

ACANTHE DEVELOPPEMENT
Société Anonyme au capital de 38 247 014 euros
Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS
735 620 205 R.C.S. PARIS

INFORMATION TRIMESTRIELLE
4ème Trimestre 2009

INFORMATION ANNUELLE
2009

1) CHIFFRE D’AFFAIRES :

CA DU 4T 2009

CA par secteur d’activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	2 297	514	584	147	3 542
Charges locatives refacturées	440	125	34	27	627
CA TOTAL	2 737	639	618	174	4 169

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province & Etranger	TOTAL
Revenus locatifs	2 945	183	414	3 542
Charges locatives refacturées	526	69	32	627
CA TOTAL	3 471	251	446	4 169

NB : Ces tableaux ne tiennent pas compte du CA réalisé entre sociétés du groupe - par conséquent neutralisé dans le CA consolidé (164 K€ de revenus locatifs et 64 K€ de charges locatives refacturées) - et qui correspond essentiellement aux locaux occupés par le siège de la société.

CA DU 4T 2008

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	2 442	450	600	130	3 622
Charges locatives refacturées	428	42	99	21	590
CA TOTAL	2 870	492	699	151	4 212

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province & Etranger	TOTAL
Revenus locatifs	2 712	373	538	3 622
Charges locatives refacturées	410	73	108	590
CA TOTAL	3 122	446	646	4 212

NB : Ces tableaux ne tiennent pas compte du CA réalisé entre sociétés du groupe - par conséquent neutralisé dans le CA consolidé (107 K€ de revenus locatifs et 43 K€ de charges locatives refacturées) - et qui correspond aux locaux occupés par le siège de la société

Par ailleurs, les chiffres de ce 4^{ème} trimestre 2008 ont été modifiés par rapport la publication qui en avait été faite afin de se conformer aux chiffres définitifs de 2008 (-72 K€ en revenus locatifs et -168 K€ en charges refacturées)

CA ANNUEL 2009

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	9 275	1 984	2 336	511	14 106
Charges locatives refacturées	1 583	297	214	76	2 170
CA TOTAL	10 858	2 281	2 550	587	16 276

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province & Etranger	TOTAL
Revenus locatifs	11 270	946	1 890	14 106
Charges locatives refacturées	1 647	209	314	2 170
CA TOTAL	12 917	1 154	2 204	16 276

NB : Ces tableaux ne tiennent pas compte du CA effectué entre sociétés du groupe - par conséquent neutralisé dans le CA consolidé (655 K€ de revenus locatifs et 301 K€ de charges locatives refacturées) - et qui correspond essentiellement aux locaux occupés par le siège de la société.

CA ANNUEL 2008

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	10 327	2 050	2 280	395	15 051
Charges locatives refacturées	1 513	201	221	46	1 981
CA TOTAL	11 839	2 251	2 501	441	17 032

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province & Etranger	TOTAL
Revenus locatifs	11 480	1 384	2 188	15 051
Charges locatives refacturées	1 380	251	350	1 981
CA TOTAL	12 859	1 635	2 537	17 032

NB : Ces tableaux ne tiennent pas compte du CA effectué entre sociétés du groupe - par conséquent neutralisé dans le CA consolidé (372 K€ de revenus locatifs et 196 K€ de charges locatives refacturées) - et qui correspond aux locaux occupés par le siège de la société.

Par ailleurs, les chiffres annuels de 2008 ont été modifiés par rapport à la publication qui en avait été faite afin de se conformer aux chiffres définitifs de l'année (-55 K€ en revenus locatifs et -165 K€ en charges refacturées)

2) DESCRIPTION GENERALE DES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITE :

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier.

Lors du quatrième trimestre 2009, le chiffre d'affaires des immeubles ressort à 4.169 K€ (dont 3.542 K€ de revenus locatifs et 626 K€ de charges locatives refacturées) contre 4.212 K€ (dont 3.622 K€ de revenus locatifs et 590 K€ de charges locatives refacturées) sur la même période en 2008.

Sur l'ensemble de l'année 2009, le chiffre d'affaires des immeubles ressort à 16.276 K€ (dont 14.106 K€ de revenus locatifs et 2.170 K€ de charges locatives refacturées) contre 17.032 K€ (dont 15.051 K€ de revenus locatifs et 1.981 K€ de charges locatives refacturées) sur l'année 2008.

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^{ème}), ainsi qu'au départ, fin juin 2009, du locataire de l'immeuble situé à Bruxelles. En effet, leur départ a engendré respectivement des pertes de loyers de l'ordre de 525 K€ et de 250 K€ par rapport à 2008.

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.

Au cours du 4^{ème} trimestre, de nouveaux baux ont été signés pour des lots situés sur l'immeuble du 2/4 rue de Lisbonne (989 m² supplémentaires) à Paris qui est maintenant rempli presque entièrement ainsi que pour l'Hôtel Aujon à Flaine en remplacement de l'ancien locataire.

