



RESULTATS ANNUELS 2013

Paris, le 29 Avril 2014

Faits Marquants**Patrimoine Immobilier**

286 Millions d'euros

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

- 4.815 K€

ANR

1,3389 € / action

Cours du 28/04/14

0,48 € / action

Soit une décote de 66% par rapport à l'ANR

Dividende proposé

0,03 € /action

Soit 6,25 % du cours de bourse actuel

- Un patrimoine immobilier évalué à 286 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 31/12/2013	Au 31/12/2012
Immeubles de placement	279,5	250,0
Actifs courants	19,2	25,2
Autres actifs non courants	11,9	11,7
Total Actif	310,6	286,9
Capitaux propres (part du groupe)	190,3	196,8
Intérêts minoritaires	12,8	12,8
Endettement financier	93,0	70,5
Passifs non courants	8,0	0,1
Passifs courants	6,5	6,6
Total Passif	310,6	286,9

Compte de résultat consolidé synthétique (en millions d'euros)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Loyers	8,7	7,3
Charges locatives refacturées	1,7	1,5
Charges locatives globales	- 3,6	-3,0
Revenus nets de la promotion immobilière	-	-
Charges de personnel	- 1,3	-1,1
Autres produits et charges	- 2,6	-7,4
Variation de la valeur des immeubles de placement	2,6	13,6
Dotation et reprise de provisions et aux autres amortissements	- 7,3	3,6
Résultat opérationnel avant cessions	- 1,7	14,5
Résultat des cessions d'immeubles	0,1	2,5
Résultat opérationnel	- 1,6	17,0
Résultat financier	- 3,1	-1,7
Résultat net	- 4,7	15,3
Résultat net - part du groupe	- 4,8	14,7
Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	- 0,1	0,1
Résultat global	- 4,9	15,4
Intérêts minoritaires	0,1	0,6
Résultat global - part du groupe	-5,0	14,8

Résultats

Revenu des immeubles :

Le chiffre d'affaires s'établit sur l'année 2013 à 10.433 K€ (8.693 K€ de loyers et 1.740 K€ de charges refacturées), contre 8.704 K€ sur l'année 2012 (7.280 K€ de loyers et 1.458 K€ de charges refacturées), soit une hausse de près de 20 %.

Cette hausse s'explique principalement par les revenus de l'immeuble du 17 rue François 1er, immeuble entièrement occupé, ce qui n'était pas le cas en 2012. L'impact positif sur le chiffre d'affaires est de 1.982 K€ pour l'année 2013.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT est en hausse de 33,69 % sur l'année 2013 par rapport à 2012.

La stratégie mise en place depuis quelques années porte ses fruits. La situation exceptionnelle du patrimoine du groupe, Quartier Central des Affaires et centre historique de Paris ainsi qu'à Bruxelles, permet ces très bons résultats. Le taux d'occupation des immeubles se maintient à un niveau satisfaisant et la localisation géographique des biens est un élément essentiel pour assurer une faible vacance.

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 un impact de +2.625 K€ sur le résultat.

Autres éléments du résultat :

Les dotations aux provisions pour risques et charges sont exceptionnelles cet exercice, et couvrent les risques fiscaux pour 7.015 K€ (dont 1.298 K€ de provision concernant des majorations de 80 %, constituée à la demande des commissaires aux comptes et malgré l'avis des conseillers fiscaux de la société - Cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre). 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 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 que nous contestons devant le Conseil d'Etat.

Les dotations comprennent également les condamnations issues de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 27 février 2014 pour 623 K€. Un pourvoi en cassation a été formé à titre conservatoire.

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

Patrimoine

1. Cessions et acquisitions

Le Groupe a procédé cette année aux cessions suivantes :

- L'immeuble mixte (bureaux, commerces, habitations) sis rue d'Argenteuil (75001) pour un montant brut de 8.800 K€ a été cédé au premier trimestre 2013.
- Le terrain situé à Nanterre a été cédé le 4 novembre 2013 pour 1.220 K€.

Le Groupe a, par ailleurs, acquis en 2013 :

- Pour une valeur de 21.820 K€ (hors droits) un immeuble sis 184, rue de Rivoli, Paris 1er, à l'angle de la rue de l'Echelle, face au Louvre.
Le bâtiment du XIXème siècle bénéficie d'une visibilité exceptionnelle sur une des artères les plus commerçante et touristique de la capitale.
Cet immeuble mixte (Commerce, Bureaux et Habitation) d'environ 2.300 m² est entièrement loué, et a généré en 2012 un loyer brut de l'ordre de 864 K€.

2. Répartition et valeur du patrimoine

Le groupe ayant recentré son périmètre sur Paris, près de 98% des 24.270 m² du groupe sont situés dans la capitale et sont essentiellement constitués de bureaux (65%) et de commerces (17%).

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier d'Acanthe Développement est estimé à 286 M€.

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 appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Structure financière

Les capitaux propres part du groupe s'élèvent au 31 décembre 2013 à 190,3 millions d'euros et les intérêts minoritaires à 12,8 millions d'euros.

L'endettement financier s'élève à 92,9 millions d'euros, soit un taux de 45,8% par rapport aux capitaux propres de la société.

Deux nouveaux emprunts bancaires ont été contractés en 2013 : l'un de 28.000 K€ en avril pour refinancer l'immeuble sis rue 17 rue François 1^{er} maintenant entièrement loué (et rembourser l'emprunt existant 12.810 K€), l'autre de 11.500 K€ en novembre auprès de la banque MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG pour refinancer l'immeuble sis rue de Rivoli qui avait été acquis fin juin 2013 sur mobilisation de fonds propres du Groupe.

Actif Net Réévalué (ANR)

Au 31 Décembre 2013, l'ANR est calculé comme suit :

Capitaux propres consolidés	190.277 K€
Survaleur sur stock	25 K€
Actif Net Réévalué	190.302 K€
Nombre d'actions au 31 décembre 2013	142.131.582 actions
Actif Net Réévalué par action	1,3389 € par action

Dividendes

Bien que la société ACANTHE DEVELOPPEMENT n'ait pas d'obligation de distribution de résultats au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 dans le cadre du régime SIIC, il sera proposé à l'Assemblée Générale que chacune des 142.131.582 actions composant le capital social au 31 décembre 2013 reçoive un dividende de 0,03 euro par action. La distribution proposée sera donc intégralement un dividende de droit commun, bénéficiant de la réfaction des 40%.

Il sera également proposé, comme chaque année, de permettre aux actionnaires d'opter entre le paiement de la totalité du dividende mis en distribution leur revenant au titre des actions dont ils sont propriétaires, en numéraire ou en actions de la Société.

Fidèle à ses objectifs de performance, la Société va donc verser cette année un dividende égal à 6,25 % du cours de bourse actuel.

Perspectives

Le marché de l'immobilier a particulièrement souffert en 2013, y compris dans le marché locatif de bureau, avec un coup d'arrêt sur les grandes transactions et un net repli de la demande placée.

De grandes disparités perdurent toutefois, Paris et sa petite couronne, notamment le Croissant Ouest, résistent.

Le marché de l'investissement est resté actif, avec des liquidités abondantes à placer toujours supérieures à l'offre.

Les perspectives pour 2014 sont dans la continuité des tendances de 2013, l'hétérogénéité du marché immobilier risque de s'accroître, la demande locative de bureaux devrait rester faible. Le marché de l'investissement devrait, lui, rester dynamique, surtout à Paris.

Les comptes au 31 décembre 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 29 avril 2014.

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.acanthedeveloppement.fr