

ACANTHE DEVELOPPEMENT
Société Européenne au capital de 17 206 397 euros
2 rue de Bassano - 75116 PARIS
735 620 205 RCS PARIS

CHIFFRE D’AFFAIRES
INFORMATION TRIMESTRIELLE
4^{ème} trimestre 2012
INFORMATION ANNUELLE
2012

1) CHIFFRE D’AFFAIRES :

COMPARATIF
CA CONSOLIDE DE L’ANNEE 2012

CA par secteur d’activité

(en K€)	Bureaux		Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	4T11	4T12	4T11	4T12	4T11	4T12	4T11	4T12	4T11	4T12
Revenus locatifs	1 575	1 149	242	497	-214	0	277	107	1 880	1 752
Charges locatives refacturées	102	175	3	22	59	0	83	34	247	231
CA TOTAL	1 677	1 324	245	519	-154	0	360	140	2 127	1 983

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		Province		Etranger		TOTAL	
	4T11	4T12	4T11	4T12	4T11	4T12	4T11	4T12	4T11	4T12
Revenus locatifs	1 759	1 745	316	7	-238	0	43	0	1 880	1 752
Charges locatives refacturées	137	228	35	3	75	0	0	0	247	231
CA TOTAL	1 896	1 972	351	10	-163	0	43	0	2 127	1 983

NB : Ces tableaux ne tiennent pas compte du chiffre d’affaires effectué entre sociétés du groupe et par conséquent éliminé dans le CA consolidé, en 2012 : 176 K€ de revenus locatifs et 56 K€ de charges locatives refacturées et en 2011 : 168 K€ de revenus locatifs et 82 K€ de charges locatives refacturées.

Ce chiffre d’affaires correspond aux locaux occupés par notre siège social au 2, rue de Bassano

COMPARATIF
CA CUMULE CONSOLIDE DU 4T 2011 - 2012

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux		Commerces		Hôtels		Habitations		TOTAL	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Revenus locatifs	6 347	5 299	1 257	1 378	1 017	0	1 218	545	9 839	7 222
Charges locatives refacturées	1 309	1 219	223	138	169	0	238	125	1 939	1 482
CA TOTAL	7 655	6 518	1 480	1 515	1 186	0	1 456	670	11 778	8 704

CA par zone géographique

(en K€)	Paris		Région Parisienne Hors Paris		Province		Etranger		TOTAL	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Revenus locatifs	7 746	7 192	947	30	972	0	173	0	9 839	7 222
Charges locatives refacturées	1 434	1 442	250	40	255	0	0	0	1 939	1 482
CA TOTAL	9 180	8 677	1 198	71	1 227	0	173	0	11 778	8 704

NB : Ces tableaux ne tiennent pas compte du chiffre d'affaires effectué entre sociétés du groupe et par conséquent éliminé dans le CA consolidé, en 2012 : 682 K€ de revenus locatifs et 291 K€ de charges locatives refacturées et en 2011 : 660K€ de revenus locatifs et 286 K€ de charges locatives refacturées.

Ce chiffre d'affaires correspond aux locaux occupés par notre siège social au 2, rue de Bassano.

2) DESCRIPTION GENERALE DES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITE :

ACTIVITE :

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier.

Le chiffre d'affaires des immeubles au 4ème trimestre 2012 ressort à 1.983 K€ (dont 1.752 K€ de revenus locatifs et 231 K€ de charges locatives refacturées), contre 2.127 K€ (dont 1.880 K€ de revenus locatifs et 247 K€ de charges locatives refacturées) sur la même période en 2011.

Sur l'année 2012, le groupe réalise un chiffre d'affaires de 8.704 K€ (7.222 K€ de loyer et 1.482 K€ de charges), contre 11.779 sur l'année 2011 (9.839 K€ de loyer et 1.939 K€ de charges), soit une baisse de 26%.

La restructuration en cours a permis à ACANTHE DEVELOPPEMENT, devenue Société Européenne depuis le mois d'août 2012, de recentrer son patrimoine dans le Quartier Central des Affaires et le centre historique de Paris, ainsi qu'à Bruxelles, avec des biens prestigieux et à forte valeur ajoutée.

Cette stratégie explique la diminution du chiffre d'affaires : les biens apportés à FIPP ou cédés au cours de ces deux dernières années avaient généré un chiffre d'affaires de 4.594 K€ en 2011.

