

RESULTATS AU 30 JUIN 2010

Patrimoine

357,4 millions d'euros

Résultat d'exploitation

1,5 million d'euros

Résultat net consolidé

- 9,2 millions d'euros

ANR dilué

2,644 €/action

Dividende voté en AG 2010

0,15 €/action

Faits marquants

- Un patrimoine évalué à 357,4 millions d'euros (dont 30,6 millions d'euros sous promesse de vente) centré sur l'immobilier de bureaux parisien «haut de gamme ».
- Un résultat net part du Groupe déficitaire de 9,2 millions d'euros comprenant la baisse de 2,2 %, à périmètre constant, de la valeur expertisée des immeubles (8,1 millions d'euros) et la charge calculée des frais de personnel pour 1,1 million d'euros.
- Une structure financière saine avec un ratio de dette financière sur capitaux propres part du groupe de 35,6%

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009
Patrimoine immobilier	357,4	382,8
Autres actifs	7,8	6,8
Actifs courants	45,0	30,2
Total Actif	410,2	419,8

Capitaux propres (part du groupe)	276,8	301,4
Intérêts minoritaires	7,9	7,9
Endettement financier	98,5	98,3
Passifs courants	27,0	12,2
Total Passif	410,2	419,8

Compte de résultat Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009
Loyers nets	6,8	7,1
Charges locatives non-refacturées	-1,3	-0,9
Revenus nets de la promotion immobilière	0,0	-0,1
Charges de personnel courantes (1)	-1,6	-4,3
Charges de Structure courantes	-2,4	-1,0
Résultat d'exploitation	1,5	0,8
Variation de la valeur des immeubles de placement	-8,1	-16,2
Dotation aux amortissements	-0,2	-0,3
Résultat opérationnel avant cessions	-6,8	-15,7
Résultat des cessions d'immeubles	-0,2	3,5
Résultat opérationnel	-7,0	-12,3
Résultat financier	-2,4	-2,1
<i>Dont intérêt sur emprunts</i>	-2,4	-2,2
Ecart d'acquisition négatif	0,0	2,8
Résultat net	-9,3	-11,6
Intérêt Minoritaires	-0,1	0,4
Résultat net part du groupe	-9,2	-12,0
Marge brute d'autofinancement	7,9	4,8

(1) les frais de personnel enregistrent notamment, conformément à l'IFRS 2, la charge relative à l'attribution de stock option et d'actions gratuites (dont la contrepartie est comptabilisée en augmentation de la situation nette)

Sur le 1^{er} semestre 2010, le chiffre d'affaires des immeubles est de 7,85 millions d'euros (dont 1,06 de charges locatives refacturées) en baisse de 7%, à périmètre constant, par rapport au 1^{er} semestre 2009.

Cette baisse s'explique notamment par la vente d'un immeuble du 8^{ème} arr. de Paris et la vacance de l'immeuble de Bruxelles qui va faire l'objet d'une restructuration en hôtel.

Le résultat d'exploitation est de 1,5 million d'euros sur le 1^{er} semestre, contre 0,8 million d'euros au 1^{er} semestre 2009.

Patrimoine

Au cours du 1^{er} semestre 2010, le Groupe a réalisé de nombreuses cessions pour un montant total de 31,3 millions d'euros et des promesses de vente pour un montant global de 30,6 millions d'euros ont été signées. Le groupe a également acquis deux chalets prestigieux à Megève (74), et a signé une promesse pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 1.000 m² contigu à l'immeuble de la rue de Bassano au prix de 9,2 millions d'euros qui a été finalisée en juillet 2010.

Au 30 juin 2010, après ces diverses opérations, le patrimoine du Groupe Acanthe Développement représente, hors charges foncières, une surface totale de 89.200 m² répartie à hauteur de 43.747 m² en bureaux, 30 472 m² en hôtels et résidences hôtelières, 11.904 m² en commerces et le solde, soit 3.077 m² en immobilier d'habitation.

En valeur, ce patrimoine est réparti à hauteur de 80,5 % à Paris, 5,6 % en région parisienne, 11,8 % en province et 2,1 % à Bruxelles. Il faut rajouter à ce patrimoine 11ha26a76ca de charges foncières situées en province.

Les taux d'occupation financier et physique du patrimoine ressortent à 90% hors les biens en cours de vente et ceux qui font l'objet de travaux importants soit l'immeuble sis rue François 1^{er} transformé en immeuble commercial et l'immeuble sis à Bruxelles qui doit être réhabilité en hôtel.

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées par le cabinet CB Richard Ellis Valuation (CBRE) à la date du 30 juin 2010. Ces expertises ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Le patrimoine du Groupe est ainsi valorisé à 357.406 K€ composé à hauteur de 212.293k€ de bureaux, 74.416k€ de commerces, 37.204k€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières, 30.220k€ d'immeubles résidentiels et 3.274k€ de charges foncières. Cette expertise a dégagé, par rapport au 31 décembre 2009, et à périmètre constant, une baisse limitée de 2,22%.

Structure financière

Les capitaux propres part du groupe, s'élèvent, au 30 juin 2010, à 276,8 millions d'euros selon les normes IFRS et les intérêts minoritaires à 7,9 millions d'euros. Ceux-ci n'intègrent pas la valeur des titres d'autocontrôle (8.134.221 actions et 180.074.888 BSA) qui, valorisés à l'ANR, augmente les capitaux propres de 26 millions d'euros.

Distribution de dividendes

Au titre de l'exercice 2009, l'Assemblée Générale du 18 juin 2010 a voté la distribution d'un dividende de 0,15 € par action, soit un montant total de 15 179 894,85 € avec possibilité du paiement en numéraire ou en actions. L'option pour le paiement du dividende en actions a été exercée au titre de 73 034 264 coupons sur les 101 199 299 revenant aux porteurs des actions entraînant la création de 9 189 832 actions nouvelles souscrites au prix unitaire de 1,14 €. Le dividende a été séquestré et la Société a publié, à l'intention du Marché, des communiqués sur cette affaire en date des 24 et 30 septembre 2010.

Actif Net Réévalué

Comparé à un ANR hors droits par action de 2,992 € (pour 101.199.431 actions) et de 2,644 € après dilution (pour 126.263.129 actions), le cours de clôture au 16 septembre 2010 (1,34 €) de l'action Acanthe Développement s'inscrit avec une très forte décote d'environ 49 %.

Perspectives

Focalisée sur l'immobilier de bureaux haut de gamme, principalement dans le Quartier Central des Affaires de Paris, Acanthe Développement, dont la structure financière est fondée sur un endettement faible, est en bonne position pour saisir les opportunités d'acquisition qui pourront se présenter.

Sa politique d'investissement, sur des immeubles multi-locataires d'une surface moyenne d'environ 2 000 m², protège le groupe des risques de vacance brutale et massive.

Les procédures d'examen limité sur les comptes semestriels ont été effectuées par les Commissaires aux comptes. Le rapport d'examen limité est en cours d'émission.

Les comptes semestriels au 30 juin 2010 ont été arrêtés par le Conseil d'administration de la Société dans sa séance du 6 octobre 2010.

Acanthe Développement, foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris, fait partie de l'indice IEIF Foncières et de l'indice EPRA Europe. La société est présidée et dirigée par Monsieur Alain Duménil.

Code ISIN : FR0000064602

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

Relations analystes et investisseurs :

Acanthe Développement

Nicolas Boucheron

Tél : +33 1 56 52 45 00

