne (societas europaea ó SE) décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 29 juin 2012 n'a pas entraîné la création d'une personne morale nouvelle et que la Société est demeurée sous sa forme de société anonyme, de telle sorte que la composition, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ou les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont demeurés inchangés.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 19 avril 2018.

C'est dans ces circonstances et afin de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise (article L.225-37 du Code de Commerce), que nous vous soumettons les informations suivantes :

### **1. Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises**

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même, de déclarer qu'elle ne se réfère pas à un tel code (code AFEP-MEDEF ou Middlednext).

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

La cotation de notre Société sur Euronext Paris lui a permis d'opter pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Groupe qui ne compte notamment que 21 salariés (20,5 salariés équivalents temps plein) n'a ni les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. La structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et notamment celle de contrôle et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

## **2. Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration**

### **2.1 Conseil d'Administration**

#### **Mission**

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

## **Composition**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'administration.

- Monsieur Alain DUMENIL Président du Conseil d'Administration,
- Monsieur Philippe MAMEZ, administrateur jusqu'au 17 février 2017,
- Monsieur Patrick ENGLER, administrateur et Directeur Général,
- Monsieur Jean FOURNIER, administrateur indépendant,
- Mademoiselle Valérie GIMOND-DUMENIL, administrateur,
- Mademoiselle Laurence DUMENIL, administrateur depuis le 17 février 2017.

La liste des fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure au point 7 du présent rapport.

Nous vous informons qu'un membre de votre Conseil d'Administration, Monsieur Jean FOURNIER, remplit les critères d'indépendance communément admis :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

Aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Il est rappelé que la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 impose une représentation équilibrée des femmes et des hommes dans les Conseils d'Administration. L'article L.225-18-1 du Code de Commerce prévoit que la proportion des administrateurs de chaque sexe ne peut pas être inférieure à 40 %. La Société compte deux femmes sur les cinq membres de son Conseil d'Administration, elle respecte donc le seuil de 40 % de représentation des administrateurs de chaque sexe.

## **Organisation**

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu'à toute réunion du Conseil ou leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemples, vos administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courriels et courriers en date du 13 avril 2017 pour le conseil d'arrêté des comptes annuels du 24 avril 2017 et le 9 septembre 2017 pour le conseil d'arrêté des comptes semestriels du 21 septembre 2017.

La programmation des dates de Conseil est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

Les réunions se tiennent au siège social. En 2017, le Conseil d'administration s'est réuni sept fois.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu, en complément du Comité de Direction, des principales actions majeures conduites en 2017 tant sur le plan externe (acquisitions, cessions, commercialisations, marchés) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (restructuration du Groupe, financement de l'activité, émission de valeurs mobilières, augmentations de capital).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

## **2.2 Comité de Direction**

Le Comité de Direction a pour finalité d'aider les membres du Conseil d'Administration. Il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions.

### **Composition**

Le Comité de Direction est composé d'au moins trois administrateurs de la Société sur les cinq administrateurs composant le Conseil d'Administration.

## Missions

Il a pour missions principales de procéder à l'examen :

- des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d'entreprises, des permis (de démolir et construire),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et de toutes les cessions,
- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

## Organisation

En période d'activité courante, le Comité de Direction se réunit au moins une fois tous les 15 jours selon un calendrier fixé par le Président en fonction des disponibilités sur un ordre du jour préparé par le Directeur Général.

Participent au Comité de Direction :

- Le Président du Conseil d'administration, Monsieur Alain Duménil,
- Le Directeur Général, Monsieur Patrick Engler,
- La Directrice administrative et financière, Madame Florence Soucémariadin,
- Le Directeur juridique, Monsieur Nicolas Boucheron.

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

A l'occasion de la réunion de ce Comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Les projets d'acquisition actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du Comité de Direction qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.



## 2.3 Comité des comptes

Créé par le Conseil d'Administration du 4 août 2009, le Comité des comptes a pour mission, dans la limite des attributions dévolues au Conseil d'Administration :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière trimestrielle, des comptes semestriels et des comptes annuels, avant transmission au Conseil d'Administration en vue de leur examen et arrêté le cas échéant,
- et, plus généralement,
  - o de s'assurer de la pertinence, de la permanence et de la fiabilité des méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, notamment par l'analyse des documents financiers périodiques, l'examen de la pertinence des choix et de la bonne application des méthodes comptables et l'examen du traitement comptable de toute opération significative,
  - o d'entendre et questionner les Commissaires aux Comptes,
  - o d'examiner chaque année les honoraires des Commissaires aux Comptes et d'apprécier les conditions de leur indépendance,
  - o d'examiner les candidatures des Commissaires aux Comptes des sociétés du Groupe dont les mandats arrivent à échéance,
  - o de s'assurer de l'efficacité des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

A cette fin, le Comité a accès à tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

De même, sans préjudice des prérogatives du Conseil d'Administration, il peut recourir à des experts extérieurs à la Société et entendre toute personne susceptible d'apporter un éclairage pertinent à la bonne compréhension d'un point donné.

Il fait régulièrement rapport de ses travaux au Conseil d'Administration et peut formuler tous avis et recommandations au Conseil d'Administration, dans les domaines de sa compétence.

Depuis le 3 avril 2015, le Comité des comptes est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Patrick ENGLER, Président du Comité,
- Monsieur Jean FOURNIER,
- Madame Florence SOUCEMARIANADIN.

Les membres du Comité des comptes présentent des compétences particulières en matière financière et comptable. Un de ses membres, Monsieur Jean FOURNIER est administrateur indépendant.

La durée de leur mandat coïncide avec celle de leurs fonctions d'administrateurs. Ils peuvent être révoqués de leurs fonctions de membres du Comité des comptes par le Conseil d'Administration, à tout moment.

Au cours de sa réunion du 19 avril 2018, le Comité a notamment examiné les comptes annuels et consolidés de l'exercice 2017. Il a procédé à l'examen des expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la Société.

Les travaux du Comité des comptes ont été conformes aux objectifs qui lui ont été confiés.

## 2.4 Autres Comités

Compte tenu de la taille du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, il n'a pas été mis en place à ce jour d'autres comités spécifiques concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

## 3. Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 30 à 44 des statuts de la Société.

## 4. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-37-5 du Code de Commerce)

### 1° structure du capital de la Société

Le capital social est fixé à la somme de 19 991 141 euros.

Il est divisé en 147 125 260 actions ordinaires entièrement libérées.

### 2° restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce

Néant.

### 3° participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de Commerce

cf. point 5 du rapport de gestion.

### 4° liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

- 5° mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

- 6° accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

- 7° règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le conseil d'administration.

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins un quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, le quorum du cinquième étant à nouveau exigé. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

- 8° pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions  
cf. points 0, 16 et 19 du rapport de gestion.

- 9° accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

- 10° accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du Directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse

ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

## **5. Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général**

Depuis le Conseil du 15 janvier 2013, les administrateurs ont décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Ainsi, Monsieur Alain Duménil est demeuré Président du Conseil d'Administration alors que Monsieur Patrick Engler a été désigné en qualité de Directeur Général de la Société, pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue, cette décision ayant fait l'objet d'une annonce légale parue dans le journal La Loi du 4 février 2013 et un extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 15 janvier 2013 a été déposé le 8 février 2013 au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris, conformément aux dispositions des articles R.225-27 et R.123-105 sur renvoi de l'article R.123-9 du Code de Commerce.

## **6. Limitations des pouvoirs du Directeur Général**

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2017, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

**7. Informations sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-37-4 du Code de Commerce)**

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (Groupe et hors groupe)
Alain DUMENIL	Administrateur	30/06/1994 renouvelé le 30/06/2000, le 25/07/2006 et le 29/06/2012	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2017	Président du Conseil d'Administration depuis le 30/06/1994	Cf liste ci-après
Patrick ENGLER	Administrateur	18/05/1995, renouvelé le 31/05/2001, le 22/05/2007 et le 22/06/2013	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2018	Directeur Général depuis le 15/01/2013	Cf liste ci-après
Philippe MAMEZ	Administrateur jusqu'au 27 février 2017	19/06/2002 renouvelé le 30/05/2008 et le 25/06/2014	17/02/2017 (démission)	Directeur Général Délégué du 25/07/2007 au 29/01/2016	Cf liste ci-après
Valérie GIMOND DUMENIL	Administrateur	30/05/2014	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2018	néant	Cf liste ci-après
Jean FOURNIER	Administrateur depuis le 03/04/2015	03/04/2015 Renouvelé le 25/06/2015	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2020	néant	Cf liste ci-après
Laurence DUMENIL	Administrateur depuis le 17/02/2017	17/02/2017	AGO appelée à statuer sur les comptes 31/12/2019	néant	Cf liste ci-après

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts de la Société, le nombre des administrateurs ayant atteint l'âge de 75 ans n'atteint pas le tiers des membres du conseil d'administration.

Nous vous listons par ailleurs les autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2017, en application des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce :

**Monsieur Alain DUMENIL**, Président du Conseil d'Administration de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société : Acanthe Développement ;

Administrateur des sociétés : Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, CiCom, Dual Holding, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Gepar Holding, Smalto, Zenessa ;

Administrateur et Président de la société : Agefi devenue Publications de l'Economie et de la Finance AEF SA ;

Administrateur Délégué des sociétés : Alliance Développement Capital SIIC ó ADC SIIC, Design & Création, Ingéfin, Védran ;

Gérant des sociétés : Editions de l'Herne, GFA du Haut Béchnol, Padir, Société Civile Immobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse jusqu'au 11 janvier 2017.

**Monsieur Philippe MAMEZ**, Administrateur de votre Société jusqu'au 17 février 2017 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les fonctions suivantes :

Directeur Général Délégué et administrateur des sociétés : Maison d'Investissement MI 29, Eurobail ;

Administrateur de la société : Acanthe Développement jusqu'au 17 février 2017 ;

Gérant des sociétés : MEP Consultants, SCI Winwindaum.

**Monsieur Patrick ENGLER**, Administrateur et Directeur Général de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Alliance Finance jusqu'au 7 avril 2017 ;

Directeur Général et administrateur de la société : Acanthe Développement ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : CiCom, Gepar Holding ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC ;

Administrateur des sociétés : Alliance Développement Capital S.I.I.C, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, Dual Holding, FIPP, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Smalto jusqu'au 7 mars 2018, Zenessa ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance jusqu'au 8 avril 2017 ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion jusqu'au 26 mars 2018, Sep 1.

**Madame Valérie GIMOND-DUMENIL**, administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C. ó ADC SIIC, Ardor Capital SA, Cadanor, CiCom, Gepar Holding, Dual Holding, FIPP, Foncière Paris Nord depuis le 20 juillet 2017, Zenessa SA.

**Monsieur Jean FOURNIER**, administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C. ó ADC SIIC, Linguistique & Intelligence Artificielle ;

Gérant des sociétés : F. Assurances, RCP-Finance (liquidation judiciaire depuis le 15 octobre 2014), Sté Civile Immobilière du Bas Vernay.

**Mademoiselle Laurence DUMENIL**, administrateur de votre Société depuis le 17 février 2017 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement depuis le 17 février 2017, Ardor Capital SA, Cadanor, Dual Holding, Fipp depuis le 22 juin 2017, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord depuis le 20 juillet 2017, Smalto, Zenessa SA.

## **8. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux**

Conformément à la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « loi Sapin 2 » et des dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de Commerce, le Conseil d'administration soumet à l'approbation de l'assemblée générale les principes et critères applicables à la détermination, à la répartition et à l'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président et au Directeur Général en raison de l'exercice de leur mandat pour l'exercice 2018.

Dans ce cadre, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux présentée ci-dessous a été définie par le Conseil d'Administration.

Cette politique est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cas de vote négatif, le Conseil d'Administration se réunira dans un délai raisonnable et, dans l'intervalle, les principes mis en œuvre en 2017 continueront à s'appliquer.

En application de l'article L.225-100 du Code de Commerce, les montants résultant de la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018. Nous vous proposons d'approuver les principes et critères tels que présentés dans ce rapport. Ainsi, depuis cette année 2018, aucune rémunération variable, annuelle ou exceptionnelle, ne sera versée avant d'obtenir l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

### Principes de rémunération :

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux a pour objectif d'assurer l'attractivité, l'engagement et la fidélisation sur le long terme des meilleurs talents aux fonctions les plus élevées de la Société tout en assurant une gestion appropriée des risques et du respect de la conformité. Elle vise en outre à reconnaître la mise en œuvre de la stratégie du Groupe sur le long terme dans l'intérêt de ses actionnaires.

Cette politique est établie en considération de la taille de la Société et de son nombre de salariés ; elle prend en compte l'exhaustivité des composantes de la rémunération et des autres avantages octroyés le cas échéant dans l'appréciation globale de la rétribution des dirigeants mandataires sociaux.

Il est d'ailleurs précisé que les niveaux de rémunération des dirigeants mandataires sociaux d'Acanthe Développement sont faibles et n'appellent donc pas de critères de surveillance particuliers.

### Éléments de rémunération :

En application de l'article R.225-29-1 du Code de Commerce adopté en application de l'article L.225-37-2 du Code de Commerce, nous vous précisons les éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature mentionnés à l'article L.225-37-2 pour le Président et le Directeur Général.

Nous vous rappelons, en effet, que depuis le Conseil d'Administration du 29 janvier 2016 ayant acté de la démission de Monsieur Philippe Mamez, il n'a pas été désigné de nouveau Directeur Général Délégué.

