



ACANTHE DEVELOPPEMENT



Résultats annuels 2008



Sommaire

- Faits marquants et chiffres clés
- Activité 2008
- Comptes et résultats 2008
- Performance pour les actionnaires
- Perspectives





- **Faits marquants et chiffres clés**
- **Activité 2008**
- **Comptes et résultats 2008**
- **Performance pour les actionnaires**
- **Perspectives**





Faits marquants et chiffres clés

- **Un marché immobilier affecté par la crise financière et économique**
- **Un marché du crédit qui se bloque à partir de l'automne 2008**
- **Un ralentissement des transactions à partir de l'été**
- **Une tendance au départ des très grandes entreprises vers la petite et la grande couronne**
- **Un Quartier Central des Affaires à Paris qui résiste**
- **Des valeurs immobilières fortement révisées en baisse à partir de l'automne**

Justesse de la stratégie d'Acanthe Développement :

- Indépendance à l'égard des banques grâce à un endettement faible et maîtrisé
- Résistance à la conjoncture grâce à un patrimoine composé de petites et moyennes surfaces





Faits marquants et chiffres clés

- **Portefeuille immobilier de bureaux « haut de gamme » essentiellement parisien**
- **Un patrimoine après les cessions en cours de 77 963 m²**
- **Un patrimoine évalué à 392,4 millions d'euros (au 31/12/2008)**
- **Un résultat d'exploitation de 8,7 millions d'euros, en repli de 22 %**
- **Un ratio d'endettement net de 4,92 %**
- **Un ANR par action de 3,24 euros (après dilution)**
- **Maintien de la distribution aux actionnaires**

Objectifs affichés :

1 / Poursuivre la valorisation du patrimoine :

- par la gestion des arbitrages
- par la restructuration de l'immeuble François 1^{er}-Montaigne
- par l'optimisation des locations

