



## RESULTATS SEMESTRIELS 2011

Paris, le 31 Août 2011

Patrimoine

345 Millions d'euros

Résultat net consolidé

5 418 K€

ANR non dilué

2,456 € / action

ANR dilué

2,331 € / action

Dividende voté

0,47 € par action soit 51,9 Millions d'euros

Un dividende exceptionnel d'au moins 65,2 Millions d'euros doit être versé avant la fin de l'année par l'attribution d'actions FIPP cotées sur Euronext Paris

Faits Marquants

- Un patrimoine immobilier évalué à 345 millions d'euros (dont 6 M€ classés en autres actifs correspondants aux locaux utilisés par le groupe).
- Plus de 75% du patrimoine en valeur est localisé à Paris dans les quartiers historiques ou QCA (Quartier Central des Affaires) et constitué principalement de bureaux qui offrent une rentabilité régulière sur une zone où la demande est importante
- Le patrimoine comprend également des immeubles situés à la montagne dans des stations à vocation internationale et à l'étranger dans des capitales européennes

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 30/06/2011	Au 31/12/2010
Patrimoine immobilier	344,9	364,5
Autres actifs	9,1	13,5
Actifs courants	53,7	44,5
<b>Total Actif</b>	<b>407,7</b>	<b>422,5</b>
Capitaux propres (part du groupe)	258,5	297,3
Intérêts minoritaires	8,4	8,1
Endettement financier	95,0	108,0
Passifs courants	45,8	9,1
<b>Total Passif</b>	<b>407,7</b>	<b>422,5</b>

Compte de résultat Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 30/06/2011	Au 30/06/2010
Loyers	5,4	6,8
Charges locatives non-refacturables	-1,4	-1,3
Revenus nets de la promotion immobilière	-	0,1
Charges de personnel courantes	-0,4	-0,6
Charges de structure courantes	-1,5	-2,4
<b>Résultat d'exploitation (1)</b>	<b>2,1</b>	<b>2,6</b>
Charges d'exploitation non courantes (2)	-1,2	-1,2
Variation de la valeur des immeubles de placement	7,4	-8,1
Dotations aux amortissements	-0,1	-0,2
<b>Résultat opérationnel avant cessions</b>	<b>8,2</b>	<b>-6,8</b>
Résultat des cessions d'immeubles	-0,5	-0,1
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>+7,7</b>	<b>-7,0</b>
Résultat financier	-2,0	-2,4
Dont intérêt sur emprunts	-2,1	-2,4
<b>Résultat net</b>	<b>5,6</b>	<b>-9,3</b>
Intérêts minoritaires	0,2	-0,1
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>5,4</b>	<b>-9,2</b>

- (1) avant prise en compte de l'effet sur le résultat de l'attribution des actions gratuites, de la variation de la juste valeur et de la dotation aux amortissements
- (2) dont la comptabilisation en 2011, conformément à IFRS 2, de la charge d'actions gratuites octroyées en 2007, dont la période d'acquisition était de 4 ans, pour 1,2 M€ ; cette charge a pour contrepartie les réserves consolidées

## Résultats

Le chiffre d'affaires des immeubles sur le premier semestre 2011 ressort à 6.530 K€ (dont 5.396 K€ de loyers et 1.134 K€ de charges refacturées). Ce chiffre est en baisse de 16,8% par rapport au premier semestre 2010 (6.784 K€ de loyers et 1.065 K€ de charges refacturées) du fait de la cession de nombreux actifs non-stratégiques en 2010 et 2011.

Cette diminution de chiffre d'affaires est toutefois compensée par l'entrée fin 2010, dans le patrimoine du groupe, d'un immeuble sis rue des Guillemites (Paris 4<sup>ème</sup>), et, en 2011, d'un bien situé à Londres qui ont généré un chiffre d'affaires de 180 K€. La prise en compte d'un loyer complet sur le semestre d'un bien sis à Megève et entré au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 a également eu un impact positif de 118 K€.

De nombreux lots vacants ayant trouvé preneurs, l'on constate, à périmètre constant, une augmentation du chiffre d'affaires, de l'ordre de +5,67 %.

## Patrimoine

Sur le semestre, le Groupe a réalisé les cessions de deux immeubles parisiens du 2<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, de deux lots sis dans le 8<sup>ème</sup> et le 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, ainsi qu'un plateau de bureau à La Défense pour un montant total de près de 44,3 millions d'euros.

En ce qui concerne les acquisitions, le groupe a acquis, via une participation, un immeuble d'exception d'environ 500 m<sup>2</sup> situé à Londres, dans le quartier prisé de Mayfair, pour 9 MGBP (Livres Sterling).

Au 30 Juin 2011, le patrimoine d'Acanthe Développement représente une surface de 79 123 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

➤ Bureaux :	34 607 m <sup>2</sup> (43,7 %)
➤ Hôtels et résidences hôtelières :	28 798 m <sup>2</sup> (36,4 %)
➤ Commerce :	10 332 m <sup>2</sup> (13,1 %)
➤ Résidentiel :	3 668 m <sup>2</sup> (4,6 %)
➤ Immeuble en restructuration	1 718 m <sup>2</sup> (2,2 %).

L'essentiel du portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées par le cabinet CB Richard Ellis Valuation (CBRE) à la date du 30 Juin 2011. Ces expertises 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.

Certaines expertises ont cependant été réalisées par des cabinets d'expertises reconnus (COLOMER EXPERTISE, FONCIER EXPERTISE, CHESTERTON HUMBERTS) en raison de leur spécificité ou de leur situation géographique.

Le patrimoine d'Acanthe Développement est essentiellement parisien : 81,6 % de la valeur est concentrée sur Paris et la région parisienne, les 18,4 % restant étant localisés en province dans les Alpes, et à l'étranger à Londres et Bruxelles.