- Le Président du Conseil d'Administration ne perçoit aucune rémunération, à l'exception des jetons de présence.

Nous vous rappelons à cet égard que l'enveloppe globale des jetons de présence est déterminée par l'Assemblée Générale des actionnaires. Sa répartition est ensuite fixée par le Conseil d'Administration selon différents critères. Tout d'abord, l'assiduité aux différentes séances du Conseil est naturellement prise en considération. Par ailleurs, il est également tenu compte de leur niveau de responsabilité et du temps consacré à leurs fonctions. Les jetons de présence sont également attribués au regard des travaux effectués par les Administrateurs au sein du Comité des Comptes. Ce comité prépare les comptes annuels en vue de leur examen et arrêté par le Conseil d'Administration, contrôle les méthodes comptables en vigueur dans la Société et ses principales filiales, analyse les documents financiers, évalue la pertinence des choix et la bonne application des méthodes comptables et apprécie le traitement comptable de toute opération significative. Il examine également les travaux, les honoraires, les mandats et l'indépendance des Commissaires aux Comptes et met en œuvre les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

- La rémunération du Directeur Général est composée d'une rémunération fixe qui a été déterminée lors de sa nomination par le Conseil d'Administration du 15 janvier 2013. Ses critères d'attribution dépendent de l'implication du Directeur Général dans la politique de la Société et de son rôle opérationnel dans la gestion de cette dernière. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales et au Conseil d'Administration.

A titre indicatif, nous vous rappelons ainsi que le Directeur Général de la Société perçoit une rémunération annuelle brute de 180 000 euros, soit une somme mensuelle de 15 000 euros payable le 1<sup>er</sup> de chaque mois, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 15 janvier 2013.

Il a également droit au remboursement, sur justification, de ses frais de représentation et de déplacement.

Le Directeur Général perçoit en outre des jetons de présence qui lui sont attribués pour ses fonctions d'Administrateur selon les critères définis ci-dessus.

Le Président et le Directeur Général ne perçoivent pas de rémunération variable annuelle ou pluriannuelle ou exceptionnelle, ni avantage en nature ou autre ; il ne leur est pas attribué d'options de souscription ou d'achat d'actions, ni d'actions gratuites ; Il n'ont perçu aucune rémunération, indemnité ou avantage à raison de leur prise de fonction ; La Société, ou toute société contrôlée ou la contrôlant, n'a pris aucun engagement mentionné à l'article L.225-42-1 du Code de Commerce ; Ils ne perçoivent aucun élément de rémunération ou avantage au titre de conventions conclues, directement ou par personne interposée, avec la Société, toute société contrôlée ou la contrôlant. Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné par l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des éléments de rémunérations de la personne concernée.



Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 alinéa 2 du Code de Commerce, nous vous proposons de vous prononcer sur la politique de rémunération du Président et du Directeur Général dans les termes suivants :

- S'agissant du Président :

*« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-37-2 du Code de commerce présenté au paragraphe 8 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de son mandat au Président. »*

- S'agissant du Directeur Général

*« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport prévu par l'article L.225-37-2 du Code de commerce présenté au paragraphe 8 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans le rapport précité et attribuables, en raison de son mandat au Directeur Général. »*

#### Nomination d'un nouveau dirigeant mandataire social :

De façon générale, les composantes de rémunération ainsi que sa structure décrite dans cette politique de rémunération s'appliqueront également à tout nouveau dirigeant mandataire social qui serait nommé durant la période d'application de cette politique, prenant en compte son périmètre de responsabilité et son expérience professionnelle. Ce principe s'appliquera également aux autres avantages offerts aux dirigeants mandataires sociaux, le cas échéant.

Ainsi, il appartiendra au Conseil d'Administration de déterminer la rémunération fixe correspondant à ces caractéristiques, en cohérence avec celle des dirigeants mandataires sociaux actuels et les pratiques des sociétés opérant dans un même secteur.

#### **9. Informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux (article L.225-37-3 du Code de Commerce)**

En application des dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

**Tableau 1**

<b>Tableau de synthèse des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>		
<b>M. Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration</b>	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	40 000 €	40 000 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</b>
<b>M. Philippe MAMEZ, Administrateur jusqu'au 17 février 2017 et Directeur Général Délégué jusqu'au 29 janvier 2016</b>	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	7 000 €	0
Prestations facturées par la société MEP Consultants au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	12 000 €	0
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>19 000 €</b>	<b>0</b>
<b>M. Patrick ENGLER, Administrateur et Directeur Général</b>	<b>Exercice 2016</b>	<b>Exercice 2017</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	253 000 €	253 000 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>253 000 €</b>	<b>253 000 €</b>

**Tableau 2**

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations brutes (avant prélèvements sociaux) de chaque dirigeant mandataire social</b>				
<b>M. Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2016</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2017</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>Dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	40 000 p	40 000 p	40 000 p	40 000 p
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>40 000 p</b>	<b>40 000 p</b>	<b>40 000 p</b>	<b>40 000 p</b>
<b>M. Philippe MAMEZ, Administrateur jusqu'au 17 février 2017 et Directeur Général Délégué jusqu'au 29 janvier 2016</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2016</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2017</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>Dus</b>	<b>Versés</b>
Prestation fixe facturée par MEP Consultants	12 000 p	24 000 p	0	0
Prestation variable facturée par MEP Consultants	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	7 000 p	7 000 p	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>19 000 p</b>	<b>31 000 p</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Patrick ENGLER, Administrateur et Directeur Général</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2016</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2017</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>Dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe (brute)	180 000 p	180 000 p	180 000 p	180 000 p
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	73 000 p	73 000 p	73 000 p	73 000 p
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>253 000 p</b>	<b>253 000 p</b>	<b>253 000 p</b>	<b>253 000 p</b>

**Tableau 3**

<b>Tableau sur les jetons de présence (valeur brute) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants</b>		
<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	<b>Montants versés en 2016</b>	<b>Montants versés en 2017</b>
<b>Mme Valérie GIMOND DUMENIL, Administrateur</b>		
Jetons de présence	20 000 ¢	20 000 ¢
Autres rémunérations	0	0
<b>M. Jean FOURNIER, Administrateur</b>		
Jetons de présence	10 000 ¢	10 000 ¢
Autres rémunérations	0	0
<b>Melle Laurence DUMENIL, Administrateur depuis le 17 février 2017</b>		
Jetons de présence	NA	7 000 ¢
Autres rémunérations	NA	0
<b>TOTAL</b>	<b>30 000 ¢</b>	<b>37 000 ¢</b>

**Tableau 4**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par la Société et par toute société du Groupe</b>						
<b>Nom du dirigeant mandataire social</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nature des options (achat ou souscription)</b>	<b>Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</b>	<b>Nombre d'options attribuées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Période d'exercice</b>
Néant						

**Tableau 5**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>			
<b>Nom du dirigeant mandataire social</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'options levées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>
Néant			

**Tableau 6**

<b>Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social</b>						
Actions attribuées gratuitement par l'assemblée générale des actionnaires durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Néant						

**Tableau 7**

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

**Tableau 8**

<b>Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions</b>		
<b>Information sur les options de souscription ou d'achat</b>		
	Plan 1	Plan 2
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre de total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrit ou acheté par :	néant	néant
Point de départ d'exercice des options		
Date d'expiration		
Prix de souscription ou d'achat		
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)		
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat actions annulées ou caduques		
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice		

**Tableau 9**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux 10 premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers</b>	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	

**Tableau 10**

<b>Historique des attributions gratuites d'actions</b>		
<b>Information sur les actions attribuées gratuitement</b>		
	Enveloppe A	Enveloppe B
Date d'assemblée		
Date du Conseil d'Administration		
Nombre total d'actions attribuées gratuitement, dont le nombre attribué à :	Néant	Néant
Date d'acquisition des actions		
Date de fin de période de conservation		
Nombre d'actions souscrites		
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques		
Actions attribuées gratuitement restant en fin d'exercice		

**Tableau 11**

Dirigeants et mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	Oui	non	oui	non
M. Alain DUMENIL Président du Conseil d'Administration		X		X		X		X
M. Patrick ENGLER Directeur Général et Administrateur		X		X		X		X
M. Philippe MAMEZ Administrateur jusqu'au 17 février 2017		X		X		X		X
M. Jean FOURNIER, Administrateur		X		X		X		X
Mme Valérie GIMOND DUMENIL, Administrateur		X		X		X		X
Melle Laurence DUMENIL, Administrateur depuis le 17 février 2017		X		X		X		X

**Fixation de l'enveloppe des jetons de présence pour l'exercice 2018 :**

Nous vous proposons de verser des jetons de présence à vos administrateurs et de fixer le montant de ces jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 160 000 euros.

## 10. Conventions et engagements réglementés

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver les conventions, visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

En application de l'article L.225-37-4 du Code de Commerce, nous vous précisons qu'au cours de l'exercice, le Conseil d'Administration du 19 décembre 2017 a autorisé le quatrième avenant à la convention de mise à disposition temporaire de personnel conclue le 1<sup>er</sup> mars 2013 entre la Société et ses filiales, les sociétés Basno, Société Civile Charron et Vénus au profit de la société Alliance Développement Capital S.I.I.C.- ADC S.I.I.C., prorogeant le contrat initial pour une nouvelle période de 12 mois, soit jusqu'au 27 mars 2018, excluant deux salariés du personnel mis à disposition temporaire et redéfinissant les volumes horaires de travail de certains salariés mis à disposition.

Monsieur Alain Duménil, Président du Conseil d'Administration de la Société est également Administrateur délégué d'ADC S.I.I.C. et Monsieur Patrick Engler, Administrateur et Directeur Général de la Société, Madame Valérie Gimond Duménil et Monsieur Jean Fournier, Administrateurs de la Société, sont également Administrateurs de la société ADC S.I.I.C.

La Société et ses filiales sont dotées de services étoffés de soutien de leur activité, d'une direction et d'équipes de terrains, qu'elles mettent à la disposition d'ADC SIIC, moyennant rémunération.

Au titre de l'exercice 2017, la Société et ses filiales ont ainsi facturé à ADC SIIC la somme globale de 187,6 K€.

Vos Commissaires aux Comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial qui vous sera lu dans quelques instants.



**11. Tableau récapitulatif et rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)**

Les délégations de compétence actuellement en cours de validité en matière d'augmentation de capital relevant des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce, données au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 15 juin 2017 et arrivant à échéance le 14 août 2019, sont les suivantes :

En euros	Date de l'AGO	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
<b>Exercice 2017</b>						
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	15 juin 2017	14 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	15 juin 2017	14 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	15 juin 2017	14 août 2019	100 000 000 €	néant	néant	100 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	15 juin 2017	14 août 2019	10 % du capital social	néant	néant	100 000 000 €

Le Conseil d'Administration n'ayant pas utilisé au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 des délégations relatives aux augmentations de capital qui lui avait été conférées par les Assemblées Générales Ordinaires Annuelles et Extraordinaires des 25 juin 2015 et 15 juin 2017, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

**Le Président du Conseil d'Administration**

## ANNEXE 4 - Tableau des résultats des 5 derniers exercices

<b>SE ACANTHE DEVELOPPEMENT</b>	<b>31/12/2017</b>
---------------------------------	-------------------

### RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	19 312 608	19 991 141	19 991 141	19 991 141	19 991 141
Nombres d'actions ordinaires	142 131 582	147 125 260	147 125 260	147 125 260	147 125 260
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximums d'actions à créer : - par conversion d'obligations - par droit de souscription					
<b>Opération et résultat</b>					
Chiffres d'affaires ( HT )	4 288 127	2 575 933	2 400 861	3 168 966	3 065 788
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	825 643	1 766 469	53 791 049	43 971 227	1 067 267
Impôts sur les bénéfices	-	-	1 671 526	-	173 385
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	6 478 143	5 313 316	44 329 944	44 338 616	721 717
Résultat distribué	4 263 947	-	57 378 851	44 137 578	14 712 526
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,01	0,01	0,35	0,30	0,01
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,05	0,04	0,30	0,30	0,00
Dividende attribué	0,03	-	0,39	0,30	0,10
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	4	4	4	5	4
Montant de la masse salariale	464 061	508 377	520 879	589 043	529 702
Montant des sommes versées en avantages sociaux ( Sécu. Soc. ) uvres	190 003	239 374	244 740	283 918	261 061

(1) Ce montant correspond à la proposition de distribution du Conseil d'Administration de la Société ACANTHE DEVELOPPEMENT. Il devra être entériné lors de l'AG d'approbation des comptes.