2 / Maintenir un portefeuille haut de gamme de bureaux parisiens dans le QCA



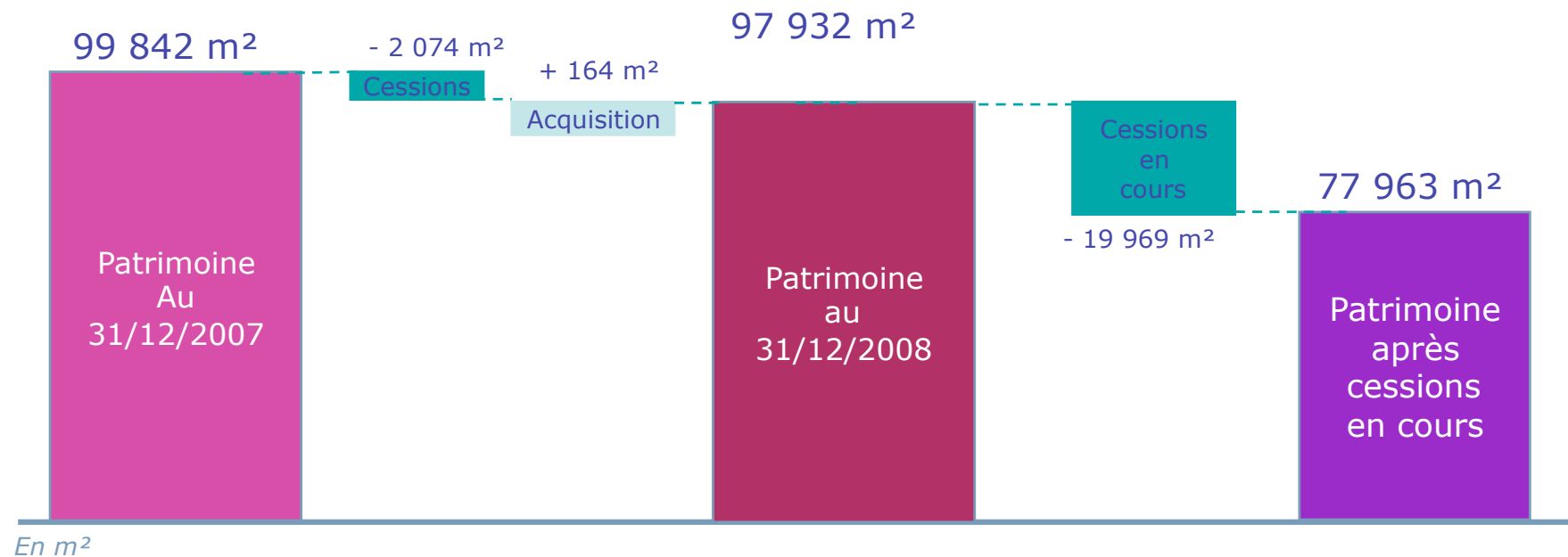


- Faits marquants et chiffres clés
- **Activité 2008**
- Comptes et résultats 2008
- Performance pour les actionnaires
- Perspectives



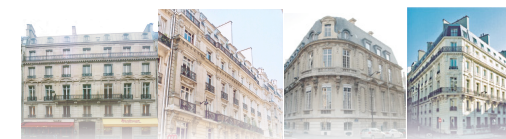


Évolution du patrimoine depuis fin 2007



Conformément à la stratégie annoncée, le groupe a poursuivi sa politique qualitative et s'est recentré dans Paris QCA.





Activité du groupe depuis le 1^{er} janvier 2008

	Patrimoine au 31/12/2007	Cessions réalisées en 2008	Acquisition réalisée en 2008	Patrimoine au 31/12/2008	Promesses réalisables en 2009	Ventes à la découpe	Autres immeubles restant à vendre	Patrimoine après cessions en cours	
m²	99 842	2 074	164	97 932	3 170	854	15 945	77 963	
Paris et IDF	59 967	1 888	164	58 243	3 170	854	9 937	44 282	
Province/Etranger	39 875	186	-	39 689	-	-	6 008	33 681	
TOTAL	99 842	2 074	164	97 932	3 170	854	15 945	77 963	
Résidentiel	5 130	2 074	-	3 056	320	854	-	1 882	
Bureaux	43 943	-	164	44 107	1 110	-	7 862	35 135	
Commerces	14 289	-	-	14 289	66	-	2 075	12 148	
Hôtels	30 472	-	-	30 472	1674	-	-	28 798	
Charges foncières	6 008	-	-	6 008	-	-	6 008	-	
	Valeur d'expertise au 31 Décembre 2008				392,4 M€	20,9 M€*	8,1 M€	11,5 M€	351,9 M€

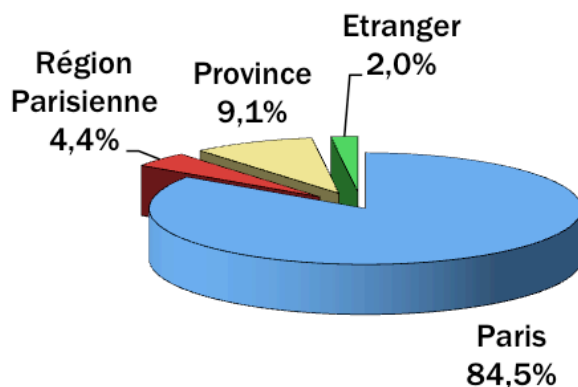
* Immeubles : Passage Dubail, Le Marois, Clément Marot



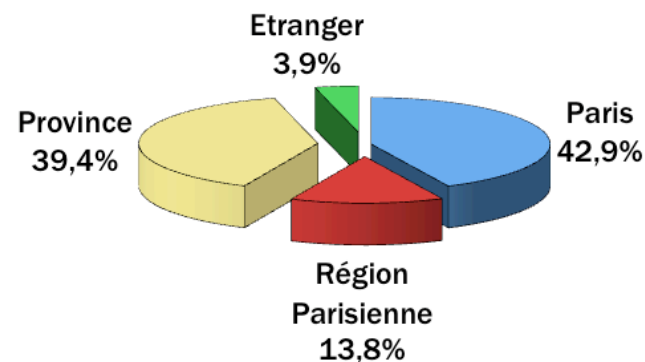
Valeur d'expertise au 31 décembre 2008 après les cessions en cours

