



Paris, le 24 Avril 2015

Faits Marquants**Patrimoine Immobilier**

295 Millions d'euros

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

1.533 K€

ANR

1,2882 € / action

Cours du 23/04/15

0,38 € / action

Soit une décote de 70,5% par rapport à l'ANR

- Un patrimoine immobilier évalué à 295 millions d'euros (dont 6 M€ classés en actifs non courants correspondants aux locaux utilisés par le groupe et 0,5 M€ classés en stocks).
- 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).
- Le patrimoine en m² du groupe est essentiellement composé de bureaux (65%) et de commerces (17%) qui offrent une rentabilité régulière dans une zone géographique où la demande est importante.

Chiffres clés de l'activité

Bilan consolidé synthétique (en millions d'euros)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Immeubles de placement	288,3	279,5
Autres actifs non courants	11,5	11,9
Actifs courants	16,2	19,2
Total Actif	316,0	310,6
Capitaux propres (part du groupe)	189,5	190,3
Intérêts minoritaires	13,0	12,8
Endettement financier	94,8	93,0
Passifs non courants	11,3	8,0
Passifs courants	7,4	6,5
Total Passif	316,0	310,6

Compte de résultat consolidé synthétique (en millions d'euros)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Loyers	9,2	8,7
Charges locatives refacturées	1,7	1,7
Charges locatives globales	- 2,8	- 3,6
Charges de personnel	- 1,5	- 1,3
Autres produits et charges	- 4,8	- 2,6
Variation de la valeur des immeubles de placement	7,4	2,6
Dotation et reprise de provisions et aux autres amortissements	- 3,4	- 7,3
Résultat opérationnel avant cessions	5,9	- 1,7
Résultat des cessions d'immeubles	-	0,1
Résultat opérationnel	5,9	- 1,6
Résultat financier	- 3,2	- 3,1
Impôts sur le résultat	- 1,1	-
Résultat net	1,7	- 4,7
Résultat net - part du groupe	1,5	- 4,8
Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	-	- 0,1
Résultat global	1,7	- 4,9
Intérêts minoritaires	0,2	0,1
Résultat global - part du groupe	1,5	- 5,0

Résultats

Revenu des immeubles et activité immobilière :

Le chiffre d'affaires s'établit à 10.948 K€ (dont 9.249 K€ de revenus locatifs et 1.699 K€ de charges locatives refacturées) sur l'année 2014 contre 10.433 K€ (8.693 K€ de loyers et 1.740 K€ de charges refacturées) en 2013.

Le périmètre étant resté similaire à celui de l'année dernière, on constate donc une progression du chiffre d'affaires de 4,94 % en 2014.

La situation exceptionnelle du patrimoine du groupe, à savoir le Quartier Central des Affaires et Centre historique de Paris, ainsi qu'à Bruxelles permet de maintenir un taux d'occupation satisfaisant si on exclut l'hôtel particulier de la rue Vieille du Temple (Paris 4^{ème}) en cours de restructuration.

En effet, pour les deux immeubles qui ont connu une perte de chiffre d'affaires (-300 K€) en raison de départs de locataires, de nouveaux baux ont pu être signés fin 2014 ou début 2015 et il ne reste à ce jour qu'un seul lot vacant.

S'agissant de l'immeuble sis rue François 1^{er}, le bail avec la société Anne Fontaine qui louait des locaux pour un loyer de 1.200 K€ annuels HT/HC a été résilié par anticipation à effet 31 décembre 2014, moyennant une indemnité de résiliation anticipée d'un montant de 1.800 K€. Un nouveau bail de 9 ans fermes a été consenti à la société Brunello Cucinelli, à effet 1er janvier 2015 pour ces mêmes locaux pour un loyer de 1.500 K€ annuels HT/HC.

Le reste du patrimoine connaît de bons résultats : le chiffre d'affaires a progressé légèrement sur l'ensemble des immeubles, l'immeuble sis rue de Rivoli, entré dans le patrimoine en juin 2013, a pu avoir un impact chiffre d'affaires complet en 2014 (+ 467 K€ par rapport à 2013) et l'immeuble sis rue Bizet intégralement loué à un cabinet d'avocats en 2014 a eu un effet positif en termes de chiffre d'affaires de +249 K€ par rapport à 2013.

La politique d'investissement et de rénovation des biens du groupe s'en trouve confortée, assurant la valorisation de son patrimoine et la croissance régulière de ses revenus.

La variation de valeur des immeubles de placement a ainsi eu un impact de +7.443 K€ sur le résultat (+ 2,56 % à périmètre constant tenant compte du montant des travaux de l'exercice).

Le groupe a poursuivi des travaux d'envergure sur l'hôtel particulier sis rue Vieille du Temple. Celui-ci étant classé « Monument Historique », il a été nécessaire de faire appel à des spécialistes des Bâtiments de France.