---

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

**2 rue de Bassano  
75116 Paris  
Tel : 01 56 52 45 00  
Fax : 01 53 23 10 11**

**Site internet : [www.acanthedeveloppement.fr](http://www.acanthedeveloppement.fr)**



## Comptes annuels 2017



ACANTHE DEVELOPPEMENT

**BILAN ACTIF**

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

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

**BILAN PASSIF**

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

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

5 243 422

5 308 201

**COMPTE DE RESULTAT**

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

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

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

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier  
: Redevance de crédit bail immobilier  
(3) Dont produits concernant les entreprises liées  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

6 489 574 49 706 291  
2 229 057 2 334 389  
ACANTHE DEVELOPPEMENT



# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

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

## SOMMAIRE

Note 1.	Evénements principaux de l'exercice.....	3
<b>1.1</b>	<b>Affectation du résultat</b> .....	3
<b>1.2</b>	<b>Nomination d'un nouvel administrateur</b> .....	3
Note 2.	Principes, règles et méthodes comptables.....	3
2.1	Généralités.....	3
2.2	Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations.....	4
2.3	Date de clôture.....	4
2.4	Régime S.I.I.C. ....	4
Note 3.	Méthodes d'évaluation.....	5
3.1	Immobilisations incorporelles.....	5
3.2	Immobilisations corporelles.....	5
3.3	Immobilisations financières.....	5
3.4	Créances.....	5
3.5	Valeurs mobilières de placement.....	5
3.6	Chiffre d'affaires.....	6
3.7	Provision pour Risques & Charges.....	6
3.8	Résultat par action.....	6
Note 4.	Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montants en milliers d'euros).....	6
4.1	Immobilisations.....	6
4.2	Etat des créances (brutes avant dépréciations).....	8
4.3	Valeurs mobilières de placement.....	9
4.4	Capitaux propres.....	9
4.5	Etat des dettes.....	9
4.6	Dettes à payer et Produits à recevoir.....	10
4.7	Provisions.....	10
4.8	Charges constatées d'avance.....	11
4.9	Entreprises liées.....	12
4.10	Notes sur le compte de résultat.....	12
Note 5.	Engagements Hors bilan.....	14
5.1	Engagements donnés.....	14
5.2	Engagements reçus.....	14
Note 6.	Litiges.....	14
6.1	Litiges fiscaux.....	14
6.2	Autres litiges : France Immobilier Group (FIG).....	16
Note 7.	Autres Informations.....	19
Note 8.	Evénements postérieurs à la clôture.....	20

## Informations générales

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

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

#### 1.1 Affectation du résultat

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

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

Soit un bénéfice distribuable de : 46 430 158,44 €

Augmenté d'une somme prélevée sur le poste « autres réserves » de : 12 419 945,56 €

Soit un total de **58 850 104,00 €**

Affecté en totalité à la distribution de dividendes.

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

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

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

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

#### 1.2 Nomination d'un nouvel administrateur

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

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

#### 2.1 Généralités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.3 Date de clôture**

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

## **2.4 Régime S.I.I.C.**

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

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

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

### **Note 3. Méthodes d'évaluation**

#### **3.1 Immobilisations incorporelles**

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

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

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

#### **3.2 Immobilisations corporelles**

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

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

#### **3.3 Immobilisations financières**

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

#### **3.4 Créances**

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

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

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

### 3.6 Chiffre d'affaires

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

### 3.7 Provision pour Risques & Charges

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

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

### 3.8 Résultat par action

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

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

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

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

### 4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

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

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

- **Immobilisations corporelles**

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

- **Immobilisations financières**

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

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

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

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

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

## 4.2 Etat des créances (brutes avant dépréciations)

### Evolution des créances

(En milliers d'euros)

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

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

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

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

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

### Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

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



### 4.3 Valeurs mobilières de placement

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

(En milliers euros)

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

### 4.4 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

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

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

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

### Composition du capital social

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

### 4.5 Etat des dettes

#### Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

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

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

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

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

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

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

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

#### Echéancier des dettes

(En milliers d'euros)

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

#### **4.6 Dettes à payer et Produits à recevoir**

(En milliers d'euros)

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

#### **4.7 Provisions**

(En milliers d'euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.8 Charges constatées d'avance**

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

#### 4.9 Entreprises liées (En milliers d'euros)

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

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

#### 4.10 Notes sur le compte de résultat

- Evolution du chiffre d'affaires**

( en milliers d'euros )

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

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

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

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

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

- Charges d'exploitation**

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

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

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

Les pertes issues des sociétés transparentes transférées s'élevaient à 153 K€.

- **Le résultat financier**

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

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

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

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

- **Le résultat exceptionnel**

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

- **. Impôts sur les bénéfices**

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

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

## Note 5. Engagements Hors bilan

### 5.1 Engagements donnés

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

Nantissements Garanties et Sûretés :

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

### 5.2 Engagements reçus

Néant

### 5.3 Locations facturées par les fournisseurs

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

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

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à verser	26 990	2 699	10 796	13 495
	<b>26 990</b>	<b>2 699</b>	<b>10 796</b>	<b>13 495</b>

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

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

## Note 6. Litiges

### 6.1 Litiges fiscaux

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

#### 1) *Régime Mère-Fille*

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

actions AD CAPITAL mentionné, ci-après. Le montant théorique d'impositions supplémentaires liées à l'application du régime mère-fille s'élève en principal à 0,8 M€ et les intérêts et majoration à 0,3 M€.

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

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

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

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

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

## *2) Autres motifs de redressements*

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

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

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

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

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

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

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Cour de cassation a renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de Paris autrement composée. Le calendrier devant la cour d'appel de renvoi après cassation est le suivant : clôture le 4 septembre 2018 et



plaidoiries le 24 septembre 2018. Par ordonnance de la cour d'appel de Paris du 6 décembre 2017, Monsieur Yves LELIEVRE a été désigné en qualité de Médiateur afin de permettre aux parties de tenter de trouver une solution au conflit qui les oppose.

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

b/ Séquestres :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le liquidateur de FIG demande par conséquent à VENUS de restituer la propriété de l'immeuble du 15 rue de la Banque 675002 Paris et des titres de participation, le tout sous astreinte de 10 000 euros par jour.

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

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

#### d/ Transaction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ordonnance du 28 juillet 2017, la cour d'appel de Paris a accueilli la requête présentée par les sociétés ACANTHE DEVELOPPEMENT, VENUS et CADANOR, Messieurs DUMENIL, ENGLER et BENSIMON tendant à la récusation de Monsieur FRANCHI, président de chambre de la cour d'appel en charge de ce dossier. L'ordonnance a

relevé que les propos utilisés par Monsieur FRANCHI au sujet de Monsieur DUMENIL dans une note à l'attention du médiateur nommé dans ce dossier par ordonnance du 23 février 2017 : « Si la teneur de cet écrit à l'égard d'un des intimés n'est pas révélatrice d'une inimitié notoire entre le juge et l'une des parties, le fait d'avoir mentionné des faits à l'attention du médiateur, en les qualifiant de fautifs, est de nature à laisser penser à la personne concernée que le juge a une certaine prévention à son égard et à susciter, dans son esprit, un doute sur son impartialité, justifiant la demande de récusation ».

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

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

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

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

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

## **Note 7. Autres Informations**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....



## Comptes consolidés 2017



ACANTHE DEVELOPEMENT

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

Comptes consolidés au 31 décembre 2017

## BILAN CONSOLIDE

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

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

Comptes consolidés au 31 décembre 2017

## Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global

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

**TABLEAU 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
<b>Capitaux propres au 31/12/2015</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-23</b>	<b>88 496</b>	<b>191 890</b>	<b>13 924</b>	<b>205 815</b>
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes (exercice 2015)				-17 646	-17 646		-17 646
Acompte sur dividendes (exercice 2016)				-44 116	-44 116		-44 116
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
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>40 216</b>	<b>40 216</b>	<b>282</b>	<b>40 498</b>
Variation de périmètre				-93	-93	-6 478	-6 571
<b>Capitaux propres au 31/12/2016</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-23</b>	<b>66 856</b>	<b>170 250</b>	<b>7 728</b>	<b>177 979</b>
Opérations sur capital							
Réduction de capital							
Transactions fondées sur des actions							
Opérations sur titres auto-détenus							
Dividendes <i>réinvestissement en actions</i>							
Dividendes (solde exercice 2016)				-14 705	-14 705		-14 705
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
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>				<b>9 149</b>	<b>9 149</b>	<b>296</b>	<b>9 445</b>
Variation de périmètre							
<b>Capitaux propres au 31/12/2017</b>	<b>19 991</b>	<b>83 426</b>	<b>-23</b>	<b>61 300</b>	<b>164 693</b>	<b>8 024</b>	<b>172 717</b>



**TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)**

		31/12/2017	31/12/2016
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		9 350	40 237
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(1 137)	(1 233)
Variation de juste valeur sur les immeubles		(10 955)	(15 934)
Actions gratuites et stock options			
Autres retraitements IFRS		6	204
Autres charges et produits non décaissés			
Plus values/moins values de cession			(35 988)
Incidence des variations de périmètre			
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 737)	(12 714)
Coût de l'endettement net			
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(173)	
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>A</b>	<b>(2 737)</b>	<b>(12 714)</b>
	<b>B</b>		
Impôts versés			
Variation du BFR liée à l'activité	C	2 182	(5 785)
Variation du BFR liée aux activités cédées	D		
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>E=A+B+C+D</b>	<b>(555)</b>	<b>(18 499)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(578)	(2 622)
Cessions d'immobilisations			106 250
Acquisitions d'immobilisations financières		(3)	(2 699)
Remboursement d'immobilisations financières			6
Incidence des variations de périmètre (autres que les activités abandonnées)			
Variation des prêts et des avances consentis			
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Variation de trésorerie d'investissement des activités cédées			(2 502)
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>F</b>	<b>(580)</b>	<b>98 433</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes versés		(14 705)	(61 763)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			
Remboursements d'emprunts		(1 501)	(28 819)
Intérêts nets versés			
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement		241	(234)
Variation de trésorerie de financement des activités cédées			
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement (2)</b>	<b>G</b>	<b>(15 966)</b>	<b>(90 816)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>E+F+G</b>	<b>(17 101)</b>	<b>(10 880)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>(17 102)</b>	<b>(10 880)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		37 733	82 701
Découverts bancaires (1)			
VMP		34 088	
		<b>71 821</b>	<b>82 701</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		27 280	37 733
Découverts bancaires (1)			
VMP		27 439	34 088
		<b>54 719</b>	<b>71 821</b>

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



Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2017



ACANTHE DEVELOPPEMENT

**SOMMAIRE**

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017 .....	1
SOMMAIRE .....	1
Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice .....	3
1.1. Affectation du résultat.....	3
1.2. Nomination d'un nouvel administrateur .....	3
Note 2. Principes et méthodes comptables .....	4
2.1. Principes de préparation des Etats Financiers .....	4
2.2. Recours à des estimations.....	6
2.3. Méthodes de consolidation .....	6
2.4. Immeubles de placement .....	7
2.5. Actifs corporels et incorporels.....	9
2.6. Contrats de location .....	9
2.6.1. Contrats de location financement.....	9
2.6.2. Contrats de location simple .....	9
2.7. Dépréciation d'actifs .....	9
2.8. Actifs financiers .....	10
2.8.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction .....	10
2.8.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance .....	10
2.8.3. Les prêts et créances.....	10
2.8.4. Les actifs financiers disponibles à la vente .....	11
2.8.5. Actions propres .....	11
2.8.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	11
2.9. Passifs financiers.....	11
2.10. Provisions .....	11
2.11. Impôt sur les résultats.....	12
2.12. Avantages au personnel.....	12
2.13. Résultat par action.....	12
2.14. Revenus des immeubles .....	12
2.15. Résultat de cession des immeubles de placement.....	13
2.16. Secteurs opérationnels.....	13
Note 3. Périmètre de consolidation .....	14
3.1. Liste des sociétés consolidées.....	14
3.2. Evolution du périmètre.....	14
3.3. Organigramme .....	15
Note 4. Notes annexes : bilan .....	17
4.1. Actifs non courants non financiers .....	17
4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement.....	17
4.1.2. Variation de la valeur brute des actifs corporels hors immeubles de placement.....	18
4.1.3. Variation des amortissements et dépréciations sur les actifs corporels hors immeubles de placement .....	18
4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles .....	19
4.2. Actifs financiers .....	19
4.2.1. Actifs financiers non courants .....	20
4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances .....	21
4.2.3. Actifs financiers courants .....	22
4.2.4. Evaluation des actifs financiers .....	23
4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	23

4.3. Capitaux propres .....	23
4.3.1. Description de la structure du capital .....	23
4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires .....	24
4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée .....	24
4.3.4. Distributions .....	24
4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle .....	24
4.4. Provision pour risques et charges .....	25
4.5. Passifs financiers .....	26
4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants .....	26
4.5.2. Juste valeur des passifs financiers .....	26
4.6. Echancier des dettes .....	27
Note 5. Notes annexes : compte de résultat .....	28
5.1. Revenus nets des immeubles .....	28
5.2. Résultat opérationnel .....	28
5.3. Résultat net .....	30
5.4. Vérification de la charge d'impôt .....	31
Note 6. Secteurs opérationnels .....	32
Note 7. Engagements hors bilan .....	38
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	38
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement .....	38
7.2.1. Engagements donnés .....	38
7.2.2. Engagements reçus .....	39
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	39
7.3.1. Engagements donnés .....	39
7.3.2. Engagements reçus .....	39
Note 8. Exposition aux risques .....	40
Note 9. Autres informations .....	40
9.1. Actif net réévalué .....	40
9.2. Situation fiscale .....	46
9.3. Litiges et passifs éventuels .....	46
9.3.1. Litiges fiscaux .....	46
9.3.2. Litiges immobiliers .....	48
9.3.3. Litiges FIG .....	48
9.4. Parties liées .....	51
9.5. Effectifs .....	53
9.6. Rémunérations .....	54
9.7. Provision retraite .....	54
9.8. Résultat par action .....	55
9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2017 .....	56
9.10. Informations relatives aux honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2017 .....	56
9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2017 .....	57

## Note 1. Faits caractéristiques de l'exercice

### Informations générales

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

#### 1.1. Affectation du résultat

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

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

Soit un bénéfice distribuable de : 46 430 158,44 €

Augmenté d'une somme prélevée sur le poste « autres réserves » de : 12 419 945,56 €

Soit un total de **58 850 104,00 €**

Affecté en totalité à la distribution de dividendes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et portent sur un même exercice de 12 mois.