351,9 M€

Concentration géographique
(en valeur)



Concentration géographique
(en m2)



Le patrimoine a été estimé selon les critères de la « Charte de l'Expertise en évaluation immobilière ». Effectuée par un cabinet d'expertise au 31 décembre 2008, la valeur de marché représente le prix attendu de la vente d'un immeuble dans un délai de 6 mois environ. Sur un an, la juste valeur du patrimoine a reculé de 18,9%.

La zone géographique « Paris » représente 84,5% de la valeur du patrimoine, pour 42,9% en surface.



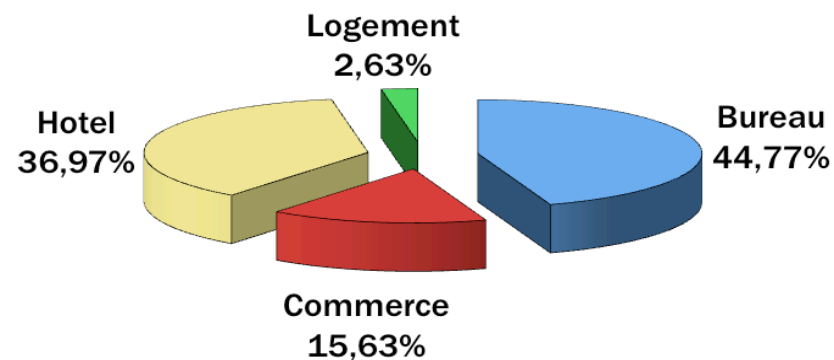
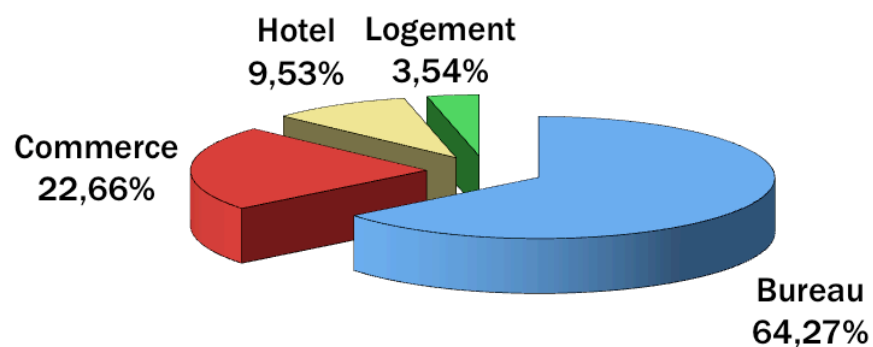


Valeur d'expertise au 31 décembre 2008 après les cessions en cours

351,9 M€

Concentration sectorielle
(en valeur)

Concentration sectorielle
(en m2)



Le patrimoine a été estimé selon les critères de la « Charte de l'Expertise en évaluation immobilière ». Effectuée par un cabinet d'expertise au 31 décembre 2008, la valeur de marché représente le prix attendu de la vente d'un immeuble dans un délai de 6 mois environ. Sur un an, la juste valeur du patrimoine a reculé de 18,9%.

Le secteur « bureau » représente 64,3% de la valeur du patrimoine pour 44,8% en surface.





