



RESULTATS ANNUELS 2019

Paris, le 29 avril 2020

Patrimoine

163,2 Millions d'euros

Résultat net consolidé

(Part du groupe)

12 690 K€

- Un patrimoine immobilier évalué à 163,2 millions d'euros constitué essentiellement d'immeubles de placements.

Actif net réévalué

(Part du groupe)

143 492 K€

- Plus de 95% du patrimoine en valeur est localisé à Paris dans le Quartier Central des Affaires.

ANR par action au 31/12/2019

0,975 € / action

- Le patrimoine en valeur est essentiellement composé de surfaces de bureaux et de commerces, permettant d'offrir une rentabilité régulière dans une zone où la demande est importante.

Cours du 24/04/2020

0,409 € / action

soit une décote de 58,1% par rapport à l'ANR.

(Pour mémoire, cours avant crise Covid-19, au 28/02/2020 : 0,46 €)

Chiffres clés de l'activité

Bilan actif Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Immeubles de placement	163,2	146,3
Autres Actifs non courants	23,4	8,0
Actifs courants (dont trésorerie et équivalents de trésorerie)	16 2	20,2 6,3
Total Actif	202,7	174,5

Bilan passif Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Capitaux propres (part du groupe)	143,5	131,7
Intérêts minoritaires (1)	8,7	8,3
Endettement financier	37,9	17,5
Provision pour risques et charges	4,7	11,6
Passifs courants & non courants hors financiers	7,9	5,5
Total Passif	202,7	174,5

(1) Les intérêts minoritaires hors résultat de l'exercice reviennent à l'associé minoritaire (2,67%) de la SNC VENUS pour 8,3 M€ au 31 décembre 2019

Compte de résultat Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Loyers	4,6	4,6
Charges locatives non-refacturables	-0,3	-0,8
Charges de personnel courantes	-0,9	-1,3
Charges de structure courantes	-2,2	-3,3
Charges d'exploitation non courantes	-	-
Variation de la valeur des immeubles de placement	13,7	5,3
Dotations aux amortissements et provisions et reprises	-1,2	5,9
Résultat opérationnel avant cessions	13,8	10,4
Résultat de déconsolidation	0	1,4
Résultat opérationnel	13,8	11,8
Résultat financier	-0,7	-0,6
Dont intérêts sur emprunts	-0,7	-0,6
Résultat avant impôts	13,1	11,2
Impôts	0	-0,2
Résultat net	13,1	11,0
Résultat net, part du groupe	12,69	10,73

Patrimoine

Au 31 Décembre 2019, le patrimoine d'Acanthe Développement représente une surface de 12 788 m².

L'ensemble des immeubles du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées par les cabinets Jones Lang Lasalle et Galtier Expertises Immobilières et Financières, à la date du 31 décembre 2019.

Leur valeur d'expertise globale ressort à 163,2 M€, en hausse de 12% par rapport à 2018. Cette hausse, à périmètre constant, ressort à 13,8 M€ (+9,4%) confirmant la politique pertinente des investissements du Groupe dans le Quartier Central des Affaires de Paris.

Le Groupe a consolidé cette politique en devenant propriétaire fin décembre 2019 de deux lots complémentaires dans un immeuble dont il était déjà copropriétaire. Il s'agit là d'un investissement réalisé à un prix très intéressant qui renforce la valorisation patrimoniale de l'actif détenu dans une localisation prestigieuse.

Comptes de résultat

Le résultat opérationnel s'élève à 13,8 M€. Ce résultat enregistre principalement le revenu net des immeubles (4,3 M€), les dotations et reprises de provisions (- 1,2 M€), la variation de juste valeur des immeubles de placement (13,7 M€) et pour le solde (- 3 M€) les différentes charges mentionnées dans le tableau ci-dessus.

Le groupe réalise l'essentiel de son chiffre d'affaires dans le secteur de l'immobilier, en France à Paris et, accessoirement, en Belgique à Bruxelles.

Au 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires s'établit à 5 485 K€ (dont 4 602 K€ de revenus locatifs et 883 K€ de charges locatives refacturées).

Structure financière

L'endettement du Groupe auprès des établissements de crédit est faible. Il s'élève à 15,6 M€ et correspond à un pourcentage de 10,2 % par rapport à l'actif net réévalué au 31 décembre 2019 et de 9,6% par rapport à la valeur des immeubles.

Distribution

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2019, les actionnaires ont décidé la distribution de la somme de 1.334.367,29 euros, soit 0,0091 euro par action. Le paiement est intervenu le 30 septembre 2019.

Evènements postérieurs et perspectives 2020

La situation sanitaire actuelle mobilise totalement la Direction et les équipes.

En ce qui concerne l'investissement, les acteurs feront sans doute preuve de prudence dans cet environnement incertain. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

Concernant son activité locative, comme de nombreux propriétaires-bailleurs, la société a reçu quelques demandes de suspension temporaire ou d'étalement des paiements de loyers au nom de la situation exceptionnelle. Cependant, de par la situation géographique même des biens, et la qualité financière de ses locataires, le Groupe ne constate aucun retard significatif dans l'encaissement de ses loyers. La société porte cependant un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses éventuels impayés. A ce stade, aucune inquiétude n'est de mise, le Groupe ayant les capacités à faire face à cette situation difficile.

Evènements pouvant avoir une influence sur la tenue du titre

Dans le cadre d'une procédure engagée devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme, le Gouvernement français a officiellement reconnu le 15 janvier 2020 que la condamnation visant le Président Directeur Général de la Société suite à la liquidation de la société Stéphane Kélian Production avait été rendue au mépris du droit à un procès équitable. Compte tenu du préjudice très élevé subi par la Société du fait de l'atteinte à la réputation de son dirigeant, évalué par un expert financier agréé près de la Cour d'Appel à une vingtaine de millions d'euros, la Société étudie les voies permettant d'obtenir une réparation de ce préjudice.

Les comptes au 31 décembre 2019 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 28 avril 2020.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010, il est précisé que les procédures d'examen d'audit par les commissaires aux comptes sont achevées. Leurs rapports sont en cours d'émission.

Acanthe Développement est une foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris.
La société est présidée et dirigée par Monsieur Alain Duménil.

Code ISIN : FR0000064602

Pour plus d'informations sur le Groupe : <http://acanthedeveloppement.eu>