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

### **2.1. Principes de préparation des Etats Financiers**

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT au 31 décembre 2017 (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : [www.acanthedeveloppement.com](http://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](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)).

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et de la SIC (Standing Interpretations Committee).

Les comptes consolidés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2016, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de manière obligatoire ou par anticipation :

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

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, celle-ci n'étant pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Concernant les évolutions futures :

La mise en application de la norme IFRS 15 traitant des produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients, d'une application obligatoire au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2019 cf. infra), et, qui constituent l'essentiel du chiffre d'affaires d'une société foncière.

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

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

Quant à la norme IFRS 16 - Contrats de locations - (applicable au 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> fait l'objet pour partie de contrat de sous location avec des sociétés tiers.

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

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

- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

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

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

Contre une charge de location de 1 530 Kp 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<sup>er</sup> janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. Cette approche sera retenue par le groupe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2. Recours à des estimations**

Pour établir ses comptes le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

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

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

## **2.3. Méthodes de consolidation**

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

Au 31 décembre 2017, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

Toutes les sociétés du Groupe étant établies dans la zone Euro, leur intégration ne génère donc aucun écart de conversion.

Les comptes consolidés couvrent l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017. L'ensemble des sociétés consolidées clôture leurs comptes annuels à la date du 31 décembre.



## 2.4. Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de location-financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

La totalité du patrimoine du Groupe au 31 décembre 2017 entre dans la catégorie « immeubles de placement »,

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

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

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

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

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2017, le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a confié à deux cabinets externes reconnus (GALTIER EXPERTISES IMMOBILIERES ET FINANCIERES et JONES LANG LASALLE) le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Ces évaluations ont été menées à la date d'évaluation du 31 décembre 2017, compte tenu des travaux restant à réaliser, de la commercialité à céder et de la situation locative des immeubles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Les méthodes par le revenu :

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

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

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

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

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

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

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

Type de biens	Niveau de juste valeur	Juste valeur en K€	Méthode prioritaire d'évaluation	Taux de capitalisation	Taux de rendement net	variation de - 0,25 du taux de capitalisation	variation de - 10% des données du marché
Terrain / Habitation / Dépendance	2	28 023	Méthode par comparaison	Habitation : 1,50% à 3,75%			2 768
Bureaux / Commerces	3	112 742	Méthode par capitalisation	Bureaux : Commerces :	1,05 à 3,50%	7 278	

Aucun bien immobilier, n'a fait l'objet d'un changement de niveau de juste valeur au cours de l'exercice.

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

Les données chiffrées de taux et de valeurs au m<sup>2</sup> par catégorie d'actif sont indiquées dans la note 9.1.

## **2.5. Actifs corporels et incorporels**

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivants :

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- logiciels : 3 ans

## **2.6. Contrats de location**

### **2.6.1. Contrats de location financement**

Les biens acquis en location-financement sont immobilisés lorsque les contrats de location ont pour effet de transférer au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. Les critères d'appréciation de ces contrats sont fondés notamment sur :

- le rapport entre la durée de location des actifs et leur durée de vie,
- le total des paiements futurs rapporté à la juste valeur de l'actif financé,
- l'existence d'un transfert de propriété à l'issue du contrat de location,
- l'existence d'une option d'achat favorable,
- la nature spécifique de l'actif loué.

Les actifs détenus en vertu de contrats de location-financement sont amortis sur leur durée d'utilisation ou bien, sur la durée du contrat de location si celle-ci est plus courte et s'il n'existe pas de certitude raisonnable que le preneur devienne propriétaire.

De tels contrats n'existent pas dans le Groupe.

### **2.6.2. Contrats de location simple**

Les contrats de location ne possédant pas les caractéristiques d'un contrat de location-financement sont enregistrés comme des contrats de location opérationnelle, et les loyers sont enregistrés en résultat (cf. note 2.17).

## **2.7. Dépréciation d'actifs**

Les autres actifs immobilisés sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un indice de perte de valeur interne ou externe est identifié.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de son éventuelle cession.

La juste valeur diminuée des coûts de cession équivaut au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

## 2.8. Actifs financiers

Les actifs financiers sont classés dans l'une des sept catégories suivantes :

- actifs détenus à des fins de transactions,
- placements détenus jusqu'à l'échéance,
- prêts et créances,
- actifs disponibles à la vente,
- actions propres,
- trésorerie et équivalents de trésorerie,
- instruments financiers dérivés.

Le Groupe détermine la classification des actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale, en fonction de l'intention suivant laquelle ils ont été acquis.

### 2.8.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Un actif financier est classé comme détenu à des fins de transaction s'il est :

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

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

### 2.8.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que l'entreprise a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat,
- ceux que l'entité désigne comme disponibles à la vente,
- ceux qui répondent à la définition de prêts et de créances.

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsqu'ils ont perdu de la valeur, et au travers du processus d'amortissement.

Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

### 2.8.3. Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif à l'exception de :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat,
- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme disponibles à la vente,

- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour d'autres raisons que la détérioration du crédit, qui doivent être classés comme disponibles à la vente.

Les prêts et créances accordés sont évalués selon la méthode du coût historique (coût amorti) ou du taux d'intérêt effectif. Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font l'objet de tests de valeur recouvrable, effectués dès l'apparition d'indices indiquant que celle-ci serait inférieure à la valeur au bilan de ces actifs et au minimum à chaque arrêté comptable. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

#### 2.8.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers non dérivés qui ne font pas partie des catégories précitées. Ces actifs sont inclus dans les actifs non courants sauf si le Groupe estime les vendre dans les 12 mois suivant la date de clôture.

Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, à l'exception des pertes de valeur qui sont enregistrées en résultat lors de leur détermination.

Les pertes et gains de change des actifs en devises sont enregistrés en résultat pour les actifs monétaires et en capitaux propres pour les actifs non monétaires.

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers. Ils sont classés en autres actifs, courants et non courants et en trésorerie.

#### 2.8.5. Actions propres

Selon la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par un Groupe sont enregistrés en diminution des capitaux propres pour leur coût d'acquisition. Les cessions ultérieures sont imputées directement en capitaux propres et ne donnent lieu à l'enregistrement d'aucun résultat.

Les actions propres ACANTHE DEVELOPPEMENT, sont par conséquent éliminées en contrepartie des capitaux propres.

#### 2.8.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie regroupe les liquidités en comptes bancaires et les liquidités détenues en caisses.

Les équivalents de trésorerie sont détenus pour faire face aux engagements de trésorerie à court terme plutôt que pour un placement ou d'autres finalités. Pour cela, ils doivent être facilement convertibles en un montant de trésorerie connu et être soumis à un risque négligeable de changement de valeur et ne sauraient avoir une échéance supérieure à 3 mois au moment de leur acquisition.

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

### 2.9. Passifs financiers

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

### 2.10. Provisions

La norme IAS 37 précise qu'une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au

moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêté des comptes.

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

### **2.11. Impôt sur les résultats**

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

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

### **2.12. Avantages au personnel**

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

Ces calculs intègrent principalement les hypothèses suivantes :

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

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

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

### **2.13. Résultat par action**

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat ó Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

### **2.14. Revenus des immeubles**

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

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

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

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 9.9.

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

## **2.15. Résultat de cession des immeubles de placement**

Le résultat de cession d'immeubles de placement est obtenu par différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et d'autre part, la dernière juste valeur (celle-ci correspondant à la valeur nette comptable consolidée), augmentée des frais de cessions.

## **2.16. Secteurs opérationnels**

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » précise que l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le « Principal Décideur Opérationnel » qui est en l'occurrence le Comité de Direction de la Société.

Un secteur opérationnel est une composante distincte du Groupe qui est engagée dans la fourniture de produits ou services distincts et qui est exposée à des risques et une rentabilité différents des risques et de la rentabilité des autres secteurs opérationnels.

Les secteurs opérationnels ont été les suivants (sans changement par rapport à l'exercice précédent) :

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

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

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

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

### Note 3. Périmètre de consolidation

#### 3.1. Liste des sociétés consolidées

Forme	Société		31 décembre 2017			31 décembre 2016		
			% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêts	% de contrôle	Méthode de consolidation
<b>Société Mère</b>								
SE	ACANTHE DEVELOPPEMENT							
<b>Société en intégration globale</b>								
SARL	ATREE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	BALDAVINE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SC	BASNO	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	BIZET 24	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	CEDRIANE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	CHARRON	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SC	CORDYLLIERE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SCI	EHELLE 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
SCI	HOTEL AMELOT		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SCI	LA PLANCHE BRULEE		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	LORGA	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	SAUMAN FINANCE	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SIF DEVELOPPEMENT	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SAS	SIN		100%	100%	IG	100%	100%	IG
EURL	SURBAK	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG
SA	TREUBEL		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SAS	VELO		100%	100%	IG	100%	100%	IG
SNC	VENUS	(1)	97,34%	97,34%	IG	97,34%	97,34%	IG
EURL	VOLPAR	(1)	97,34%	100%	IG	97,34%	100%	IG

IG = Consolidation par intégration globale

- (1) Les pourcentages d'intérêt égaux à 97,34% sont toutes les filiales de la société VENUS dans laquelle existent des intérêts minoritaires.

Le périmètre de consolidation comprend, au présent arrêté, 23 sociétés intégrées globalement dont 9 sociétés civiles.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