Les travaux de restructuration des boutiques du rez-de-chaussée et du sous-sol de l'immeuble se sont terminés au cours du 1er trimestre 2014, laissant ainsi ces plateaux entièrement disponibles à la location. L'autorisation de travaux ayant été obtenue fin 2014, des travaux de ravalement et de maçonnerie (façades et cours intérieures) ont débuté en mars 2015 : ils dureront environ 9 mois pour un budget de 1,6 M€ HT.

D'autre part, les travaux de mise en conformité des ascenseurs de l'immeuble sis rue de la Banque ont été réceptionnés et il est prévu d'effectuer lors du premier trimestre 2015 la mise en conformité du reste des ascenseurs des immeubles du groupe.

Autres éléments du résultat :

Les dotations aux provisions pour risques et charges sont encore exceptionnelles sur cet exercice, et couvrent les risques fiscaux pour 4.886 K€ (dont 1.272 K€ de provision concernant des majorations de 80 %). Ces redressements fiscaux sont liés à la remise en cause de l'exonération des dividendes dans le cadre du régime mère-fille. Cette exonération avait pourtant été confirmée précédemment par plusieurs arrêts de Cour d'Appel mais le Conseil d'Etat, dans un arrêt isolé de juillet 2013, sans défendeur, s'est référé à l'esprit du législateur en 1920 pour la remettre en cause. Les Cours d'Appel suivent, depuis, cet arrêt. Le Conseil d'Etat, qui a été ensuite saisi dans deux dossiers, a rejeté jusqu'à présent les pourvois qui ont été formés par le groupe : les sociétés concernées ont donc saisi à ce stade la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH). Du fait de certaines analyses retenues par les juridictions françaises, nos conseillers fiscaux (CMS Bureau Francis Lefebvre) estiment non négligeables nos chances de voir ces dossiers réexaminés.

Au 31 décembre 2014, la provision comptabilisée couvre par prudence la totalité des redressements liés à la remise en cause par l'Administration fiscale du régime mère-fille (principal, majorations et intérêts de retard).

Les litiges du groupe sont évoqués en note 9.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

En date du 28 juillet 2014, une procédure de vérification de comptabilité a été engagée envers la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, portant sur les périodes du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2013. Le contrôle s'est conclu en décembre 2014 sans rectification.

Patrimoine

1. Cessions et acquisitions

Le Groupe n'a pas cédé ni acquis d'actif au cours de l'année 2014.

2. Répartition et valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier d'Acanthe Développement est estimé à 295 M€.

Les immeubles parisiens haut de gamme représentent en valeur près de 98% du patrimoine du groupe. Les 24.270 m² sont constitués à 65% de bureaux et 17 % de commerces.

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 appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Structure financière

Les capitaux propres part du groupe s'élèvent au 31 décembre 2014 à 189,5 millions d'euros et les intérêts minoritaires à 13 millions d'euros.

L'endettement financier s'élève à 94,8 millions d'euros, soit un taux de 47,3 % par rapport aux capitaux propres, part du groupe, de la société.

Un nouvel emprunt a été contracté par la SCI BIZET 24 en 2014 pour un montant de 6,5 M€ auprès de la Banque MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG afin de refinancer le groupe.

Actif Net Réévalué (ANR)

Au 31 Décembre 2014, l'ANR est calculé comme suit :

Capitaux propres consolidés	189.504 K€
Plus-value sur titres d'autocontrôle	23 K€
Actif Net Réévalué	189.527 K€
Nombre d'actions au 31 décembre 2014	147.125.260 actions
Actif Net Réévalué par action	1,2882 € par action

Obligations de distribution SIIC

Le résultat SIIC de l'exercice ressort déficitaire de -1,7 M€ et il n'y a donc pas d'obligation de distribution dans le cadre de ce régime fiscal.

Perspectives

Le marché de l'immobilier connaît une nette reprise des transactions sur l'année 2014. Malgré une croissance économique faible, la France reste très prisée des investisseurs, le marché hexagonal ayant signé en 2014 sa deuxième meilleure année historique après 2007.

Compte tenu des nombreuses transactions exceptionnelles de plus de 500 millions enregistrées en 2014, un léger repli des montants engagés en immobilier d'entreprise pourrait se produire. Néanmoins, les volumes investis resteront élevés, et devraient être compris entre 23 et 25 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2015.

Les investisseurs voudront profiter de la bonne tenue du marché et de la hausse des valeurs vénales pour concrétiser leurs plus-values et réinvestir compte tenu des taux actuels de financement.

Les comptes au 31 décembre 2014 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 24 avril 2015.

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 dirigée par Monsieur Patrick Engler.

Code ISIN : FR0000064602

Pour plus d'informations sur le Groupe, www.acanthedevveloppement.fr