Patrimoine du Groupe après les cessions en cours (1 sur 2)

Adresse de l'immeuble	Ville	Dpt	Nature de l'immeuble	Surface totale	M ² Vacants	Loyers Actuels au 01/04/09 €	Loyers totaux potentiels €
PARIS							
31 av de l'opera	PARIS	75001	Imm de bureaux	393 m ²	0 m ²	78 854	136 582
7 rue d'argenteuil	PARIS	75001	Imm mixte	1 214 m ²	236 m ²	183 047	246 047
15 rue de la banque	PARIS	75002	Imm de bureaux	1 994 m ²	229 m ²	804 096	865 242
21 Poissonniere	PARIS	75002	Imm de bureaux	1 914 m ²	575 m ²	282 420	483 670
23 Poissonniere	PARIS	75002	Imm de bureaux	3 682 m ²	0 m ²	996 019	1 093 159
10 Uzes	PARIS	75002	Imm de bureaux	3 882 m ²	760 m ²	1 187 100	1 377 199
55 rue Pierre Charron	PARIS	75008	Imm de bureaux	2 891 m ²	0 m ²	1 542 489	1 542 488
2 / 4 rue de lisbonne	PARIS	75008	Imm de bureaux	2 407 m ²	1 336 m ²	588 844	1 368 799
99 Bd Haussman	PARIS	75008	Imm de bureaux	2 380 m ²	0 m ²	951 583	951 583
8 Av de marignan	PARIS	75008	Imm de bureaux	164 m ²	0 m ²	68 948	68 948
15 Av de marignan	PARIS	75008	Imm de bureaux	1 028 m ²	0 m ²	399 945	399 945
3 rue d'Edimbourg	PARIS	75008	Imm de bureaux	2 507 m ²	0 m ²	1 030 961	1 030 961
17 François 1er	PARIS	75008	Imm commercial	2 095 m ²	2 095 m ²	-	2 425 000
55 rue de Lisbonne	PARIS	75008	Imm de bureaux	597 m ²	597 m ²	-	283 575
26 rue d'Athenes / Amst.	PARIS	75009	Imm de bureaux	963 m ²	0 m ²	427 376	427 377
2 rue de bassano	PARIS	75016	Imm de bureaux	3 400 m ²	865 m ²	1 458 360	2 020 750
77 rue Boissiere	PARIS	75116	Imm de bureaux	1 784 m ²	0 m ²	791 772	804 670
10 Av grande Armée	PARIS	75017	Imm de bureaux	309 m ²	309 m ²	-	139 050
TOTAL PARIS				33 605	7 002	10 791 814	15 665 045
REGION PARISIENNE							
1 Allée Rousseau	LOGNES	77	Imm de bureaux	2 697 m ²	1 695 m ²	124 376	276 925
10 rue Eugène Baudoïn	VANVES	92	Hôtel	2 250 m ²	0 m ²	446 520	446 520
Tour Atlantique	La DEFENSE	92	Bureaux	874 m ²	37 m ²	210 000	210 000
Clos la Garenne	FRESNES	94	Centre commercial	4 857 m ²	2 479 m ²	146 021	374 823
TOTAL REGION PARISIENNE				10 678	4 211	926 917	1 308 268





Patrimoine du Groupe après les cessions en cours (2 sur 2)

Adresse de l'immeuble	Ville	Dpt	Nature de l'immeuble	Surface totale	M ² Vacants	Loyers Actuels au 01/04/09 €	Loyers totaux potentiels €
PROVINCE							
Le Varet / Club Med	ARC 2000	73	Hôtel	8 074 m ²	0 m ²	376 308	376 308
Le Varet / Club Med Bail à construction	ARC 2001	73	Hôtel	7 160 m ²	0 m ²	-	787 600
Hotel Aujon, Flaine	FLAINE	74	Hôtel	6 347 m ²	0 m ²	568 527	568 527
Hotel Totem, Flaine	FLAINE	74	Hôtel	4 967 m ²	0 m ²	546 661	546 661
Bois Candide, FERNAY VOLTAIRE	FERNAY V.	01	Centre commercial	3 315 m ²	1 236 m ²	122 932	239 982
Les Dauphins, FERNAY VOLTAIRE	FERNAY V.	01	Commerces	775 m ²	86 m ²	104 898	118 938
TOTAL PROVINCE				30 638	1 322	1 719 326	2 638 016
ETRANGER							
Avenue de l'Astronomie	Bruxelles		Imm de bureaux	3 043 m ²	0 m ²	526 306	526 306
PORTEFEUILLE PRO FORMA				77 963 m²	12 499 m²	13 964 363	20 137 635

