



Paris, le 27 Août 2014

Patrimoine

289,3 Millions d'euros

Résultat net consolidé(Part du groupe)

934 K€

ANR au 30/06/14

1,31 € / action

Cours du 26/08/14

(tenant compte du détachement de coupon de 0,03 € par action) : 0,41 € / action

Soit une décote de 69% par rapport à l'ANR

- Un patrimoine immobilier évalué à 289,3 millions d'euros et constitué des immeubles de placements pour 282,8 M€, de la partie administrative de l'immeuble de bureau situé rue de Bassano à Paris pour 6 M€ (classée en Autres Actifs non courants dans le bilan) ainsi que d'un appartement acquis en marchand de biens pour 0,5 M€ (classé en Actifs courants dans le bilan).
- Près de 98% du patrimoine en valeur est localisé à Paris dans les quartiers historiques ou QCA (Quartier Central des Affaires)
- Le patrimoine en valeur est essentiellement composé de surfaces de bureaux (52%) et de commerce (29%), permettant d'offrir une rentabilité régulière dans une zone où la demande est importante

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 30/06/2014	Au 31/12/2013
Immeubles de placement	282,8	279,5
Autres Actifs non courants	11,3	11,9
Actifs courants	17,0	19,2
Total Actif	311,1	310,6

Capitaux propres (part du groupe)	186,8	190,3
Intérêts minoritaires (1)	12,8	12,8
Endettement financier	91,6	92,9
Provision pour risques et charges	8,5	8,0
Passifs courants & non courants	11,4	6,5
Total Passif	311,1	310,6

(1) Les intérêts minoritaires reviennent à l'associé minoritaire (33,33%) de la SCI SOGEB pour 6,4 M€ et à l'associé minoritaire (2,67%) de la SNC VENUS pour 6,4 M€

Compte de résultat Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 30/06/2014	Au 30/06/2013
Loyers	4,7	4,1
Charges locatives non-refacturables	-0,7	-0,6
Charges de personnel courantes	-0,7	-0,7
Charges de structure courantes	-1,3	-1,4
Charges d'exploitation non courantes	-	-
Variation de la valeur des immeubles de placement	2,4	5
Dotations aux amortissements et provisions et reprises	-0,6	-1,1
Résultat opérationnel avant cessions	3,8	5,3
Résultat des cessions d'immeubles	-	-
Résultat opérationnel	3,8	5,3
Résultat financier	-1,8	-2,
Dont intérêts sur emprunts	-1,8	-2,3
Résultat net	2,0	3,3
Impôts	-1,1	-
Résultat net part du groupe	0,9	3,3

Résultats

Sur le 1er semestre 2014, le chiffre d'affaires est de 5.457 K€ (4. 660 K€ de loyer et 797 K€ de charges locatives refacturables) contre 4.867 K€ au 30 juin 2013 soit une progression de plus de 12%.

L'essentiel de cette hausse est lié à l'acquisition fin juin 2013 de l'immeuble sis rue de Rivoli (Paris 1er) qui a généré un chiffres d'affaires de 476 K€ sur le semestre contre 15 K€ au 1^{er} semestre 2013.

L'entière location, après sa rénovation, de l'immeuble de la rue François 1^{er} a également eu un impact positif sur le chiffre d'affaires (+ 266 K€ par rapport au 1er semestre 2013).

Le groupe a signé un bail avec un cabinet d'avocats pour l'ensemble des 1.042 m² de l'immeuble sis 24, rue Georges Bizet. Celui-ci a pris effet le 12 Juin et génèrera 475K€ HT/HC annuels les 4 premières années et 520 K€ HT/HC annuels à partir de la 5^{ème} année.

La variation de valeur des immeubles de placement a eu un impact de + 2.375 K€ sur le résultat de la période.

Une provision pour risques d'un montant de 1.781 K€ a été comptabilisée en raison d'un arrêt défavorable de la Cour Administrative d'Appel dans le cadre d'un litige fiscal. La société s'est pourvue devant le Conseil d'Etat.

Une charge d'impôt de 1.059 K€ et une charge de pénalités pour 180 K€ ont également été comptabilisées suite à une décision défavorable du Conseil d'Etat dans un autre litige fiscal. Une reprise de provision de même montant a été corrélativement constatée.

Le résultat net ressort à 941 K€ et le résultat net, part du groupe, à 934 K€.

Patrimoine

Au 30 juin 2014, le patrimoine d'Acanthe Développement représente une surface de 24.269 m².

L'ensemble des immeubles du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées par le cabinet Crédit Foncier Expertise à la date du 30 juin 2014. Leur valeur globale ressort à 289,3 M€.

A périmètre constant, les expertises sur le patrimoine au 30 juin 2014 du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT ont révélé une augmentation de la valeur de 1,15% par rapport au 31 décembre 2013.

En termes de répartition sectorielle, les bureaux représentent 52,25% de cette valeur et les surfaces commerciales 28,67%. L'immeuble en restructuration dans le Marais qui représente 9,97% renforcera ces pourcentages puisqu'il sera essentiellement à usage commercial et de bureaux. Le résidentiel représente actuellement 8,83% de la valeur mais certaines surfaces ont vocation à être transformées, à terme, en bureaux.

Structure financière

Les capitaux propres, part du groupe, s'élèvent au 30 juin 2014 à 186,8 millions d'euros selon les normes IFRS et les intérêts minoritaires à 12,8 millions d'euros.

L'endettement financier s'élève à 91,6 millions d'euros.

Actif net Réévalué

Au 30 juin 2014, l'ANR est calculé comme suit :

Capitaux propres consolidés	186.788 K€
Survaleur sur stock	15 K€
Actif Net Réévalué	186.803 K€
Nombre d'actions au 30 juin 2014	142.131.582 actions
Actif Net Réévalué par action	1,314 € par action

Au 30 juin 2014, il n'est pas tenu compte d'instruments dilutifs, en effet, les stocks options attribués en 2009 ont un prix d'exercice de 1,24 € qui est largement supérieur au cours de bourse de l'action qui est, au 26 août 2014, de 0,41 € (après détachement du coupon). Il reste 4.896.436 options non exercées.

Perspectives

Dividende :

Un dividende de 0,03 € par action a été voté lors de l'assemblée générale du 25 juin 2014 : le détachement de coupon a eu lieu le 25 août 2014 et le paiement doit intervenir le 24 septembre 2014. L'Assemblée Générale a proposé de permettre à chaque actionnaire d'opter entre le paiement du dividende mis en distribution en numéraire ou en actions à créer de la Société. Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 0,39 € par action.

Travaux

Dans le cadre de la valorisation de ses actifs, le groupe entame des travaux d'envergure sur l'hôtel particulier sis rue Vieille du Temple. Celui-ci étant classé « Monument Historique » il est nécessaire de faire appel à des spécialistes des Bâtiments de France.

Ainsi des contrats ont été signés avec P. Payen, JF Lagneau et Qualiconsult à hauteur de 600 K€ HT afin de mettre en place les travaux de ravalement et de réhabilitation de cet ensemble immobilier exceptionnel.

Les travaux devraient débuter avant la fin de l'année 2014 et dureront un an pour un montant total d'environ 3.500 K€ HT.

La Société continue par ailleurs d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes sur Paris mais aussi, puisqu'elle est désormais devenue société européenne, dans d'autres capitales européennes.

Les comptes au 30 juin 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 27 août 2014.

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 des commissaires aux comptes 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 : <http://acanthedeveloppement.eu>