



Paris, le 26 Avril 2013

### Faits Marquants

**Patrimoine Immobilier**

265 Millions d'euros

**Résultat global consolidé****(part du groupe)**

14.830 K€

**ANR**

1,555 € / action

**Cours du 26/04/13**

0,45 € / action

Soit une décote de 71% par rapport à l'ANR

- Un patrimoine immobilier évalué à 265 millions d'euros (dont 6 M€ classés en actifs non courants correspondants aux locaux utilisés par le groupe et 8,98 M€ classés en actifs courants correspondants à un immeuble destiné à la vente et à un appartement acquis en marchand de biens).
- Une concentration quasi-exclusive du patrimoine dans les quartiers historiques ou les Quartiers Centraux des Affaires (QCA) de Paris (11 immeubles) et de Bruxelles (1 immeuble).
- Une transformation en société européenne.
- Le groupe détient principalement des bureaux qui offrent une rentabilité régulière dans une zone géographique où la demande est importante.

### Chiffres clés de l'activité

<b>Bilan consolidé synthétique (en millions d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Au 31/12/2011</b>
Immeubles de placement	250,0	253,6
Actifs courants	25,2	20,5
Autres actifs non courants	11,7	13,7
<b>Total Actif</b>	<b>286,9</b>	<b>287,8</b>
Capitaux propres (part du groupe)	196,8	188,6
Intérêts minoritaires	12,8	8,3
Endettement financier	70,5	78,7
Passifs non courants	0,1	4,1
Passifs courants	6,6	8,1
<b>Total Passif</b>	<b>286,9</b>	<b>287,8</b>

<b>Compte de résultat consolidé synthétique (en millions d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2012</b>	<b>Au 31/12/2011 Retraité des activités cédées</b>
Loyers	7,3	8,0
Charges locatives refacturées	1,5	1,9
Charges locatives globales	-3,0	-3,4
Revenus nets de la promotion immobilière	-	-
Charges de personnel (1)	-1,1	-2,5
Autres produits et charges (2)	-7,4	-2,3
Variation de la valeur des immeubles de placement	13,6	7,1
Dotation et reprise de provisions (3) et aux autres amortissements	3,6	-4,1
<b>Résultat opérationnel avant cessions</b>	<b>14,5</b>	<b>4,8</b>
Résultat des cessions d'immeubles	2,5	-0,4
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>17,0</b>	<b>4,4</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-1,7</b>	<b>-7,2</b>
<b>Résultat net des activités cédées (4)</b>	<b>-</b>	<b>1,9</b>
<b>Résultat net</b>	<b>15,3</b>	<b>-0,9</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>14,7</b>	<b>-1,1</b>
<b>Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>
<b>Résultat global</b>	<b>15,4</b>	<b>-1</b>
Intérêts minoritaires	0,6	0,2
<b>Résultat global - part du groupe</b>	<b>14,8</b>	<b>-1,2</b>

- (1) Concernait la comptabilisation en 2011 pour 1,3 M€, conformément à IFRS 2, du solde de la charge d'actions gratuites octroyées en 2007, dont la période d'acquisition était de 4 ans ; cette charge avait pour contrepartie les réserves consolidées
- (2) Comprend en 2012 des frais généraux pour 3,54 M€ ainsi qu'une charge de 3,98 M€ correspondant à la prise en compte du rétablissement des intérêts de l'associé minoritaire de SOGEB à 33,33%.
- (3) Comprend la reprise de la provision dotée en 2011 pour risques afférents au minoritaire de la société SOGEB pour 3,98 M€
- (4) Les activités cédées correspondaient en 2011 aux sociétés apportées à la société FIPP. Conformément à la norme IFRS 5, le résultat généré par ces activités cédées au titre de l'exercice 2011 a été présenté sur une ligne distincte du compte de résultat

## **Résultats**

Le chiffre d'affaires s'établit sur l'année 2012 à 8.738 K€ (7.280 K€ de loyers et 1.458 K€ de charges refacturées), contre 9.968 K€ sur l'année 2011 après retraitement des activités cédées (8.052 K€ de loyers et 1.916 K€ de charges refacturées), soit une baisse de 12%.

Cette baisse est principalement due à la cession au cours de l'exercice 2012 de l'immeuble situé rue Boissière ainsi qu'à la prise en compte sur une partie de l'exercice 2011 des loyers des immeubles situés 23 bd Poissonnière et 10 rue d'Uzès à Paris 2<sup>ème</sup> cédés en mai 2011.

Toutefois, à périmètre constant, le chiffre d'affaires du Groupe connaît une progression de 11,19%, soit +803 K€.

Cette hausse est essentiellement due à l'installation de nouveaux locataires, en particulier dans l'immeuble sis rue François 1er : suite aux travaux de restructuration qui ont pris fin en 2012, l'immeuble est dorénavant intégralement loué, avec la prise d'effet au 1er novembre 2012 du dernier bail conclu.

La stratégie du groupe de recentrer son patrimoine et de se concentrer sur des biens haut de gamme s'avère efficace; les lots laissés vacants en 2012 ont immédiatement trouvés preneurs, et ces immeubles étaient à nouveau occupés à 100 % début 2013.

La variation de valeur des immeubles de placement a un impact de +13.618 K€ sur le résultat.

