



## RESULTATS ANNUELS 2009

La rentabilité d'exploitation d'ACANTHE DEVELOPPEMENT résiste  
malgré le contexte économique et son résultat net consolidé annuel est  
à l'équilibre hors la baisse de valeur de ses immeubles

### Patrimoine

382,8 millions d'euros

### Résultat d'exploitation

7,9 millions d'euros

### Résultat net consolidé

- 19,6 millions d'euros

### ANR dilué

2,85 €/action

### Dividende prévu

0,15 €/action

### Faits marquants

- Un patrimoine évalué à 382,8 millions d'euros (dont 54,2 millions d'euros en cours de cession) centré sur l'immobilier de bureaux parisien « haut de gamme ».
- Un résultat net part du Groupe déficitaire de 19,6 millions d'euros du à la baisse de 4,8 %, à périmètre constant, de la valeur expertisée des immeubles de placement (19,4 millions d'euros).
- Une structure financière saine avec un ratio de dette financière nette sur capitaux propres part du groupe de 29%
- Un dividende de 0,15 € par action sera proposé à l'Assemblée générale d'approbation des comptes.

## Chiffres clés de l'activité

<b>Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Patrimoine immobilier	328,6	351,9
Patrimoine destiné à la vente	54,2	40,5
Autres actifs	6,8	2,1
Actifs courants	30,2	18,6
<b>Total Actif</b>	<b>419,8</b>	<b>413,0</b>

Capitaux propres (part du groupe)	301,4	309,2
Intérêts minoritaires	7,9	4,4
Endettement financier	98,3	88,6
Passifs courants	12,2	10,8
<b>Total Passif</b>	<b>419,8</b>	<b>413,0</b>

<b>Compte de résultat Consolidé synthétique (En millions d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Loyers	14,1	15,1
Charges locatives non-refacturées	-2,4	-1,6
Revenus nets de la promotion immobilière	-1,1	-1,8
Charges de personnel courantes	-0,8	-0,8
Charges de Structure courantes	-1,9	-2,1
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>7,9</b>	<b>8,7</b>
Charges d'exploitation non courantes	-7,6	-9,2
Variation de la valeur des immeubles de placement	-19,4	-91,4
Dotations aux amortissements	-2,0	-0,2
<b>Résultat opérationnel avant cessions</b>	<b>-21,2</b>	<b>-92,0</b>
Résultat des cessions d'immeubles	3,2	-0,2
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-18</b>	<b>-92,2</b>
Résultat financier	-4,3	-5,2
<i>Dont intérêt sur emprunts</i>	-4,4	-5,6
Ecart d'acquisition négatif	2,8	
<b>Résultat net</b>	<b>-19,5</b>	<b>-97,3</b>
Intérêt Minoritaires	0,1	0,0
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-19,6</b>	<b>-97,3</b>
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>5,7</b>	<b>4,2</b>

Sur l'ensemble de l'année 2009, les revenus nets des immeubles sont de 11,7 millions d'euros

Les loyers ont connu une baisse de 6,28 % sur l'année par rapport à 2008 (-6,93 % à périmètre constant).

Cette baisse s'explique essentiellement par le départ, fin septembre 2008, du locataire qui occupait le bâtiment C de l'hôtel particulier sis rue de Bassano (16<sup>ème</sup>), ainsi qu'au départ, fin juin 2009, du locataire de l'immeuble situé à Bruxelles. Sur la plupart des autres immeubles, les départs ont été compensés dans l'année par l'arrivée de nouveaux locataires ; le reste des lots vacants du groupe est en cours de commercialisation sauf en ce qui concerne les biens faisant l'objet d'une restructuration.

Le résultat d'exploitation est de 7,9 millions d'euros en 2009, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent (8,7 millions d'euros) du fait de la diminution des loyers.

## Patrimoine

Des sociétés du groupe ont fait un apport de leur actif immobilier et de leurs titres à la société Vénus appartenant au groupe ADT SIIC.

Etant donné la valeur importante des apports effectués (221,6 millions d'euros), la société VENUS est donc entrée, avec ses autres filiales existantes, dans le périmètre du groupe Acanthe Développement à compter du 23 novembre 2009, la société ADT SIIC conservant toutefois sa participation (devenue simplement minoritaire) .