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

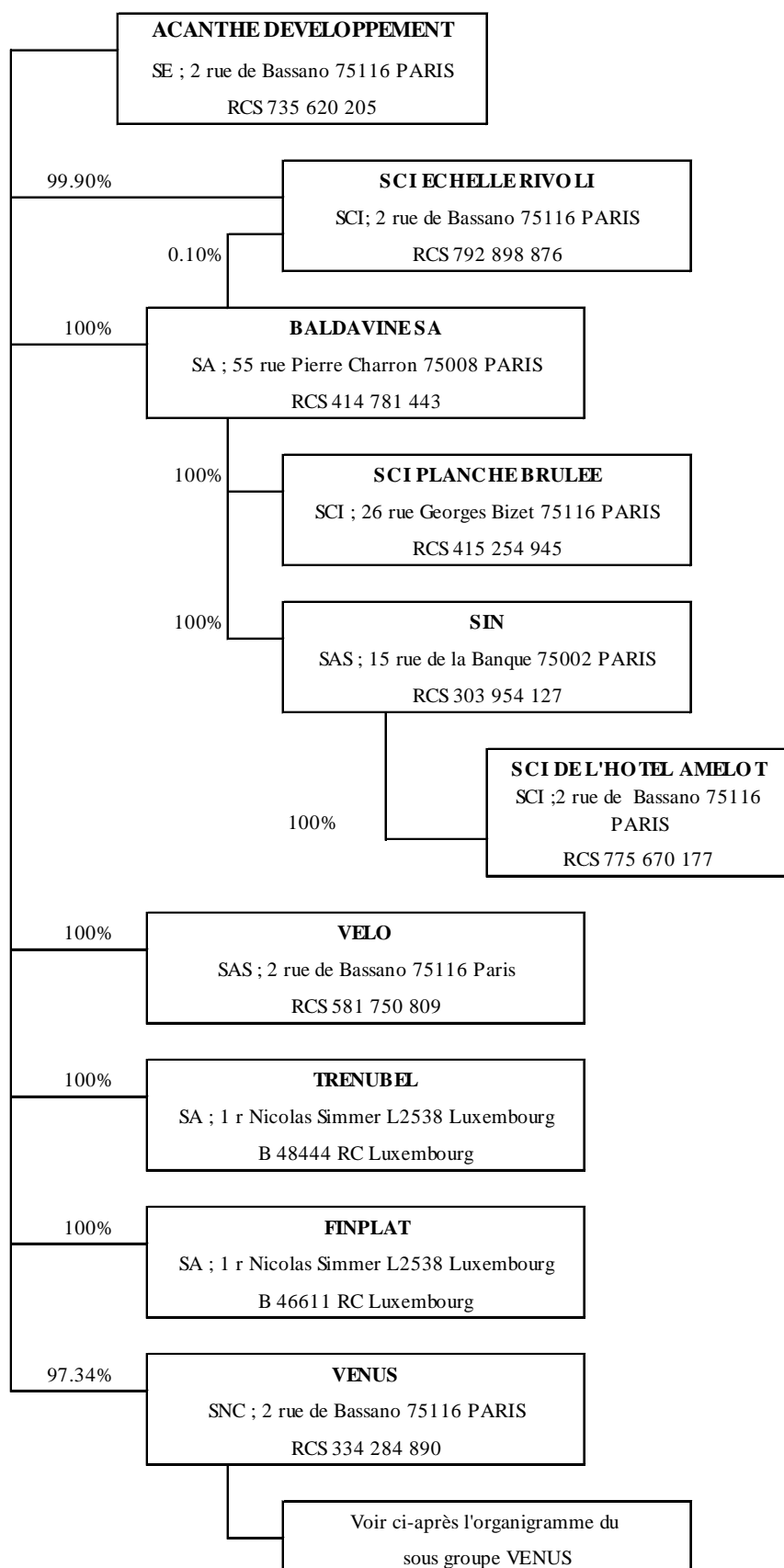
#### 3.2. Evolution du périmètre

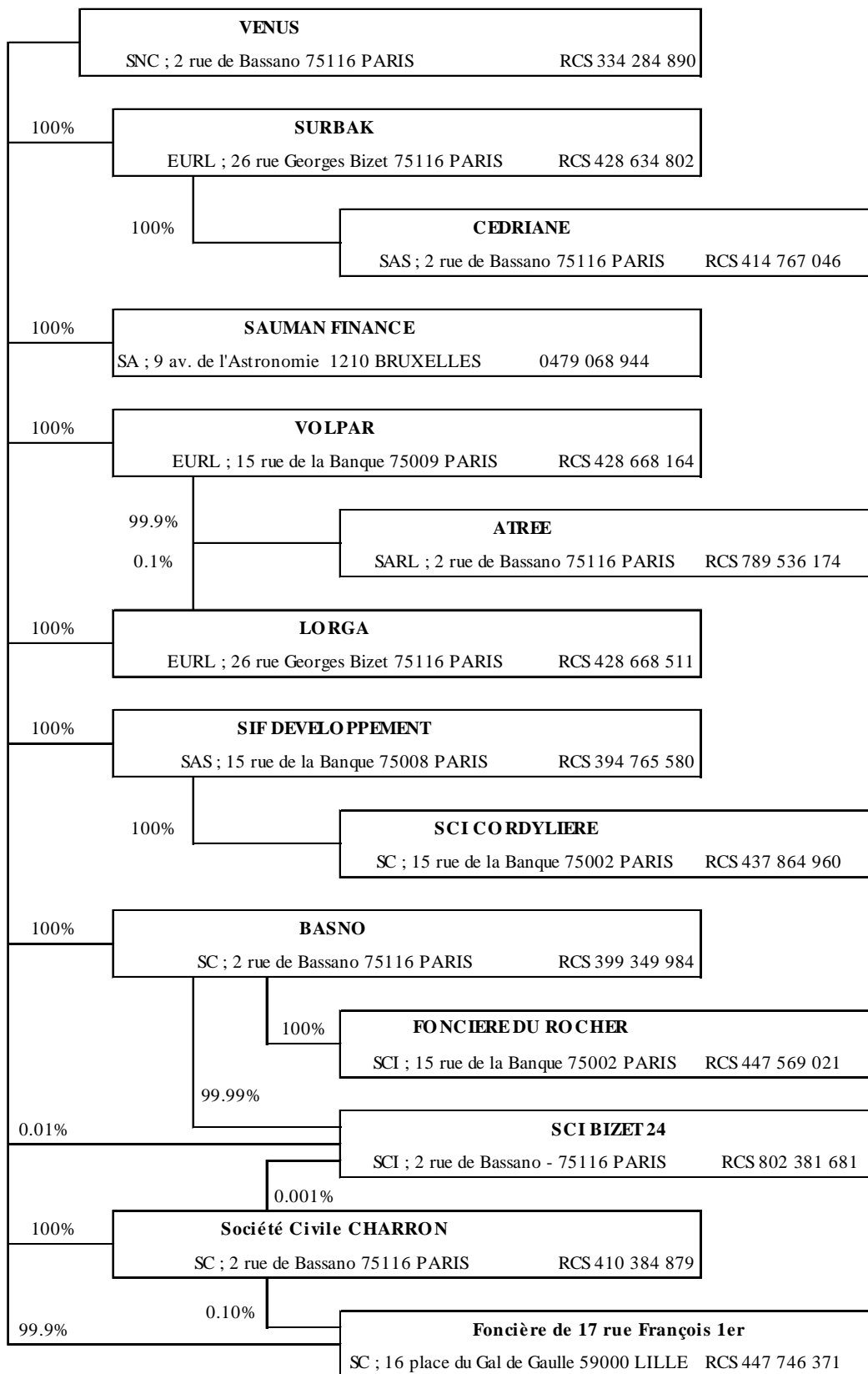
Aucune évolution n'est intervenue au cours de la période.



### 3.3. Organigramme

Le pourcentage mentionné pour chaque filiale exprime le taux de détention





**Note 4. Notes annexes : bilan**

**4.1. Actifs non courants non financiers**

4.1.1. Variation de la valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2017 :

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

En Kp	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<sup>ème</sup>) pour 185 Kp et rue de la Banque (Paris 2<sup>ème</sup>) pour 370 Kp,

(2) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8<sup>ème</sup> pour 6,5 Mp, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> pour 1,5 Mp et l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1<sup>er</sup> pour 2,6 Mp.

Au 31 décembre 2016 :

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

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

- (1) Les dépenses immobilisées concernent principalement les travaux des immeubles situés à Paris : 47 rue Vieille du Temple pour 2 092 Kp, rue de Rivoli 1<sup>er</sup> pour 184 Kp, rue Pierre Charron pour 165 Kp et rue de la Banque pour 97 Kp,
- (2) Les immeubles cédés sont situés au 2-4 rue de Lisbonne à Paris 8<sup>ème</sup> et 47 rue Vieille du Temple à Paris 4<sup>ème</sup> ces immeubles avaient respectivement une juste valeur au 31 décembre 2015 de 35 Mp, et 33,2 Mp majorés des travaux mentionnés, ci-dessus, pour 2 092 Kp,
- (3) Les évolutions favorables de juste valeur concernent principalement l'immeuble situé rue Charron à Paris 8<sup>ème</sup> pour 8,2 Mp, celui de la rue Bizet à Paris 16<sup>ème</sup> pour 2,5 Mp, l'immeuble de la rue de la Banque à Paris 2<sup>ème</sup> pour 2,4 Mp et l'immeuble de la rue de Rivoli à Paris 1<sup>er</sup> pour 2,3 Mp.

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

Au 31 décembre 2017 :

En Kp	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
<b>TOTAL</b>	<b>434</b>	<b>7</b>	<b>-158</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>283</b>

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

Au 31 décembre 2016 :

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

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

Au 31 décembre 2017 :

En Kp	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
<b>TOTAL</b>	<b>296</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>-158</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164</b>

Au 31 décembre 2016 :

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

#### 4.1.4. Variation des valeurs nettes d'immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2017 :

EN Kp	Valeur nette 31/12/16	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/2017
Immobilisations incorporelles	5	-	-	-3	-	2
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

Au 31 décembre 2016 :

EN Kp	Valeur nette 31/12/15	Acquisitions	Variation périmètre	Amortissement et dépréciation	Cession	Valeur nette 31/12/16
Immobilisations incorporelles	8	-	-	-3	-	5
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

## **4.2. Actifs financiers**

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

Actifs financiers en Kp	31/12/2017									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	2 736	4 947	7 684	2 736	4 947	-	7 684	3
Clients et comptes rattachés	-	-	2 715	-	2 715	2 715	-	-	2 715	N/A
Autres créances	-	-	12 787	-	12 787	12 787	-	-	12 787	N/A
Autres actifs courants	-	-	57	-	57	57	-	-	57	N/A
Actifs financiers courants	1 970	-	-	-	1 970	-	-	-	1 970	3
Trésorerie et équivalents	54 719	-	-	-	54 719	54 719	-	-	54 719	1

Actifs financiers en Kp	31/12/2016									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants	-	-	2 734	4 846	7 580	2 734	4 846	-	7 580	3
Clients et comptes rattachés	-	-	1 980	-	1 980	1 980	-	-	1 980	N/A
Autres créances	-	-	14 962	-	14 962	14 962	-	-	14 962	N/A
Autres actifs courants	-	-	59	-	59	59	-	-	59	N/A
Actifs financiers courants	3 713	-	-	-	3 713	3 712	-	-	3 712	3
Trésorerie et équivalents	71 821	-	-	-	71 821	71 821	-	-	71 821	1

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

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

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

#### 4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2017 :

Actifs financiers en Kp	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	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>7 580</b>	<b>104</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 684</b>	<b>38</b>	<b>4 947</b>	<b>2 699</b>

1. La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de 2 699 Kp. 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<sup>ème</sup>, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.
2. Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 947 Kp qui se sont appréciés de 101 Kp (contre 350 Kp l'exercice précédent) selon la quote-part de situation nette réévaluée de cette société. La contrepartie de cette appréciation est comptabilisée en capitaux propres.
3. Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

Au 31 décembre 2016 :

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

1) La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a constitué un gage en espèce auprès de la SOCIETE GENERALE d'un montant de 2 699 Kp. 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<sup>ème</sup>, en garantie des loyers et des charges locatives à payer. Son montant est égal à 12 mois de loyer.

2) Les actifs financiers disponibles à la vente ne concernent que les titres de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (cette dernière détient les murs de l'hôtel Royal Garden sis 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré) pour 4 846 Kp qui se sont appréciés de 349 Kp 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 syndics des immeubles exploités.

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

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

#### 4.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2017 :

en Kp	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	-
<b>TOTAUX</b>	<b>15 284</b>	<b>94</b>	<b>15 190</b>	<b>10 404</b>	<b>4 786</b>	<b>-</b>

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

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

Au 31 décembre 2016 :

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

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

- Créances de TVA pour 3 102 Kp dont 2 025 Kp de crédits de TVA qui ont été remboursés en janvier et février 2017,
- Une créance sur le Trésor Public de 3 375 Kp suite à un litige fiscal (cf. § 9.3.1),
- Des fonds avancés aux notaires pour 1 846 Kp pour des actes notariés avec une contrepartie en « factures non parvenues », notamment, 1 694 Kp concernant la cession de l'immeuble de la rue Vieille du Temple, conservé pour l'achat de commercialité et de la taxe sur la création de bureaux,
- Gestionnaires d'immeubles pour 156 Kp,
- Etalement des loyers selon la norme IAS 17 pour 474 Kp : 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 Kp : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4,
- Séquestre pour 393 Kp dans le litige opposant la société VELO à la société GERY DUTHEIL (cf. § 9.3.3),
- Créances de report en arrière des impositions dites « carry back » pour 45 Kp,
- Séquestre sur un compte CARPA pour 3 086 Kp : ce séquestre est dû aux litiges mentionnés dans la note 9.3.4 (e),
- Une avance de trésorerie consentie en compte courant d'un montant de 601 Kp, remboursée en janvier 2017.

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

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

Un signe négatif est une charge

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

#### 4.2.3. Actifs financiers courants

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

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



#### 4.2.4. Evaluation des actifs financiers

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

#### 4.2.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

### 4.3. Capitaux propres

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 147 125 260 actions pour un montant global de 19 991 141 euros, entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

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

A cette date, l'autocontrôle représente 71 532 actions dont la valeur au bilan est de 23 K€. Ces actions d'autocontrôle ont été retraitées par imputation sur les capitaux propres consolidés.

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

#### 4.3.1. Description de la structure du capital

La structure du capital est la suivante :

Actionnariat	Situation au 31/12/2017			Situation au 31/12/2016		
	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
A. Duménil	945 237	0,64%	0,64%	6 398 269	4,35%	4,35%
Ardor Capital	5 453 032	3,71%	3,71%	0	0,00%	0,00%
Rodra Investissement	71 887 619	48,86%	48,89%	71 887 619	48,86%	48,89%
Foncière 7 Investissement	855 000	0,58%	0,58%	855 000	0,58%	0,58%
Kentana	303 165	0,21%	0,21%	303 165	0,21%	0,21%
COFINFO	2 000 000	1,36%	1,36%	2 000 000	1,36%	1,36%
Autocontrôle Acanthe Développement	71 532	0,05%	0,00%	71 532	0,05%	0,00%
<b>Groupe Alain Duménil</b>	<b>81 515 585</b>	<b>55,41%</b>	<b>55,38%</b>	<b>81 515 585</b>	<b>55,41%</b>	<b>55,38%</b>
<b>PUBLIC</b>						
Public	65 609 675	44,59%	44,62%	65 609 675	44,59%	44,62%
<b>TOTAL</b>	<b>147 125 260</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>147 125 260</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

#### 4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

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

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

#### 4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

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

#### 4.3.4. Distributions

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 15 juin 2017 a décidé la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2016 de 58 850 104 euros soit 0,40 euro par action.

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

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

#### 4.3.5. Participations ne donnant pas le contrôle

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

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

#### **4.4. Provision pour risques et charges**

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

Les provisions pour risques et charges se composent de :

- (1) Provisions pour risques fiscaux d'un montant total de 6 965 K€, concernent principalement (6 223 K€) les litiges de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (cf. §9.3.1) mais aussi les litiges de la société SIF DEVELOPPEMENT (629 K€).
- (2) Les provisions pour litiges sont constituées à la clôture de deux provisions d'un montant total de 4 325 K€ liées aux litiges avec les minoritaires de la société FIG (cf. §9.3.3).
- (3) Une provision de 7 333 K€ pour charges pour la location de l'immeuble du 2 rue de Bassano à Paris. Cet immeuble qui était la propriété des sociétés BASNO et FONCIERE DU ROCHER, filiales du groupe, était pris à bail par ACANTHE DEVELOPPEMENT et par différentes entreprises liées. Il a été cédé en décembre 2015, moyennant la résiliation des baux existants et la prise à bail de la totalité de l'immeuble par ACANTHE DEVELOPPEMENT pendant 12 ans ferme et moyennant un loyer de 2 699 K€ représentant un loyer au m<sup>2</sup> supérieur au loyer au m<sup>2</sup> prévu par les baux qui étaient en cours préalablement. Afin de permettre à ses sous-filiales de céder l'immeuble dans les conditions souhaitées, ACANTHE DEVELOPPEMENT a accepté de conclure ledit Bail à la condition d'être indemnisée à hauteur de la charge financière supplémentaire actualisée qu'elle supportera sur la durée du Bail. En effet, dans le cadre du nouveau Bail, le loyer qu'ACANTHE DEVELOPPEMENT paiera au titre des surfaces qu'elle occupe personnellement sera supérieur au loyer précédemment appliqué et d'autre part, les loyers qui seront perçus par elle au titre des sous-locations (conclues avec les anciens locataires de l'immeuble, aux mêmes conditions financières que précédemment) seront inférieurs aux loyers qui seront payés par elle au titre des mêmes surfaces. La contrepartie de cette indemnité due par les filiales est une provision pour charges d'égal montant qui sera reprise et ajustée sur une période de 12 ans, période de durée du bail. La reprise intervenue cet exercice au titre de cette provision est de 733 K€.
- (4) Les variables constituant cette provision sont exposées au § 9.7.