## **Patrimoine**

### **1. Cessions et acquisitions**

Le Groupe a procédé cette année aux cessions suivantes :

- un immeuble de bureaux, commerces et habitation sis à Paris (16<sup>ème</sup>) ;
- les derniers lots d'un immeuble sis boulevard Poissonnière (2<sup>ème</sup>) pour lequel il avait été établi un programme de vente à la découpe.

Les biens sous promesse de vente au 31 décembre 2012 sont les suivants :

- une promesse de vente concernant l'immeuble de la rue d'Argenteuil a été signée en novembre 2012 pour un montant de 8,8M€ ; la vente est intervenue en janvier 2013 ;
- le terrain de Nanterre a fait l'objet d'une promesse de vente signée en février 2011, le permis de construire a été obtenu en février 2013, la vente interviendra dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

Le Groupe a, par ailleurs, acquis en 2012 :

- les sociétés FINANCE CONSULTING et TRENUBEL, propriétaires d'un hôtel particulier de 3.043 m<sup>2</sup> sis à Bruxelles ainsi que d'un terrain attenant. La société FINANCE CONSULTING a été absorbée par voie de fusion par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT concomitamment à son entrée dans le groupe ;
- la Société SFIF qui a, à son actif, un terrain d'environ 10 ha sis à Villeneuve d'Ascq et un stock constitué d'un appartement en duplex de 138 m<sup>2</sup> avec terrasses et loggias de 137 m<sup>2</sup> sis à Ajaccio (Corse).

### **2. Répartition et valeur du patrimoine**

Le groupe ayant recentré son périmètre sur Paris, plus de 97% des 24.510 m<sup>2</sup> du groupe sont situés dans la capitale et sont essentiellement constitués de bureaux.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier d'Acanthe Développement est estimé à 265 M€.

Les expertises ont été réalisées par la société Crédit Foncier Expertise selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

A périmètre constant, les expertises sur le patrimoine du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT révèlent une augmentation de la valeur de 5,54% par rapport au 31 décembre 2011.

## **Structure financière**

Les capitaux propres part du groupe s'élèvent au 31 décembre 2012 à 196,8 millions d'euros et les intérêts minoritaires à 12,8 millions d'euros.

L'endettement financier s'élève à 70,5 millions d'euros, soit un niveau particulièrement faible.

## **Actif Net Réévalué (ANR)**

Au 31 Décembre 2012, l'ANR est calculé comme suit :

Capitaux propres consolidés	196.849 K€
Survaleur sur stock	25 K€
<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>196.874 K€</b>
Nombre d'actions au 31 décembre 2012	126.630.877 actions
<b>Actif Net Réévalué par action</b>	<b>1,555 € par action</b>

## **Evénements importants de l'exercice**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 29 juin 2012 a notamment :

- approuvé le projet de fusion du 15 mai 2012 par lequel la Société a absorbé la société Finance Consulting SA, Société Anonyme de droit belge, dont le siège social est situé 9, avenue de l'Astronomie, 1210 Bruxelles, Belgique,
- adopté simultanément la forme de Société Européenne (societas europaea).

La Société a été immatriculée en qualité de Société Européenne au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 23 août 2012.

## **Evénements postérieurs**

### **1. Patrimoine :**

La vente de l'immeuble de la rue d'Argenteuil a été signée le 29 janvier 2013.

Une promesse a été signée le 5 avril 2013 pour l'acquisition d'un immeuble de 2.300 m<sup>2</sup> environ, situé au cœur de l'un des quartiers historiques de Paris. L'acquisition devrait être réalisée avant la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

L'immeuble de la rue François 1er étant maintenant totalement loué, un nouveau crédit de 28.000 K€ a pu être signé le 24 avril 2013 avec une banque allemande pour son refinancement. L'ancien prêt, pour lequel un capital de 12.996 K€ restait dû, a été entièrement remboursé.

### **2. Direction Générale :**

Par décision du 15 janvier 2013, les administrateurs de la Société ont décidé de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Monsieur Patrick Engler a été nommé en qualité de Directeur Général pour la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 tandis que Messieurs Alain Duménil et Philippe Mamez sont restés respectivement Président du Conseil d'Administration et Directeur Général Délégué.

## **Perspectives**

Les perspectives économiques restent sombres pour 2013. Toutefois, le marché français de l'immobilier a démontré en 2012 sa capacité de résistance malgré un contexte économique fortement dégradé.

2013 devrait donc être une année charnière : la France restera sans doute, de par la liquidité, la sécurisation et la profondeur de son marché, attractive pour les capitaux internationaux cherchant à se placer. Le crédit pourrait également faire son retour de façon ciblée. Mais le contexte économique risque de continuer à peser sur les velléités d'ouverture de nombreux investisseurs qui privilégieront toujours le « prime » posant la question de l'assèchement de l'offre en produits de qualité.

\*\*\*\*\*

Les comptes au 31 décembre 2012 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 26 avril 2013.

Conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010, il est précisé que les procédures d'audit ont été effectuées sur les comptes consolidés et que le rapport de certification est en cours d'émission.

Acanthe Développement est une foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris.

La société est présidée par Monsieur Alain Duménil et dirigée par Monsieur Patrick Engler.

Code ISIN : FR0000064602

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