## Structure financière

Les capitaux propres part du groupe s'élève au 30 Juin 2011 à 258,5 millions d'euros selon les normes IFRS et les intérêts minoritaires à 8,4 millions d'euros. Ceux-ci n'intègrent pas la valeur des titres d'autocontrôle (4.381.532 actions et 182.771.588 BSA) qui, valorisés à l'ANR, augmentent les capitaux propres de 12,6 millions d'euros.

L'Assemblée Générale du 30 juin 2011 a décidé de distribuer une somme de 0,47 € par action existant au 31 décembre 2010 à titre de dividende (dont 0,14 € par action ont été versés le 31 Mai 2011 sous forme d'acompte sur dividende). L'option est proposée aux actionnaires de recevoir le paiement du solde de leur dividende soit 0,33 € par action en numéraire ou en actions à émettre de la société (prix d'émission de l'action : 1,05 €). Le paiement est prévu pour le 29 septembre 2011.

Toutefois, afin de respecter l'obligation globale de distribution liée au statut SIIC de la société, un dividende exceptionnel complémentaire d'un montant minimum de 65.156.685 € devra être versé avant le 31 décembre 2011.

Ce dividende exceptionnel devrait faire l'objet d'un paiement en remise d'actions FIPP, société cotée acquise en juin 2011, une opération d'apports d'actifs étant par ailleurs, prévue au bénéfice de cette société.

## Actif net Réévalué

	En K€
Au 30 Juin 2011, l'ANR est calculé comme suit :	
Capitaux propres consolidés	258.506
Titres d'autocontrôle :	
- 182.771.588 BSA	1.828
- 4.381.532 actions	9.400
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	<u>1.360</u>
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>271.091</b>

Nombre d'actions (au 30.06.2011) 110.392.844

- ANR : **2,456 €** par action
- ANR dilué suite aux actions gratuites à 4 ans servies en utilisant les actions d'autocontrôle : **2,359 €** par action
- ANR dilué suite aux actions gratuites à 4 ans servies en utilisant les actions d'autocontrôle et à l'exercice des BSA détenus par le groupe : **2,331 €** par action

## Perspectives

Le groupe a acquis en juin 2011 auprès du groupe Alcatel-Lucent 85,41 % des titres de la société FIPP, société cotée sur le marché NYSE Euronext Paris, compartiment C.

Les seuls actifs détenus par FIPP à la date d'acquisition consistaient en valeurs mobilières de placement et en disponibilités pour 147 K€, la société ayant pour seule activité la gestion de sa trésorerie.

Une offre publique d'achat simplifiée a été déposée en juillet 2011 dans le but d'acquérir le solde du capital de FIPP.

Le 19 juillet 2011, l'AMF a fait connaître qu'elle a déclaré conforme l'offre publique d'achat simplifiée. L'offre a été ouverte du 22 juillet au 4 août 2011 inclus.

Pendant la période d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions FIPP au prix unitaire de 13,72 €, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a acquis 8.116 actions FIPP sur le marché à ce prix unitaire. A la clôture de cette période, la société détient directement et indirectement, 100.911 actions FIPP représentant autant de droits de vote, soit 92,88% du capital et des droits de vote de cette société.

La mise en œuvre de l'Offre sur les actions FIPP s'inscrit dans un contexte de développement de la Société orienté vers une stratégie de développement immobilier.

Le groupe envisage en effet :

- de scinder ses pôles de développement en terme de répartition de son patrimoine immobilier et dans ce cadre de procéder à des apports d'actifs au profit de FIPP ;
- d'apporter à FIPP des actifs immobiliers autres que ceux qu'il détient actuellement, ce directement ou indirectement, dans le quartier central des affaires (Paris) et/ou les immeubles de prestige parisiens ;
- d'émettre des actions de la société FIPP en rémunération des apports constitués de biens immobiliers ou de titres de sociétés immobilières et accessoires pour un montant global estimé compris entre 60 et 70 millions d'euros.

Comme indiqué lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 2011, le dividende exceptionnel qui sera versé avant le 31 décembre 2011 pourra être payé, en nature, par remise d'actions cotées FIPP.

Une ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris du 24 juin 2011 a désigné Messieurs Alain ABERGEL et Antoine LEGOUX en qualité de commissaires aux apports dans le cadre de cette opération d'apport.

Par une nouvelle ordonnance du 5 août 2011, leur mission a été étendue selon la position-recommandation de l'AMF du 21 juillet 2011 afin d'apprécier l'équité du rapport d'échange.

Après divers échanges avec l'AMF, il a été décidé d'établir un prospectus qui sera soumis au visa de l'AMF en vue, d'une part, de l'augmentation de capital par apport et de l'admission des actions nouvelles FIPP aux négociations sur le marché réglementé de NYSE EURONEXT ainsi que d'autre part, de l'attribution de ces actions FIPP qui seraient détenus par ACANTHE DEVELOPPEMENT au profit des actionnaires d'ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Ce prospectus est actuellement en cours de rédaction.

Votre Société continue par ailleurs d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques de situation géographique, d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes.

Des dossiers sont en cours d'étude et/ou de négociation.

Les comptes au 30 juin 2011 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 31 août 2011 conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010 ; il est précisé que les procédures d'examen limité sont achevées et que le rapport de d'examen limité a été émis par nos commissaires aux comptes.

Acanthe Développement, foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris, fait partie de l'indice IEIF Foncières et de l'indice SBF 250. La société est présidée et dirigée par Monsieur Alain Duménil.

Code ISIN : FR0000064602

Pour plus d'informations sur le Groupe, [www.acanthedeveloppement.fr](http://www.acanthedeveloppement.fr)