## 4.5. Passifs financiers

### 4.5.1. Détail des passifs financiers courants et non courants

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

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

Les passifs financiers détaillés dans le tableau, ci-dessus, ont été évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). En cas d'évaluation à la juste valeur, le montant bilanciel des passifs financiers non courants aurait été différent pour les taux fixes.

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

### 4.5.2. Juste valeur des passifs financiers

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

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. Échéancier des dettes**

Au 31 décembre 2017 :

en milliers d'p	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	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>28 763</b>	<b>11 357</b>	<b>17 406</b>	<b>-</b>

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

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

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

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 120 Kp (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 Kp correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires.

Au 31 décembre 2016 :

en milliers d'p	TOTAL	Échéance		
		à un an au plus	de un an à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	20 541	1 648	13 485	5 408
Dépôts et cautionnements	1 231	1 231	-	-
Dettes fournisseurs	3 817	3 817	-	-
Dettes fiscales et sociales	5 536	5 536	-	-
Autres dettes	338	338	-	-
Autres passifs courants	134	134	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>31 597</b>	<b>12 704</b>	<b>13 485</b>	<b>5 408</b>

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

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

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

Le poste « Autres dettes » se compose principalement de :

- Clients créditeurs pour 170 Kp (ce poste enregistre principalement les règlements anticipés des clients et les avances de charges locatives dues aux clients suite à la fin de leur bail),
- Avoirs à établir pour 155 Kp, correspondant à la reddition des comptes de charges de locataires (91 Kp) et d'un avoir à émettre en faveur d'un locataire dont le bail a été renégocié (63 Kp).

## Note 5. Notes annexes : compte de résultat

### 5.1. Revenus nets des immeubles

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

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variation	Variation en %
Evolution du chiffre d'affaires à périmètre constant	4 468	4 116	+ 352	+8,55%

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

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

### 5.2. Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est défini comme la différence de l'ensemble des charges et produits ne résultant pas des activités financières, des écarts d'acquisitions négatifs, des activités cédées et de l'impôt, conformément à la recommandation CNC 2009-R03.

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

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

Les frais de personnel diminuent de 115 K€ notamment sous l'effet de la baisse de l'effectif du groupe (cf. § 9.5). Les coûts salariaux du groupe baissent ainsi de 63 K€, le solde de l'évolution provient de la refacturation des frais de personnel à d'autres entités.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Résultat net

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

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

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

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



#### **5.4. Vérification de la charge d'impôt**

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

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul de par l'option pour le régime SIIC souscrite courant 2005, qui permet une exonération totale, sous réserve d'une redistribution, des plus-values et des revenus liés à l'activité immobilière pour l'intégralité des sociétés françaises consolidées transparentes ou ayant opté.

Les résultats imposables sont ceux sortant du cadre de cette activité. La charge d'IS de cet exercice correspond ainsi à un redressement fiscal de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT concernant les distributions de dividendes (cf. notes 9.3.1 in fine et une retenue à la source sur des produits mobiliers perçus.)

## Note 6. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier. Le patrimoine immobilier (immeubles de placement et stocks) du Groupe représente au 31 décembre 2017 une surface totale de 12 645 m<sup>2</sup>, surface inchangé par rapport à l'exercice précédent répartie de la manière suivante :

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

(1) Le seul bien situé à l'étranger (3 255 m<sup>2</sup>) est l'immeuble sis au 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles.

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

(a) détail du patrimoine immobilier

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

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

**Au 31 décembre 2017 :**

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

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

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.
- (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 Kp 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 Kp	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
<b>ACTIF</b>						
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
<b>PASSIF</b>						
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 Kp	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

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

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

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.
- (2) Les autres frais généraux sont constitués essentiellement des coûts de gestion générale du Groupe.
- (3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement les dotations pour dépréciations de créances clients, et les dotations pour risques fiscaux.
- (4) Les reprises aux provisions non affectables concernent les reprises de provisions pour risques fiscaux.
- (5) La partie non affectable concerne la cession de l'immeuble qui a fait l'objet d'une restructuration puis d'une cession en 2016.

**Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016**

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

- (1) Dont Malaquais et Rivoli

**Acquisitions d'actifs sectoriels évalués au 31 décembre 2016**

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

**Au 31 décembre 2017 :**

(en Kp)	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)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>3 215</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(130)</b>	<b>-</b>	<b>3 086</b>
Revenus de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Charges de la promotion immobilière	-	-	-	-	-	-
Variation stock immeubles	-	-	-	-	-	-
<b>Revenus net de la promotion immobilière</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>10 261</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 574)</b>	<b>836</b>	<b>9 523</b>
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	(173)	(173)
<b>Résultat net</b>	<b>10 261</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 574)</b>	<b>663</b>	<b>9 350</b>

- (1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.
- (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 Kp 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 Kp	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
<b>ACTIF</b>						
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
<b>PASSIF</b>						
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 Kp	Paris	Région parisienne (hors Paris)	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-	-

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

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

(1) Les frais de personnel et les autres frais généraux sont répartis en fonction des m<sup>2</sup>.

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

(3) Les dotations aux provisions non affectables concernent principalement les dotations pour dépréciations de créances clients, et les dotations pour risques fiscaux.

(4) Les reprises de provision non affectables concernent des reprises de provisions pour risques fiscaux.

**Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2016**

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

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

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

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
SCI ECHELLE RIVOLI	ACANTHE DEVELOPEMENT 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%	Ö60%
SCI BIZET 24	MUNCHENER HYPOTHEKENBANK		Ö65 % (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, í ) ni engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garantie.

### 7.2.2. Engagements reçus

Caution de M. Alain DUMENIL sur l'emprunt souscrit par une filiale du Groupe (la société CEDRIANE) pour financer l'acquisition d'un immeuble, au profit de la DEUTSCHE PFANDBRIFBANK à hauteur de 377 K€.

## 7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

### 7.3.1. Engagements donnés

Des inscriptions du privilège du Trésor ont été prises à l'encontre de certaines sociétés du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT en garantie des impositions contestées pour un montant de 4 347 K€ au 31 décembre 2017 (cf. note 9.3.1).

D'autre part, les hypothèques suivantes ont été prises à titre conservatoire par le Trésor Public (cf. note 9.3.1) :

en milliers d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles (1)	13 876	13 876

La répartition des montants d'hypothèques est la suivante :

en milliers d'euros	total au 31/12/17	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Hypothèques	13 876	1 451	12 425	0

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

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

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

### 7.3.2. Engagements 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 2017.

## **Note 9. Autres informations**

### **9.1. Actif net réévalué**

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

### **Contexte économique**

L'évaluation des immeubles du Groupe est une des préoccupations majeures de la Direction. Toute son attention est particulièrement centrée sur la valorisation à la juste valeur de son patrimoine, composante principale de l'activité du groupe et de son résultat. Ces évaluations sont menées avec une grande rigueur.

Le Groupe reste également très vigilant à l'évolution macroéconomique internationale et nationale ainsi qu'à la fiscalité toujours mouvante de l'immobilier d'entreprises, qui est toujours l'un des actifs les plus rentables et une valeur refuge pour les investisseurs.

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

La seule véritable ombre à cette franche reprise d'activité est la dégradation en volume du déficit du commerce extérieur<sup>2</sup> : - 62,3 milliards d'euros en 2017 contre + 48,3 milliards d'euros en 2016. Cette détérioration est principalement due à la hausse de la facture énergétique (remontée des cours du pétrole) et l'importation des produits manufacturiers, répondant à la reprise économique intérieure.

L'impact de la croissance sur le taux de chômage<sup>3</sup> est net : -1,1% sur l'année 2017 dont -0,7% au dernier trimestre 2017. Le taux de chômage s'établit ainsi à 8,9% de la population active fin 2017 contre 10,1% fin 2016. Il baisse dans toutes les tranches d'âge.

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

Une activité soutenue et une réduction des dépenses publiques permettent mécaniquement à la France d'afficher un déficit public en fort recul, -0,8 point<sup>4</sup> par rapport à 2016, et représentant 2,6% du PIB pour 2017 et ainsi de sortir de la procédure de déficits excessifs relatifs aux traités européens.

Les prévisions de croissance 2018 du PIB<sup>5</sup> français ressortent à 1,9%. L'activité serait soutenue par une demande intérieure forte reposant en particulier sur la consommation des ménages bien orientée grâce aux mesures sur le pouvoir d'achat, à la bonne tenue du marché de l'emploi et la progression des salaires. Les exportations auraient même une contribution positive à la croissance contrairement aux années passées, la demande mondiale devant continuer à progresser.

<sup>1</sup> Insee ó Informations rapides du 30 janvier 2018, n°23

<sup>2</sup> Lekiosque.finances.gouv.fr : le chiffre du commerce extérieur ó Année 2017

<sup>3</sup> Insee ó Informations rapides du 15 février 2018, n°38

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

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

En 2017, l'accélération de la croissance en Europe et la hausse des profits des entreprises<sup>6</sup> ont favorisé la bonne tenue des marchés : le CAC 40 affiche une hausse de 9,3%, troisième année consécutive de hausse.

L'année aura été marquée par le reflux des risques politiques tant internationaux (Corée du Nord) qu'internes (élection présidentielle), la poursuite des politiques monétaires très accommodantes pour les entreprises, « quantitative easing » de la BCE et une inflation faible et ce malgré l'appréciation de l'euro.

Les valeurs toujours les plus recherchées sont les valeurs technologiques américaines, portées par la forte baisse du taux d'imposition pour les inciter à rapatrier leurs liquidités détenues à l'étranger.

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

## Les Marchés immobiliers d'entreprises français en 2017

### - Le Marché de l'investissement <sup>7</sup>:

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

L'analyse des opérations révèle un marché encore porté par les grandes transactions, supérieures à 100 millions. Elles représentent à elles seules 64% des volumes investis contre 61% l'année dernière, les opérations à plus de 200 millions d'euros représentant 44% du total des volumes investis.

Le marché a connu plusieurs méga deals (opérations supérieures à 500 millions d'euros) dont l'acquisition de Cò ur Défense par Amundi pour 1,7 milliard d'euros. Cette seule opération représente 7% des investissements 2017.

Les transactions restent facilitées par le refinancement à des taux proches de zéro, l'aversion des investisseurs pour la volatilité boursière mais aussi par les obligations prudentielles d'allocations d'actifs. Les acteurs français (SCPI et OPCI, assureurs, fonds privés et foncières) représentent 65% des investissements (66% en 2016) tandis que les investisseurs allemands multiplient par quatre leurs investissements par rapport à 2016.

Tous les investisseurs cherchent des placements alternatifs et l'immobilier reste la classe d'actifs la plus rentable. Même les taux « prime » d'environ 3% relevés dans le QCA (Quartier Central des Affaires, à Paris) restent supérieurs au taux de placement sans risque comme les OAT à 10 ans (écart de 2,3 points à fin décembre 2017).

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

Géographiquement, la région Ile-de-France concentre 86% des investissements contre 71% en 2016. Les très grandes opérations, type Amundi, pèsent dans cette répartition. Grâce à son vaste parc immobilier diversifié, la région est restée attractive pour les investisseurs et autres acteurs de l'immobilier (sièges sociaux de groupes internationaux et français.). Le Brexit n'a pas encore profité directement à Paris et sa région.

Les opérations en VEFA (15 opérations pour 2,8 milliards d'investissements en 2017, soit une augmentation de 30% par rapport à 2016) et le placement de projets dans le cadre du Grand Paris Express permettent aux investisseurs de se positionner en dehors du QCA et de Paris intra-muros, ces deux marchés étant les plus tendus.

Paris intra-muros, particulièrement le QCA, a, à lui seul, drainé 8,2 milliards d'euros d'investissements. Ce fort attrait pour les biens emblématiques a maintenu des taux de rendement « prime » pour Paris QCA entre 2,90% et 3,25% en 2017 et entre 3,35% à 4,25% intra-muros hors QCA.

Face à une offre limitée dans la capitale et des taux de rendement en baisse, les investisseurs ont pu se tourner vers La Défense : 3,8 milliards d'euros investis contre 1,7 milliards en 2016.

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

<sup>6</sup> Le Revenu ó Bilan annuel 2017

<sup>7</sup> Nexity ó Points marché 2018 et 2017

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

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

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

#### - **Le Marché locatif francilien et parisien** <sup>8910</sup>

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

L'activité a été encore soutenue par la capitale qui représente plus d'un million de m<sup>2</sup>, niveau identique à 2016. Le secteur de Paris Ouest comprenant le Quartier Central des Affaires représente 60% de la demande placée en 2017. Les autres secteurs, portés par les grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>) sont la Boucle Sud, la première couronne Nord, la Défense et périphérie.

Le Quartier Central des Affaires représente à lui seul 480 800 m<sup>2</sup> de l'activité francilienne contre 450 000 m<sup>2</sup> en 2016.

Au niveau de la région, l'année a été marquée par un nombre de transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> en forte hausse : 88 contre 65 en 2016, représentant 1 140 000 m<sup>2</sup>. Plus de 39% des transactions ont porté sur des biens de première main mettant ainsi la pression sur les actifs « prime » dont les stocks ne représentent plus que 19% de l'offre placée en Ile-de-France.

