



## RESULTATS ANNUELS 2023

Paris, le 25 avril 2024

### Patrimoine

**112,4 Millions d'euros**

### Résultat net consolidé

**(Part du groupe)**

**-11 710 K€**

### Actif net réévalué

**(Part du groupe)**

**118 975 K€**

### ANR par action au 31/12/2023

**0,8087 € / action**

### Cours du 23/04/2024

**0,405 € / action**

**soit une décote de 49,9 % par rapport à l'ANR.**

- Un patrimoine immobilier évalué à 112,4 millions d'euros constitué essentiellement d'immeubles de placements et immeubles occupés par le Groupe.
- 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 reste très importante.
- 96% du patrimoine en valeur est localisé à Paris dans le Quartier Central des Affaires.

### Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement (non courants et courants)	103,3	106,7
Immeubles IAS 16	9,1	10,5
Autres Actifs non courants	5,1	5,0
Actifs courants	19,7	41,9
(dont trésorerie et équivalent de trésorerie)	8,0	25,1
<b>Total Actif</b>	<b>137,2</b>	<b>164,0</b>

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres (part du groupe)	119,0	153,5
Intérêts minoritaires	-	-
Endettement financier	-	-
Provision pour risques et charges	14,0	6,3
Passifs courants & non courants hors financier	4,2	4,3
<b>Total Passif</b>	<b>137,2</b>	<b>164,0</b>

Etat du résultat net et des autres éléments du résultat global synthétique (En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	3,4	3,3
Charges locatives non refacturables	(0,3)	(0,4)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>
Frais de personnel	(0,8)	(0,9)
Autres frais généraux	(1,7)	(3,2)
Autres produits et charges	0,2	
Variation de valeur des immeubles de placement	(3,5)	1,5
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	(9,6)	(2,0)
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>(12,4)</b>	<b>(1,8)</b>
Résultat des cessions d'immeubles		7,5
Résultat de cession des filiales cédées		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(12,4)</b>	<b>5,7</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>
dont intérêts sur emprunts		-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(11,7)</b>	<b>5,8</b>
Impôts	(0,0)	(0,9)
<b>Résultat net</b>	<b>(11,7)</b>	<b>4,9</b>
<b>Résultat net, part du groupe</b>	<b>(11,7)</b>	<b>4,9</b>
Réévaluation des immobilisations	(0,7)	0,1
<b>Résultat Global</b>	<b>(12,4)</b>	<b>5,1</b>
<b>Résultat Global, part du groupe</b>	<b>(12,4)</b>	<b>5,1</b>

## **Patrimoine Immobilier**

La valeur d'expertise globale du patrimoine immobilier (immeubles de placements et immeuble occupé par le Groupe) ressort à 112,4 M€, à périmètre constant, Dans un contexte de hausse des taux de rendements attendus, cette baisse contenue de 4,1% par rapport à 2022 reflète la qualité des investissements du Groupe.

L'ensemble des immeubles du Groupe a fait l'objet d'expertises, essentiellement réalisées par le cabinet VIF EXPERTISE à la date du 31 décembre 2023.

Au 31 Décembre 2023, le patrimoine immobilier d'Acanthe Développement représente une surface de 9 374 m<sup>2</sup>.

Il n'y a eu aucune acquisition, ni cession lors de l'exercice 2023.

## **Situation nette consolidée**

La situation nette consolidée ressort à 119 M€. L'Actif Net Réévalué s'élève à 0,8087 € par action.

## **Comptes de résultat**

Le groupe réalise l'essentiel de son chiffre d'affaires dans le secteur de l'immobilier, en France, à Paris dans le Quartier Central des Affaires.

Au 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires s'établit à 4 M€ (dont 3,4 M€ de revenus locatifs et 0,6 M€ de charges locatives).

Le résultat opérationnel s'élève à -12,4 M€. Ce résultat enregistre principalement le revenu net des immeubles (+3,1 M€), les charges de structure courantes (-2,3 M€), la variation de juste valeur des immeubles de placement (-3,5 M€) et les dotations et reprises de provisions (-9,6M€),

La société a notamment comptabilisé une provision de 9 M€ au titre d'un risque fiscal : une vérification de comptabilité a conduit l'administration fiscale à remettre en cause l'exonération des plus-values récentes de la société. Bien que cette position soit très contestable et contestée, la société anticipe qu'un long contentieux pourrait naître de cette position si elle est maintenue.

Le résultat net part du Groupe s'élève ainsi à -11,7 M€.

## **Structure financière**

Le groupe est totalement désendetté auprès des établissements de crédit.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a, par ailleurs, procédé en 2023 à d'importantes distributions de dividendes (7,4 M€ et 14,7 M€) par lesquels elle a voulu récompenser la fidélité de ses investisseurs et leur restituer une trésorerie qu'elle ne saurait investir favorablement dans le contexte économique actuel.

Les distributions 2023 ont eu un effet positif, réduisant sensiblement la décote du cours de bourse par rapport à l'actif net réévalué à 49,9% contre 62,6% à la même période l'année précédente.

## **Structure du Conseil d'Administration**

Le Conseil d'Administration n'a pas connu de changement au cours de l'exercice 2023. Il est rappelé que Monsieur Alain Dumenil, Président Directeur Général n'est pas salarié et ne perçoit aucune rémunération de quelque nature que ce soit au titre de ses fonctions exercées dans le groupe Acanthe Développement.

## **Évènements postérieurs et perspectives 2023**

Le groupe constate une bonne stabilité de la valeur de ses actifs immobiliers, en particulier dans un contexte de hausse des taux et de l'inflation.

La politique de valorisation et de gestion de ses actifs sera poursuivie en 2024 avec une attention particulière aux risques locatifs.

\*\*\*\*\*

Les comptes au 31 décembre 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 25 avril 2024.

En conformité avec la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 28 juillet 2023 (DOC-2016-05), il est précisé que les procédures d'audit par les commissaires aux comptes sont achevées. Leurs rapports relatifs à la certification 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>