Taux d'occupation Financier **90 %**
*hors Immeubles en cours de réhabilitation
 (François 1^{er}, 2/4 Lisbonne,
 et le bail à construire (Le Varet – Arc 2000)*

(1) : Loyers totaux potentiels = loyers actuels (révisés au 1^{er} Avril 2009) des locaux occupés + loyers potentiels sur locaux vacants et sur baux échus

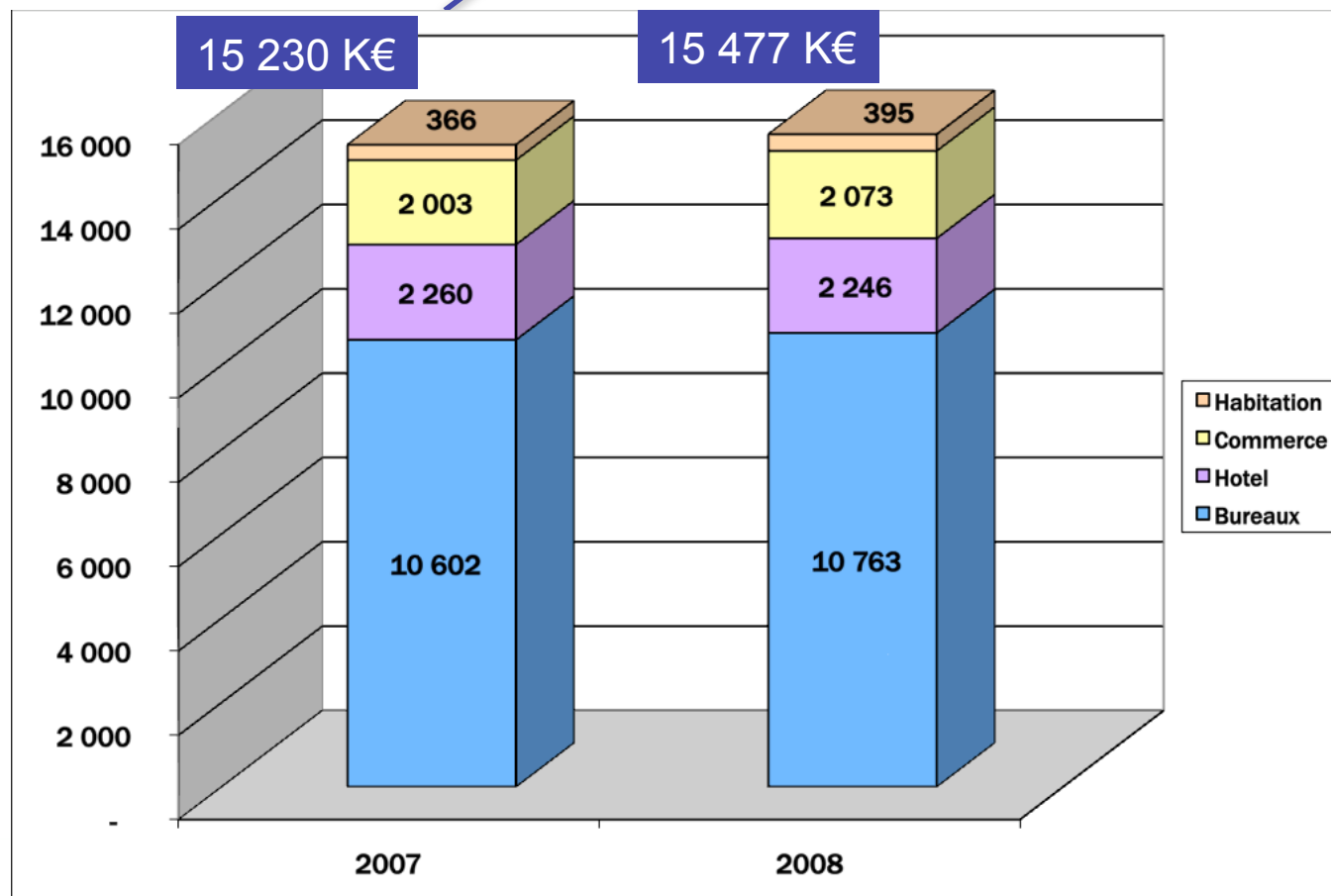




Evolution des revenus locatifs y compris les revenus réalisés entre les sociétés du Groupe

+ 1,6%*
+ 247 K€

*A structure comparable, les loyers ont augmenté de 5 % mais ils ont été impactés à la baisse de près de 0,55 million d'euros à la suite de départs de locataires :
- rue Bassano
- avenue de la Grande Armée,
- boulevard Haussmann.





Evolution des revenus locatifs *

Revenus locatifs 2007

15,2 M€

Progression des loyers à périmètre constant

0,3 M€

Revenus locatifs 2008

15,5 M€

La progression liée aux acquisitions et la baisse liée aux cessions n'ont pas d'impact significatif en 2008

* : y compris les revenus réalisés entre les sociétés du groupe

Evolution
des loyers
+ 1,6%

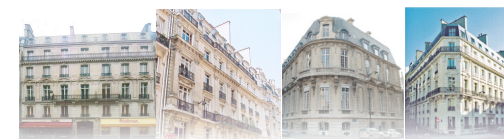
Evolution des loyers
à périmètre constant
+ 1,7%





- Faits marquants et chiffres clés
- Activité 2008
- **Comptes et résultats 2008**
