



# ACANTHE DÉVELOPPEMENT RESULTATS ANNUELS 2008

Acanthe Développement maintient sa rentabilité d'exploitation en 2008 mais la baisse de valeur de ses immeubles impacte son résultat net.

Paris, le 29 avril 2009

## Patrimoine

392,4 millions d'euros

## Résultat d'exploitation

8,7 millions d'euros

## Résultat net consolidé

- 97,3 millions d'euros

## ANR dilué

3,24 € / action

## Dividende

0,04 € / action

## Faits marquants

- Un patrimoine évalué à 392,4 millions d'euros, dont 40,5 millions d'euros en cours de cession, principalement concentré sur l'immobilier de bureaux parisien « haut de gamme ».,
- Une crise immobilière qui amoindrit de près de 20 % la valeur expertisée des immeubles de placement et affecte donc de 91,4 millions d'euros le résultat net.
- Une structure financière très saine avec une dette financière nette de 16,6 millions d'euros, soit un ratio de dette nette sur capitaux propres de 4,92%, après prise en compte des fonds issus de l'exercice à venir des BSA.
- Une rentabilité d'exploitation maintenue malgré la crise financière.
- Une politique ambitieuse de distribution de dividendes qui assure un rendement de 14,4% en moyenne de 2004 à 2008.
- **Qualité du patrimoine et solidité du bilan** sont les maîtres mots de la stratégie 2008 d'Acanthe Développement.



## Chiffres clés de l'activité

<b>Bilan consolidé synthétique</b> (en millions d'euros)	au 31/12/2008	au 31/12/2007
Patrimoine immobilier	351,9	461,8
Patrimoine destiné à la vente	40,5	34,0
Actifs courants	20,6	35,9
<b>Total Actif</b>	<b>413</b>	<b>531,8</b>

Capitaux propres (part du groupe)	309,2	426,5
Intérêts minoritaires	4,4	4,4
Endettement financier	88,6	88,7
Passifs courants	10,8	12,2
<b>Total Passif</b>	<b>413</b>	<b>531,8</b>

<b>Compte de résultat consolidé synthétique</b> (en millions d'euros)	au 31/12/2008	au 31/12/2007
<b>Loyers</b>	<b>15,1</b>	<b>14,8</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>8,7</b>	<b>11,2</b>
Charges non courantes	- 9,2	- 4,3
Variation de valeur des immeubles	- 91,4	20,0
Dotations aux amortissements	- 0,2	- 0,1
Résultat des cessions	- 0,2	- 0,2
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>- 92,2</b>	<b>26,6</b>
Résultat financier	- 5,2	- 3,5
Dont intérêts sur emprunt	- 5,6	- 4,3
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>- 97,3</b>	<b>23,1</b>
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>4,2</b>	<b>6,4</b>

## Résultats

**Les loyers**, à structure comparable, ont progressé de plus de 5 % au cours de l'année 2008 mais ont été impactés à la baisse de près de 0,55 million d'euros à la suite de départs de locataires.

**Le résultat d'exploitation** d'Acanthe Développement est de 8,7 millions d'euros à fin 2008. Il baisse de 22% du fait des revenus nets négatifs de 1,8 million d'euros de la promotion immobilière.



## Patrimoine

En 2008, Acanthe Développement a procédé à une acquisition de taille mineure. Cette décision s'inscrit dans sa stratégie de prudence et de sûreté de ses investissements menée depuis plusieurs années.

Acanthe Développement a poursuivi son programme de désinvestissement, finalisant notamment la cession des appartements de la rue de Rome à Paris.

A fin 2008, le patrimoine d'Acanthe Développement représente une surface de 97 932 m<sup>2</sup> répartie, en valeur, de la manière suivante :

- Bureaux : 64,3%
- Hôtels et résidences hôtelières : 9,5%
- Commerces : 22,7%
- Logements : 3,5%

Le patrimoine d'Acanthe Développement est essentiellement parisien (près de 90% de la valeur est concentrée sur Paris et la région parisienne), le solde étant localisé en région Rhône-Alpes et à Bruxelles.

La valeur d'expertise du patrimoine est de 392,4 millions d'euros au 31 décembre 2008. Estimée par expert selon les critères de la « Charte de l'Expertise en évaluation immobilière », cette valeur de marché représente le prix attendu de la vente d'un immeuble dans un délai de 6 mois environ.

La valorisation du patrimoine a été réalisée par le cabinet LV & Associés, experts indépendants, agréés auprès de la Cour d'Appel, puis confirmée par un grand cabinet d'audit.

## Structure financière

Les capitaux propres part du groupe s'élèvent au 31 décembre 2008 à 352,1 millions d'euros, y compris la valeur des titres d'autocontrôle.

L'endettement bancaire est resté stable en 2008 à moins de 89 millions d'euros. L'endettement net, après prise en compte des cessions en cours et des fonds issus de l'exercice à venir des BSA (31 octobre 2011) ne représente que 4,92% des capitaux propres.



## Distribution de dividendes

Au titre de l'exercice 2008, fort d'une structure financière solide, Acanthe Développement distribuera, en application de ses obligations liées au statut SIIC, un dividende de 0,04 € par action.

Par ailleurs, il pourrait être proposé à une autre assemblée générale de procéder à une distribution complémentaire en cours d'année.

## Actif Net Réévalué

Comparé à un ANR hors droits par action de 3,77 euros (pour 93.458.355 actions) et de 3,24 euros après dilution (pour 115.989.336 actions), le cours, (1,36 €) au 27 avril 2009, de l'action Acanthe Développement s'inscrit avec une décote de près de 60%.

## 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 qui s'est répercutée, depuis l'automne 2008, 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.

Acanthe Développement, foncière cotée au compartiment B 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 presse :**

Influences

Clémentine Dourne

Tél : +33 1 44 82 67 01

### **Relations analystes et investisseurs :**

Acanthe Développement

Nicolas Boucheron

Tél : +33 1 56 52 45 52