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

Le QCA reste toujours le moteur du marché parisien et francilien. Il s'agit de la quatrième année au cours de laquelle les 450 000 m<sup>2</sup> sont dépassés. Les grandes transactions (5 000 m<sup>2</sup> et plus) représentent 30% du volume global et plus du double que l'an dernier.

L'offre est très tendue dans ce quartier phare et la pression se ressent sur les loyers. Les loyers « prime » dans le QCA ressortent à 840-850 €/m<sup>2</sup> / an pour un loyer moyen annuel pour les actifs de première main de 660 € (stable par rapport à 2016).

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

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

A Paris, le luxe attire toujours les nouvelles implantations rive droite, en particulier Rue Saint-Honoré, aidé en cela par le flux d'une clientèle internationale toujours plus importante. Le quartier du Marais devient également un lieu incontournable pour le shopping de luxe mais aussi pour l'expérience culinaire (ouverture attendue en 2018

<sup>8</sup> Nexity ó Points marché 2018 et 2017

<sup>9</sup> CW ó Market beat Bureaux Paris QCA T4 2017 / T4 2016

<sup>10</sup> CW ó Market beat Bureaux Paris T4 2017 / T4 2016

<sup>11</sup> CW ó Market beat France Commerces 4T2017 / 4T2016

d'Éataly sur 4 000 m<sup>2</sup>). Les zones touristiques ouvertes le dimanche sont privilégiées par les consommateurs et les touristes.

Les loyers restent stables dans ces zones à des niveaux relativement élevés : 18 000 € / m<sup>2</sup> / an pour les Champs-Élysées, 12 500 € / m<sup>2</sup> / an pour la rue Saint-Honoré par exemple. Cette stabilité s'explique par la rentabilité exigée par les enseignes. La pression sur les loyers devrait perdurer en 2018.

### **Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme en 2017 <sup>12</sup>:**

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

A Paris, les appartements sur les quais avec vue sur la Seine, sur un monument historique, avec terrasse ou balcon sont très recherchés. Les prix moyens n'ont cessé de croître. En 2017, les transactions sur les biens de prestige ont augmenté de 30% par rapport à 2016 avec des prix moyens oscillant entre 11 000 € et 30 000 € / m<sup>2</sup>. La hausse des prix devrait cependant se stabiliser en 2018. Les investisseurs du monde entier reviennent à Paris, recherchant des biens « zéro défaut » et privilégiant la sécurité.

#### **- Le Patrimoine du Groupe :**

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

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

Les expertises au 31 décembre 2017 ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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

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

En surfaces, les bureaux représentent 9 370 m<sup>2</sup>, les commerces 1 473 m<sup>2</sup>, et le résidentiel 1 803 m<sup>2</sup>.

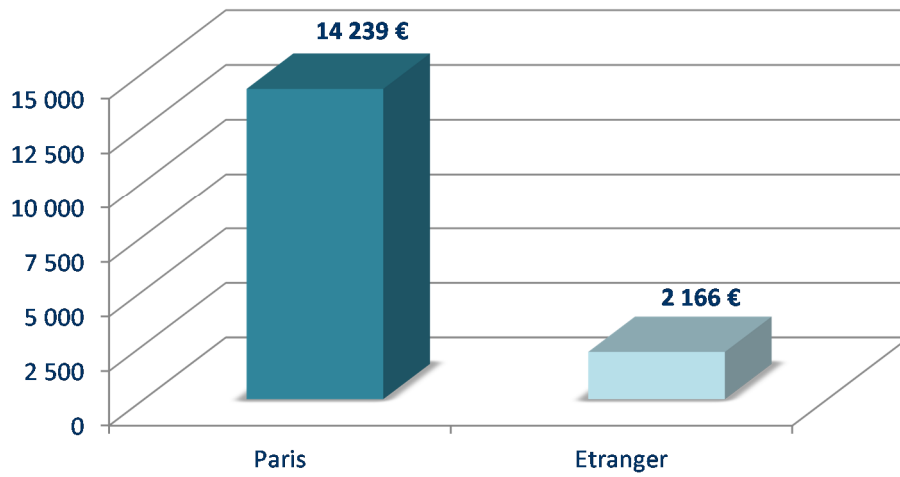
Les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont dégagé, par rapport au 31 décembre 2016, et à périmètre constant, une augmentation de 8,9 %.

Les valeurs moyennes au m<sup>2</sup> suivantes ressortent de ces expertises :

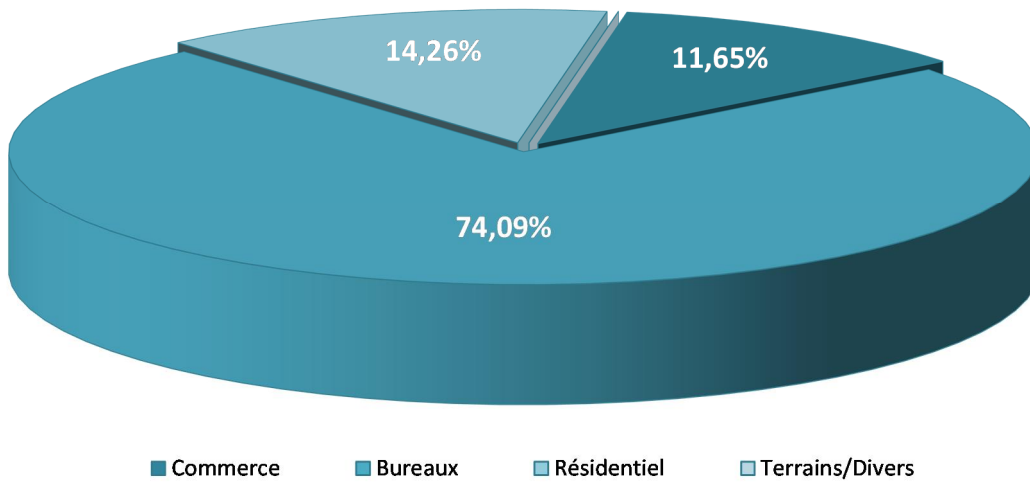
---

<sup>12</sup> Barnes & The global property handbook & Janvier 2018

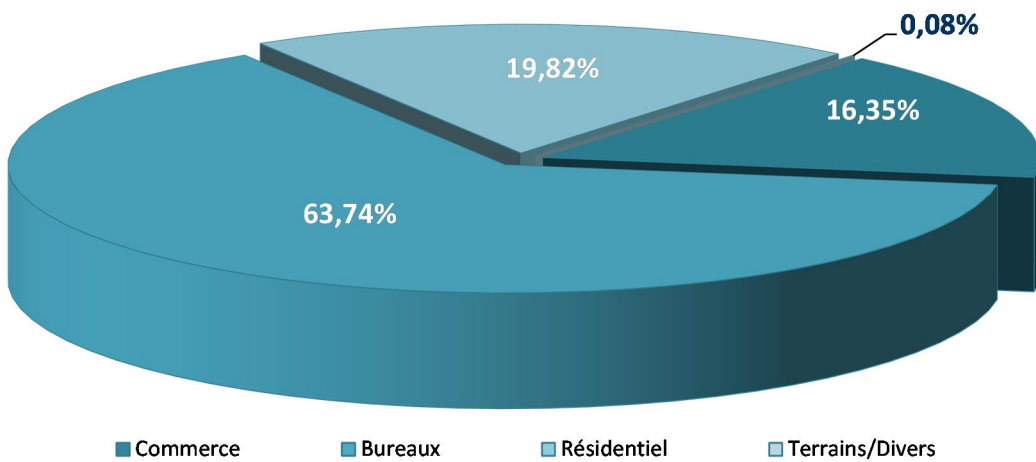
## Valeur au m<sup>2</sup>



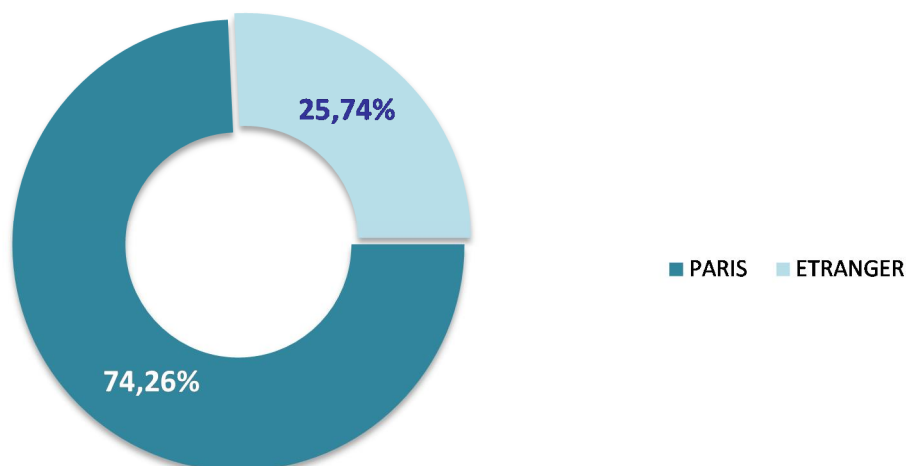
## Répartition nature (%) - Patrimoine en m<sup>2</sup>



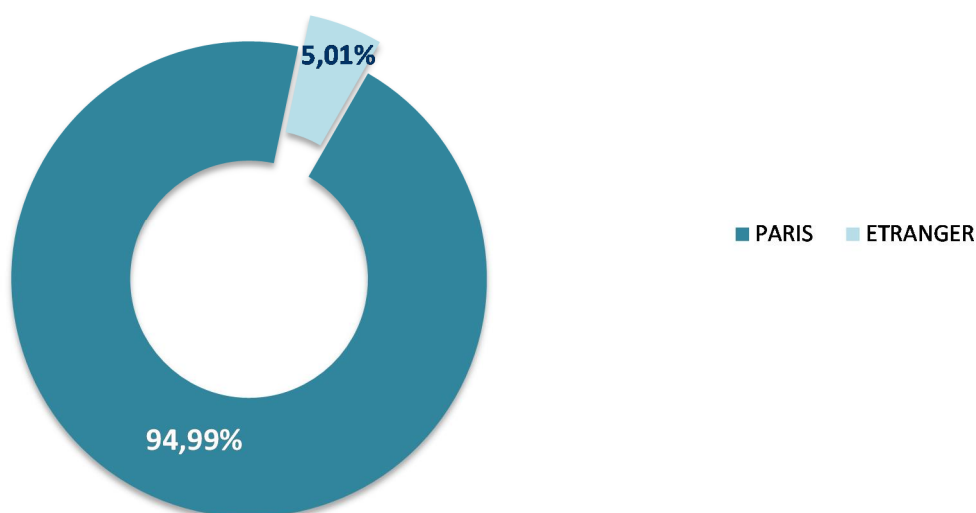
## Répartition nature (%) - Patrimoine en Valeur



### Répartition géographique (%) - Patrimoine m<sup>2</sup>



### Répartition géographique (%) - Patrimoine Valeur



La situation nette du Groupe ressort de ce fait à 164 693 K€. Pour le calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR), il est ajouté à ce montant celui des titres d'autocontrôle (actions) dont la valeur d'acquisition a été déduite des fonds propres en consolidation valorisés à leur juste valeur. L'Actif Net Réévalué hors droits se détermine ainsi au 31 décembre 2017 :

en Kp	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés	164 693	170 250
Titres d'autocontrôle :	23	23
Plus-values sur les titres d'autocontrôle	57	60
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>164 773</b>	<b>170 333</b>

Nombre d'actions	147 125 260	147 125 260
------------------	-------------	-------------

<b>ANR par action en p</b>	<b>1,1200</b>	<b>1,1577</b>
----------------------------	---------------	---------------

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

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

## **9.2. Situation fiscale**

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

en Kp	31/12/2017	31/12/2016
Déficits reportables	47 767	48 931
<b>Total</b>	<b>47 767</b>	<b>48 931</b>

Les déficits fiscaux indiqués, ci-dessus, ne tiennent pas compte des propositions de rectifications fiscales reçues par diverses sociétés du Groupe, comme expliqué au paragraphe suivant. Les déficits fiscaux seront imputés sur les résultats non SIIC. Ces derniers seront marginaux compte tenu de l'activité essentiellement immobilière du Groupe. De plus, les mesures de plafonnement d'imputation des déficits antérieurs sur les bénéficiaires futurs (à 100% jusqu'à 1Mp et à 50% au-dessus de 1Mp) limitent leur utilisation. Les déficits fiscaux seront donc apurés sur une période longue, en conséquence, aucun impôt différé actif n'est constaté par mesure de prudence.

## **9.3. Litiges et passifs éventuels**

### **9.3.1. Litiges fiscaux**

Suite à plusieurs contrôles fiscaux, l'Administration Fiscale a adressé à différentes sociétés du Groupe dont la société ACANTHE DEVELOPPEMENT des propositions de rectification conduisant à des rappels d'impositions mentionnés ci-dessous.

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

#### **- ACANTHE DEVELOPPEMENT**

L'Administration fiscale a remis en cause l'application du régime mère-fille sur des distributions de dividendes réalisées en 2004. Un rehaussement a été notifié dans la même notification que le rehaussement sur la valorisation des actions AD CAPITAL mentionné, ci-après. Le montant théorique d'impositions supplémentaires liées à l'application du régime mère-fille s'élève en principal à 0,8 Mp et les intérêts et majoration à 0,3 Mp.