- Performance pour les actionnaires
- Objectifs atteints et Perspectives





Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008

En millions d'euros	2008	2007
Loyers	15,1	14,8
Charges locatives non refacturées	-1,6	-1,2
Revenus nets de la promotion immobilière	-1,8	0,0
Charges de personnel courantes	-0,8	-0,6
Charges de structure courantes	-2,1	-1,8
Résultat d'exploitation	8,7	11,2
Charges d'exploitation non courantes	-9,2	-4,3
Variation de valeur des immeubles de placement	-91,4	20,0
Dotations aux amortissements	-0,2	-0,1
Résultat opérationnel avant cessions	-92,0	26,8
Résultat des cessions d'immeubles	-0,2	-0,2
Résultat opérationnel	-92,2	26,6
Résultat financier	-5,2	-3,5
<i>dont Intérêts sur emprunt</i>	-5,6	-4,3
Impôt sur les résultats	0,0	0,0
Résultat net	-97,3	23,1
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
Résultat net part du groupe	-97,3	23,1
Marge brute d'autofinancement	4,2	6,4

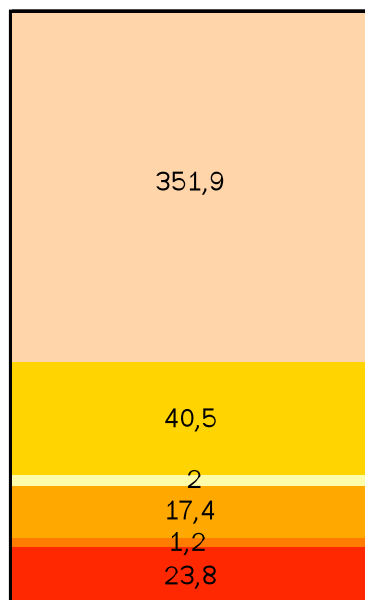
Chiffre 2008: Correspond aux traitements IFRS des stocks options et actions gratuites :
- 1,4 M€, calculé sur la base d'un montant de souscription éventuel de 3,21 € par action, fixé lors de l'attribution en 2007
- 7,8 M€, calculé sur la base d'un cours de Bourse de 3,29 € lors de l'attribution en 2007