Cependant, à périmètre constant, on constate une hausse du chiffre d'affaires annuel entre 2011 et 2012 de près de 11 %, soit environ 769 K€.

Cette hausse est essentiellement due à l'installation de nouveaux locataires, en particulier dans l'immeuble sis rue François I^{er} : suite aux travaux de restructuration qui ont pris fin en 2012, l'immeuble est dorénavant intégralement loué, avec la prise d'effet au 1^{er} novembre 2012, du dernier bail conclu (Nina Ricci). Il faut également signaler l'arrivée de nouveaux locataires dans les immeubles sis rue de Surène, rue de la Banque et rue d'Argenteuil à Paris.

L'impact de ces nouveaux baux sur le chiffre d'affaire dépasse 1.000 K€.

Il y a eu quelques départs de locataires notamment dans les immeubles sis rue Pierre Charron et rue de Lisbonne, ce qui a eu pour effet de diminuer le chiffre d'affaires entre 2011 et 2012 (-179 et -78 K€).

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

CESSIONS:

Au cours du 4ème trimestre 2012, le Groupe a d'autre part signé une promesse de vente pour l'immeuble mixte (bureaux, commerces, habitations) sis rue d'Argenteuil (75001) à hauteur de 8.800 K€.

La vente a été réalisée le 29 janvier 2013.

Le dernier lot de l'immeuble sis 21, boulevard Poissonnière, Paris 2ème, qui faisait l'objet d'une promesse, a été cédé début novembre 2012 pour un montant de 175 K€.

TRAVAUX :

Le Groupe poursuit par ailleurs la valorisation de ses actifs :

- Dans l'immeuble 17 Rue François 1er (Paris 8ème) : le groupe accompagne l'installation du dernier locataire, Nina Ricci, dont le bail a pris effet le 1er Novembre 2012 en finançant une partie des travaux d'installation, pour un montant global de 1.000 K€.
- Concernant le bien situé rue d'Athènes, les travaux de réaménagement des plateaux se poursuivent, leur livraison est prévue en février 2013.

Hormis ces éléments, l'activité du groupe s'est poursuivie au cours du 4ème trimestre dans le prolongement de l'exercice clos au 31 Décembre 2011.

CONTENTIEUX :

La société PHRV (Paris Hôtels Roissy Vaugirard SA), actionnaire minoritaire détenant plus de 5 % du capital social et des droits de vote d'ACANTHE DEVELOPPEMENT a assigné la Société le 15 novembre 2011 aux fins de désignation d'un expert de gestion.

Elle s'interrogeait sur le prix de vente de trois biens immobiliers réalisées par ACANTHE DEVELOPPEMENT et situés dans le 8ème arrondissement de Paris ainsi que sur l'opportunité de l'acquisition d'une société Alliance 95.

Sur la cession des trois biens immobiliers, la société PHRV affirmait que les motivations de l'opportunité de vente étaient douteuses et que les prix de vente étaient inférieurs à ceux du marché.

De son côté, ACANTHE DEVELOPPEMENT s'est opposée fermement à ces arguments, a communiqué l'ensemble des documents utiles à la procédure (expertise, contrats de vente).

Par ordonnance du 26 janvier 2012, le Tribunal de Commerce de Paris a suivi l'argumentation d'ACANTHE DEVELOPPEMENT, et a débouté la société PHRV de ses demandes et l'a condamnée à payer à ACANTHE

DEVELOPPEMENT la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

La société PHRV a interjeté appel de cette ordonnance.

Un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 9 octobre 2012 a confirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance du 26 janvier 2012 et a condamné PHRV à payer à ACANTHE DEVELOPPEMENT la somme de 15.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Le 29 janvier 2013, la société PHRV a formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 9 octobre 2012.

3) **OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU TRIMESTRE ECOULE :**

Aucune opération ni aucun événement important définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) ne sont intervenus au cours du 4ème trimestre 2012.

Titres d'autocontrôle :

Actions propres :

ACANTHE DEVELOPPEMENT détient, au 31 décembre 2012, 1.532 actions propres.

L'information financière trimestrielle peut être consultée sur le site internet de la société à l'adresse www.acantheveloppement.fr dans la rubrique « **Information réglementée** ».

Paris, le 27 Février 2013