Le groupe a également acquis dans les derniers jours de décembre la société CEDRIANE, propriétaire de lots de copropriété de prestige dans Paris 6<sup>ème</sup>.

Au 31 décembre 2009, après ces diverses opérations, le patrimoine du Groupe Acanthe Développement représente une surface totale de 97.373 m<sup>2</sup> répartie à hauteur de 48.079 m<sup>2</sup> en bureaux, 30 472 m<sup>2</sup> en hôtels et résidences hôtelières, 15.024 m<sup>2</sup> en commerces et le solde, soit 3.798 m<sup>2</sup> en immobilier d'habitation, dont 1.222 m<sup>2</sup> faisant l'objet de ventes à la découpe.

En valeur, ce patrimoine est réparti pour près de 84,30 % à Paris, 5,08 % en région parisienne, 8,78 % en province et 1,83 % à Bruxelles. Il faut rajouter à ce patrimoine 11ha26a76ca de charges foncières situées en province.

Le taux d'occupation financier du patrimoine ressort à 88% hors les biens en cours de vente et ceux qui font l'objet de travaux importants soit l'immeuble sis rue François 1<sup>er</sup> transformé en immeuble commercial, un plateau de bureaux en cours de désamiantage dans la Tour Atlantique à la Défense et l'immeuble sis à Bruxelles qui doit être réhabilité en hôtel.

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'actualisations d'expertises réalisées par un cabinet d'experts indépendants (le cabinet Experts & Associés, experts près la Cour d'Appel de Paris) à la date du 31 décembre 2009. Ces actualisations 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.

Les conclusions de ces travaux ont été les suivantes :

« Le patrimoine du Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT, essentiellement composé d'immeubles de bureaux de très bonne facture, en bon état d'entretien et situés dans Paris, Quartier Central des Affaires (Q.C.A.) a bien résisté aux turbulences du marché actuel. Le rendement locatif progresse légèrement et les demandes de révision des loyers à la baisse sur la base de l'article L. 145-39 du code de commerce, très limitées. Les taux de vacance sont faibles sauf pour certains biens pour lesquels des projets de restructuration sont en cours. Pour les locaux à usage d'habitation, il s'agit d'appartements luxueux et d'emplacements prestigieux qui constituent une « niche » peu touchée par les évolutions du marché. Ce segment a connu un volume de transactions faible en 2009, sans baisse significative des prix. »

### Structure financière

Les capitaux propres part du groupe, s'élèvent, au 31 décembre 2009, à 301,4 millions d'euros selon les normes IFRS et les intérêts minoritaires à 7,8 millions d'euros. Ceux-ci n'intègrent pas la valeur des titres d'autocontrôle (8.149.849 actions et 86.730.047 BSA) qui, valorisés à l'ANR, augmente les capitaux propres de 27,3 millions d'euros.

### Distribution de dividendes

Au titre de l'exercice 2009, Acanthe Développement proposera à l'Assemblée générale, en application de ses obligations liées au statut SIIC, de verser un dividende de 0,15 € par action.

Par ailleurs, il est envisagé de procéder à une distribution complémentaire en cours d'année

### Actif Net Réévalué

Comparé à un ANR hors droits par action de 3,25 euros (pour 101.199.299 actions) et de 2,85 euros après dilution (pour 126.247.502), le cours moyen pondéré de 1,37 € du 28 avril 2010, de l'action Acanthe Développement s'inscrit avec une très forte décote (soit près de 52 %).

### Perspectives

Focalisée sur l'immobilier de bureaux haut de gamme principalement dans le Quartier Central des Affaires de Paris, Acanthe Développement est en bonne position pour résister à la crise économique sur le marché immobilier.

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

Sa structure financière, fondée sur un endettement faible, lui permet de considérer les opportunités d'acquisition qui pourront se présenter.

Acanthe Développement entend donc poursuivre sa stratégie d'approche avisée du marché et étudie toutes les opportunités qui peuvent se présenter.

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.acantheveloppement.fr](http://www.acantheveloppement.fr)

**Relations analystes et investisseurs :**

Acanthe Développement

Nicolas Boucheron

Tél : +33 1 56 52 45 52