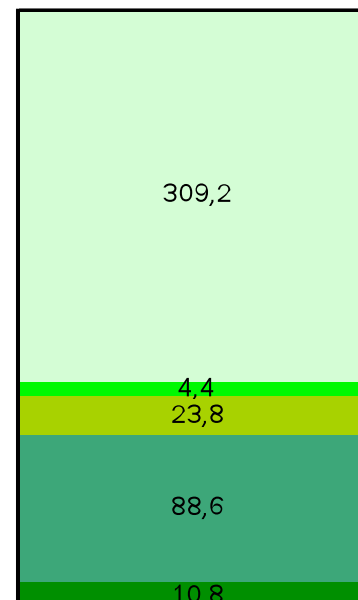
Bilan consolidé au 31 décembre 2008

436,9 M€



Actif

436,9 M€



Passif

Dette financière nette* : 16,6 millions d'euros

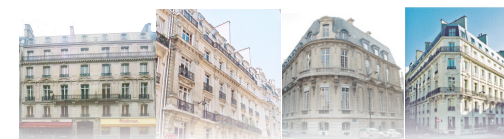
Dette nette / Capitaux propres : 4,92% (au 31 Déc. 2008)

* : (Dettes financières + passifs courants) –
(trésorerie BSA + trésorerie courante + actifs courants + En cours de cession)

6,05% (après la distribution de 3,738 K€ de 2009)

Un niveau d'endettement toujours très bas

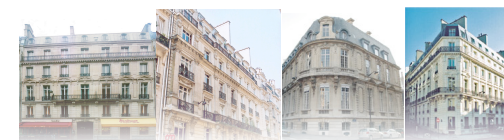




Évolution des fonds propres au 31 décembre 2008

	au 31/12/2008
Fonds propres au 31/12/2007	426,5
Distribution de dividendes	-33,0
==> 0,20€ par action en mai 2008 (bénéfice)	-17,4
dont part revenant aux titres d'autocontrôle	1,1
==> 0,19€ par action en juillet 2008 (prime d'émission)	-17,7
dont part revenant aux titres d'autocontrôle	1,1
Augmentation de capital	13,1
==> Exercice BSA 2009	0,1
==> Réinvestissement des dividendes en actions	13,1
Annulation de la valeur des titres d'autocontrôle acquis ou créés au cours de l'année 2008	-7,8
Traitement IFRS des stock options et actions gratuites (contrepartie en charges de personnel)	9,2
Autres traitements IFRS (notamment la variation de juste valeur des locaux utilisés par le Groupe)	-1,5
Bénéfice consolidé	-97,3
Fonds propres hors autocontrôle (82 081 927 actions)	309,2
Prix de revient des titres d'autocontrôle 11 376 428 actions et 3 092 122 BSA)	29,4
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	13,5
Fonds propres (93 458 355 actions)	352,1





Calcul de l'ANR * par action

au
31/12/2008

Capitaux propres consolidés (juste valeur)

309.153

Titres autocontrôle

29.425

Plus-value latente sur titres autocontrôle

13.546

Actif Net Réévalué

352.125

Nombre d'actions au 31/12/2008

93 458 355

ANR par action

3.77 €

ANR dilué par action

3.24 €

(suite à l'exercice des BSA et émission d'actions gratuites à 2 ans et à 4 ans) (1)

Nombre d'actions après dilution

115 989 336

(1) : L'ANR dilué final est l'ANR par action qui résulterait de l'exercice de l'intégralité des 446 490 825 BSA en circulation (rappel : 75 BSA + 4€ donnent droit à 2,33 actions nouvelles) et de l'émission de l'intégralité des 8 660 000 actions gratuites qui ont été attribuées (50% à émettre en juillet 2009 et disponible avec l'autre moitié à émettre en juillet 2011). Le calcul ne tient pas compte de l'exercice des stock-options qui sont considérés par hypothèse comme non exerçables compte tenu que le prix d'exercice est de 2,92 € alors que le cours moyen pondéré au 31 décembre 2008 est de 1,24 €.