L'Administration fiscale a dans la même notification tirée les conséquences des deux rehaussements ci-dessus, et a mécaniquement rehaussé l'exit tax déclarée lors de l'option au régime des sociétés d'investissements immobiliers



cotées (SIIC). Le montant d'impositions supplémentaires liées à ce titre s'élève en principal à 3,16 M€ et les intérêts et majoration à 2,19 M€.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aucune provision n'a été comptabilisée à ce titre.

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

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

Il est précisé que cette contribution fait l'objet de plusieurs recours entrepris par d'autres sociétés et a, notamment, récemment donné lieu au renvoi devant le Conseil Constitutionnel d'une Question Prioritaire de Constitutionnalité

susceptible, en cas de décision pleinement favorable, d'entraîner la censure intégrale des dispositions légales correspondantes.

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

### 9.3.2. Litiges immobiliers

La société GERY DUTHEIL devait livrer le chantier 30 rue Claude Terrasse en juillet 2008, reporté en octobre 2008. Compte tenu des retards, la société VELO a demandé un engagement ferme sur la date de livraison. N'ayant obtenu aucun engagement ferme sur la date de livraison, la société VELO a cessé de régler les situations de GERY DUTHEIL. C'est dans ces conditions que la société VELO a été assignée par GERY DUTHEIL en paiement de factures à hauteur de 927 K€, sachant que 404 K€ ont été réglées directement par la société VELO aux sous-traitants et que 392 K€ ont été consignés par la société VELO auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

Un appel a été interjeté.

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

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

### 9.3.3. Litiges FIG

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

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

- d'annuler un acte d'apports en date du 24 novembre 2009 par lequel la société FIG (ancienne sous-filiale de ACANTHE DEVELOPPEMENT cédée le 19 mars 2010) avait apporté à la SNC VENUS la totalité de ses actifs à caractère immobilier (immeubles et parts de SCI) évalués par un commissaire aux apports à 138 755 688 € en échange de 95 496 parts sociales de la SNC VENUS,
- d'annuler une décision en date du 9 décembre 2009 de distribution de l'intégralité des actifs de la société FIG (dont notamment les titres VENUS) à la société TAMPICO,
- d'annuler une décision en date du 11 juin 2010 d'augmentation de capital de la société FIG pour le porter de 1 439,50 € à 10 221 035,83 € et de modification de la répartition du capital social de la société.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### b/ Séquestres :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces demandes ont été contestées.

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

d/ Transaction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9.4. Parties liées**

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

Les opérations liées courantes ont été les suivantes :

a) la société mère :

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

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

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

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

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

c) les filiales :

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

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

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

(3) juste valeur des Titres BASSANO DEVELOPPEMENT

Les opérations ci-dessus, n'ont entraîné ni la comptabilisation de dépréciation des créances, ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

g) les autres parties liées.

Néant

### **9.5. Effectifs**

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

Catégorie	31/12/2017	31/12/2016
Cadres	11,5	11,5
Employés	9	11,5
<b>Total effectif</b>	<b>20,5</b>	<b>23</b>

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

## **9.6. Rémunérations**

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

Les rémunérations brutes et avantages de toute nature des administrateurs et membres du Comité de direction comptabilisées par le groupe se sont élevées à 328 K€ :

a) Avantages à court terme pécuniaires en cours d'activité),	452 K€ (Ce montant comprend les salaires, cotisations et avantages non
b) Avantages postérieurs à l'emploi ou postérieurement à celle-ci),	-124 K€ (Ce montant comprend les indemnités ou prestations servies à la
c) Autres avantages à long terme	Néant
d) Les indemnités de fin de contrat	Néant
e) Les paiements en actions	Néant

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

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale a fixé le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 150 K€ (brut). Ils ont été répartis de la manière suivante entre les différents administrateurs :

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

## **9.7. Provision retraite**

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

- Taux de progression des salaires : 1% par an,
- Taux d'actualisation : 1,401 % (Taux Moyen de rendement des Obligations des sociétés privées 1<sup>er</sup> semestre 2017 + 0,25%),
- Le taux de rotation retenu est calculé à partir des démissions et rapproché des effectifs présents au 1<sup>er</sup> janvier de l'année, le taux retenu correspond à la moyenne des trois dernières années, corrigée d'éventuelles anomalies statistiques. Par ailleurs, les effectifs sont répartis en trois tranches d'âge (- de 40 ans, - de 55 ans, et + de 55 ans) et en deux catégories sociales professionnelles (non cadres, et cadres),

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

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

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



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

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

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

En second lieu, le calcul jusqu'alors reposait sur le principe que tous les départs à la retraite de salarié intervenaient à l'initiative exclusive de l'employeur, or, le salarié peut prendre la décision de son départ.

Dans cette dernière hypothèse, l'indemnité à verser par l'employeur à cette occasion est bien moindre (un demi - mois de salaire par tranche de 5 ans d'ancienneté).

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

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

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

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

### **9.8. Résultat par action**

Le résultat de base par action s'élève à 0,0637 € au 31 décembre 2017 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 147 125 260).

Le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action, en effet, il n'existe plus d'instrument dilutif depuis que le Conseil d'administration du 5 avril 2016 a constaté la renonciation expresse et définitive par Monsieur Alain DUMENIL, au solde de ses options (4 896 436 options restant à ce jour) attribuées par le Conseil d'Administration dans sa séance du 28 août 2009 en vertu de l'autorisation donnée par la première résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2007.

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

## **9.9. Informations relatives aux locations au 31 décembre 2017**

### **Locations facturées aux locataires du Groupe**

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simple signés en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés, ci-dessous :

En Kp	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	24 719	4 309	13 671	6 739
	<b>24 719</b>	<b>4 309</b>	<b>13 671</b>	<b>6 739</b>

Le tableau regroupe des échéances prévisionnelles de décaissement des loyers fondées sur la continuation des baux jusqu'à leur terme toutefois s'agissant de baux commerciaux, leur interruption par le preneur au terme de chaque période triennale est possible.

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2017.

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

### **Locations facturées par les fournisseurs du Groupe**

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a conclu un bail ferme sur une durée de 12 ans pour louer l'immeuble situé 2 rue Bassano à Paris 16<sup>ème</sup> 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 Kp	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à verser	26 990	2 699	10 796	13 495
	<b>26 990</b>	<b>2 699</b>	<b>10 796</b>	<b>13 495</b>

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

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

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

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

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

Sociétés	DELOITTE	EXCO	IERC	TFA - GRANT THORNTON	Total
ACANTHE DEVELOPPEMENT	69	54			123
Autres Sociétés	64		7	5	76
<b>Totaux</b>	<b>133</b>	<b>54</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>199</b>

### **9.11. Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2017**

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

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

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

.....

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

Exco Paris Ace  
5 avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

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

## **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

---

A l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT,

#### **Opinion**

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

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

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

#### **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

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

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

### ***Indépendance***

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

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

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

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

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

#### ***Risques identifiés***

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

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

L'estimation de la valeur des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernés, éléments qui peuvent correspondre selon les cas à la quote-part détenue par la société dans la

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

situation nette des filiales ou à la juste-valeur des immeubles de placement sur la base des évaluations menées par le ou les experts indépendants.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

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

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

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

### *Autres informations*

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 :

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

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

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

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

Les commissaires aux comptes

Exco Paris ACE	Deloitte & Associés
Arnaud DIEUMEGARD	Benoit PIMONT

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

Exco Paris Ace  
5 avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

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

## **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

---

A l'assemblée générale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT,

#### **Opinion**

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

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

#### **Fondement de l'opinion**

##### ***Référentiel d'audit***

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

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

### ***Indépendance***

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

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

### **Valorisation des immeubles de placement**

#### *Risques identifiés*

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

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

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

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

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

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

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

## ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

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

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

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

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

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

## **consolidés**

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

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

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

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



## ACANTHE DEVELOPPEMENT

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

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

Les commissaires aux comptes

Exco Paris Ace	Deloitte & Associés
Arnaud DIEUMEGARD	Benoit PIMONT

# **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

## **Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

Assemblée générale d'approbation des comptes de  
l'exercice clos le 31 décembre 2017

Exco Paris Ace  
5 avenue Franklin Roosevelt  
75008 Paris

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

## **ACANTHE DEVELOPPEMENT**

Société Européenne

2 rue de Bassano  
75116 Paris

---

### **Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

---

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes

relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

1. Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2017 a autorisé le quatrième avenant à la convention de mise à disposition temporaire de personnel conclue le 1<sup>er</sup> mars 2013 entre la Société et quatre de ses filiales, les sociétés Basno, Société Civile Charron, Sauman Finance et Vénus au profit de la société Alliance Développement Capital S.I.I.C.- ADC S.I.I.C., moyennant refacturation, prorogeant le contrat initial pour une nouvelle période de 12 mois, soit jusqu'au 27 mars 2018, excluant deux salariés du personnel mis à disposition temporaire et redéfinissant les volumes horaires de travail de certains salariés mis à disposition.

Personnes concernées : Monsieur Alain Duménil, Président du Conseil d'Administration de la Société est également Président du Conseil d'Administration et Administrateur délégué d'ADC S.I.I.C. et Monsieur Patrick Engler, Administrateur et Directeur Général de la Société, Madame Valérie Gimond Duménil et Monsieur Jean Fournier, Administrateurs de la Société, sont également Administrateurs de la société ADC S.I.I.C.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention pour la société : La Société et ses filiales sont dotées de services étoffés de soutien de leur activité, d'une direction et d'équipes de terrains, qu'elles mettent à la disposition d'ADC SIIC, moyennant rémunération.

Montant : Au titre de l'exercice 2017, la Société et ses filiales ont ainsi facturé à ADC SIIC la somme globale de 187,6 K€.

## **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Le Conseil d'Administration du 5 janvier 2016 a autorisé la signature de conventions de sous-location avec les sociétés AD Industrie, Alliance Développement Capital SIIC, FIPP et Smalto, visant une partie des locaux situés 2 rue de Bassano et 26 rue Georges Bizet – 75116 Paris et faisant l'objet du bail commercial conclu le 29 décembre 2015.

Motifs justifiant l'intérêt des conventions pour la société : Ces conventions permettent ainsi à la Société de leur répercuter une partie du loyer prévu par le bail commercial du 29 décembre 2015.

- La Société a également conclu avec la société Alliance Développement Capital SIIC une convention de sous-location portant sur 77 m<sup>2</sup> environ situés au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B, moyennant un loyer annuel de 50 359,92 euros hors taxes hors charges, pour une durée de 12 années et prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Personnes concernées : M. Alain Duménil est à la fois Président du Conseil d'Administration de la Société et Administrateur Délégué de la société Alliance Développement Capital SIIC et détient indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés.

Madame Valérie Gimond Duménil, Messieurs Patrick Engler et Jean Fournier sont Administrateurs des deux sociétés.

- La Société a conclu avec la société FIPP une convention de sous-location portant sur 150 m<sup>2</sup> environ situés aux sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment A, moyennant un loyer annuel de 108 992,84 euros hors taxes hors charges, pour une durée de 12 années et prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Personnes concernées : M. Alain Duménil détient indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés. Madame Valérie Gimond Duménil, Mademoiselle Laurence Duménil et Monsieur Patrick Engler sont Administrateurs des deux sociétés.

- La Société a enfin conclu avec la société Smalto une convention de sous-location portant sur 1 206 m<sup>2</sup> environ situés au rez-de-chaussée, 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment A, moyennant un loyer annuel de 694 460,92 euros hors taxes hors charges, pour une durée de 12 années et prenant effet rétroactivement au 29 décembre 2015.

Personnes concernées : M. Alain Duménil détient indirectement plus de 10% des droits de vote des deux sociétés. Mademoiselle Laurence Duménil, Messieurs Alain Duménil et Patrick Engler sont Administrateurs des deux sociétés.

2. Le Conseil d'administration du 28 février 2013 a autorisé le second avenant à la convention de mise à disposition temporaire de personnel conclue le 1<sup>er</sup> mars 2013 par la Société et trois de ses filiales, les sociétés Basno, Société Civile Charron, Sauman Finance au profit de la société Alliance Développement Capital S.I.I.C – ADC S.I.I.C, moyennant refacturation, pour une durée de 12 mois à compter de l'immatriculation de la société ADC S.I.I.C au Registre des personnes morales de Bruxelles.

Les Conseils d'administration en date des 5 février 2014, 3 avril 2015 et 21 décembre 2016 ont autorisé trois avenants au contrat de mise à disposition temporaire de personnel au profit d'ADC S.I.I.C, prorogeant le contrat et/ou redéfinissant les volumes horaires de travail de certains salariés mis à disposition et/ou étendant ou excluant des sociétés de la convention et/ou intégrant de nouveaux salariés mis à disposition.

Personnes concernées : Monsieur Alain Duménil, Président du Conseil d'administration de la société est également Administrateur délégué d'ADC S.I.I.C, Monsieur Patrick Engler, Administrateur et Directeur Général de la société, Madame Valérie Gimond Duménil et Monsieur Jean Fournier, Administrateurs de la Société sont également Administrateurs de la société ADC S.I.I.C.

Motif justifiant l'intérêt de la convention pour la société : La société et ses filiales sont dotées de services étoffés de soutien de leur activité, d'une direction et d'équipes de terrain, qu'elles mettent à disposition d'ADC S.I.I.C, moyennant rémunération.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 23 avril 2017

Les Commissaires aux comptes

Exco Paris Ace

Deloitte & Associés

Arnaud DIEUMEGARD

Benoît PIMONT



---

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**

**2 rue de Bassano**

**75116 Paris**

**Tel : 01 56 52 45 00**

**Fax : 01 53 23 10 11**

**Site internet : [www.acanthedeveloppement.fr](http://www.acanthedeveloppement.fr)**