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

Etant donné la valeur importante des apports effectués, ces sociétés ont pris le contrôle à plus de 97 % de la société Venus.

Celle-ci est donc entrée, avec ses autres filiales existantes, dans le périmètre du groupe Acanthe Développement à compter du 23 novembre 2009.

Elles ont généré un revenu locatif de 99 K€ entre la date d'entrée dans le groupe et le 31 décembre.

Le groupe a également acquis dans les derniers jours de décembre la société Cédriane, propriétaire de lots de copropriété dans Paris 6^{ème}. Un nouveau bail a été conclu pour ces lots en janvier 2010.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2009, le groupe a également conclu des promesses de vente.

L'immeuble sis 55 Rue de Lisbonne a été ainsi vendu pour un montant de 4 200 K€ en janvier 2010.

Des promesses ont également été signées pour l'immeuble sis 99 Bd Haussmann (Paris 8^{ème}), ainsi que pour « Le Bois Candide » et « Le Brévent » sis à Fernay-Voltaire (01). Un des lots de copropriété du 31 Avenue Opéra a fait également l'objet d'une promesse. Les ventes devraient se réaliser au cours du 1^{er} trimestre 2010.

Un programme de vente à la découpe a été lancé pour l'ensemble immobilier sis 30, Rue Claude Terrasse - 29 Rue Le Marois (Paris 16^{ème}). Plusieurs promesses ont été signées avant le 31 décembre 2009.

D'autres offres sont à l'étude tant à l'acquisition qu'à la vente.

Le Groupe a d'autre part poursuivi la valorisation de ses actifs :

- Les travaux pour le 6^{ème} étage de l'immeuble de la rue d'Argenteuil (Paris 1^{er}) sont finalisés et le transfert de commercialité d'habitation en bureau est en cours de validation auprès de la Mairie.
- Rue François I^{er} à Paris (8^{ème}), après étude complète des devis, la décision a été prise de débiter les travaux avoisinant un budget de 6 Millions d'euros.
- Dans le Quartier d'affaires de La Défense, le lot situé dans la Tour Atlantique, les travaux viennent de débiter pour le désamiantage, la mise en sécurité incendie et l'aménagement des locaux : des négociations sont toujours en cours avec un éventuel locataire pour 2010.
- Des travaux d'aménagement de locaux ont été effectués pour le 1^{er} et 5^{ème} étage de l'immeuble 55 Rue Pierre Charron (Paris 8^{ème}). Ils ont déjà permis pour le 1^{er} étage la signature d'un bail qui débiter au 2^{ème} trimestre 2010.
- Enfin, concernant le ravalement de façade du Centre Commercial Clos La Garenne à Fresnes (94) une étude de structure est en cours afin de pouvoir lancer les travaux de ravalement.

3) **OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU TRIMESTRE ECOULE :**

Les opérations et événements importants définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) qui se sont déroulées au cours du 4ème trimestre 2009 sont les suivantes :

Le Conseil d'administration du 30 octobre 2009 a constaté :

- L'augmentation du capital social de **211 873 €** par **création de 560 605 actions nouvelles**, suite à l'exercice de :
 - 18 045 225 BSA (code ISIN FR 0000346975) échéance 31 octobre 2011 donnant lieu à la création de 560 605 actions nouvelles compte tenu de l'ajustement des bases de conversion intervenu de 75 BSA pour 2,33 actions nouvelles.
- Le nouveau capital de la Société est de 38 246 986 € divisé en 101 199 223 actions entraînant une modification corrélative des articles 6 et 8 des statuts.

Le Conseil d'administration du 31 décembre a constaté :

- L'augmentation du capital social de **28 €** par **création de 76 actions nouvelles**, suite à l'exercice de :
 - 2 475 BSA (code ISIN FR 0000346975) échéance 31 octobre 2011 donnant lieu à la création de 76 actions nouvelles compte tenu de l'ajustement des bases de conversion intervenu de 75 BSA pour 2,33 actions nouvelles.
- **Le nouveau capital de la Société est de 38 247 014 € divisé en 101 199 299 actions.**

Actions propres :

ACANTHE DEVELOPPEMENT détient, au 31 décembre 2009, 124.268 actions propres au travers d'un contrat de liquidité.

Actions ACANTHE détenues par les sous-filiales :

- FINPLAT détient 3,36 % du capital d'ACANTHE DEVELOPPEMENT (soit 3.402.516 actions sur 101.199.299)
- CEDRIANE détient 4,57 % du capital d'ACANTHE DEVELOPPEMENT (soit 4.623.065 actions sur 101.199.299)

BSA ACANTHE détenues par les sous-filiales :

- FINPLAT détient 61.730.047 BSA ACANTHE échéance octobre 2011 sur les 351.052.650 BSA encore en circulation au 31/12/09
- SURBAK détient 25.000.000 BSA ACANTHE échéance octobre 2011 sur les 351.052.650 BSA encore en circulation au 31/12/09