* : Sur la base des expertises des immeubles réalisées par le cabinet LV & Associés, experts indépendants, agréés auprès de la Cour d'Appel et la Cour de Cassation, selon les méthodes habituellement utilisées par toutes les grandes foncières françaises





Sommaire

- Faits marquants et chiffres clés
- Activité 2008
- Comptes et résultats 2008
- **Performance pour les actionnaires**
- Perspectives

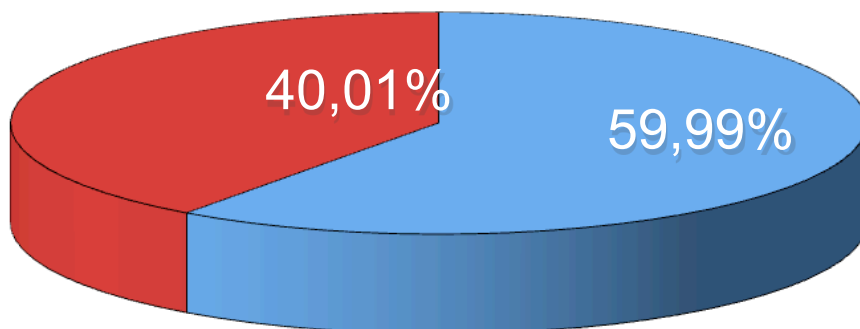




Actionnariat
93 458 355 actions

Au 31 décembre 2008

Flottant

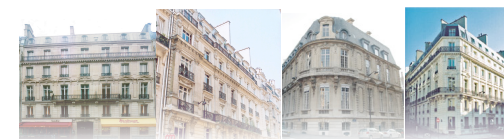


Ardor Capital
+ Alain Duménil } 47,82%

+ Titres détenus en autocontrôle
par les sous-filiales } 12,17%

Un niveau élevé de flottant
en conformité avec SIIC 4





Rémunération des actionnaires

Année de distribution	Dividende par action en €	Dividende prélevé sur les bénéfices en €	Distribution exceptionnelle en €	Montant distribué en M€	Rendement sur cours moyen annuel
2004	0,68	0,15	0,53	31,3	15,3 %
2005	0,75	0,28	0,47	37,8	13,9%
2006	0,58	0,13	0,45	46,4	15,1%
2007	0,29	0,13	0,16	24,1	9,2%
2008	0,39	0,20	0,19	35,1	18,5%
2009	0,04*	0,04		3,7	2,4 %*

178,4 M€

*Dividende qui sera proposé à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes 2008

** Sur la base du cours moyen du 27 avril 2008 au 27 avril 2009





Sommaire

- Faits marquants et chiffres clés
- Activité 2008
- Comptes et résultats 2008
- Performance pour les actionnaires
- **Perspectives**





Objectifs atteints

- **Un patrimoine recentré sur Paris :**
 - Les « Bureaux parisiens » représentent les deux tiers du portefeuille en valeur
 - Près de 85 % des actifs sont concentrés sur Paris
 - Un investissement judicieux dans des immeubles de surfaces moyennes d'environ 2 000 m²

- **Une situation financière toujours saine :**
 - Un ratio dettes financières nettes sur fonds propres inférieur à 5 %

- **Une politique de distribution avisée :**
 - Un repli du montant du dividende ordinaire en période de crise
 - Une possible distribution complémentaire en cours d'année

- **Une gestion opportuniste :**
 - Après une politique d'attente durant les 2 dernières années, un retour prudent et sélectif aux acquisitions





Acanthe Développement, une vraie opportunité

- **Un patrimoine rentable et solide**
- **Une rémunération élevée pour les actionnaires**
 - o 178,4 M€ distribués depuis 2004
- **Un potentiel raisonnable**
 - o de valorisation des actifs dès la reprise économique
 - o de progression de la valeur de l'action

