

**ACANTHE DEVELOPPEMENT**  
**Société Anonyme au capital de 41 721 357 euros**  
**Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS**  
**735 620 205 R.C.S. PARIS**

**INFORMATION TRIMESTRIELLE**  
**4ème Trimestre 2010**

**INFORMATION ANNUELLE**  
**2010**

**1) CHIFFRE D’AFFAIRES :**

**CA DU 4T 2010**

**CA par secteur d’activité**

| (en K€)                       | <b>Bureaux</b> | <b>Commerces</b> | <b>Hôtels</b> | <b>Habitations</b> | <b>TOTAL</b> |
|-------------------------------|----------------|------------------|---------------|--------------------|--------------|
| Revenus locatifs              | 1 893          | 459              | 302           | 289                | <b>2 943</b> |
| Charges locatives refacturées | 518            | 96               | 98            | 62                 | <b>774</b>   |
| <b>CA TOTAL</b>               | <b>2 411</b>   | <b>555</b>       | <b>400</b>    | <b>351</b>         | <b>3 716</b> |

**CA par zone géographique**

| (en K€)                       | <b>Paris</b> | <b>Région<br/>Parisienne<br/>Hors Paris</b> | <b>Province &amp;<br/>Etranger</b> | <b>TOTAL</b> |
|-------------------------------|--------------|---|------------------------------------|--------------|
| Revenus locatifs              | 2 227        | 291   | 425                                | <b>2 943</b> |
| Charges locatives refacturées | 563          | 101   | 109                                | <b>774</b>   |
| <b>CA TOTAL</b>               | <b>2 790</b> | <b>393</b>                                  | <b>534</b>                         | <b>3 716</b> |

NB : Ces tableaux ne tiennent pas compte du CA réalisé entre sociétés du groupe - par conséquent neutralisé dans le CA consolidé (138 K€ de revenus locatifs et 54 K€ de charges locatives refacturées) - et qui correspond essentiellement aux locaux occupés par le siège de la société.

## 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          |
| <b>CA TOTAL</b>               | <b>2 737</b> | <b>639</b> | <b>618</b> | <b>174</b>  | <b>4 169</b> |

### CA par zone géographique

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

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 ANNUEL 2010

### CA par secteur d'activité

| (en K€)                       | Bureaux      | Commerces    | Hôtels       | Habitations  | TOTAL         |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Revenus locatifs              | 8 189        | 1 860        | 1 989        | 946          | 12 984        |
| Charges locatives refacturées | 1 584        | 305          | 225          | 183          | 2 298         |
| <b>CA TOTAL</b>               | <b>9 773</b> | <b>2 166</b> | <b>2 214</b> | <b>1 129</b> | <b>15 282</b> |

## CA par zone géographique

| (en K€)                       | Paris         | Région<br>Parisienne<br>Hors Paris | Province &<br>Etranger | TOTAL         |
|-------------------------------|---------------|------------------------------------|------------------------|---------------|
| Revenus locatifs              | 10 295        | 1 004                              | 1 685                  | <b>12 984</b> |
| Charges locatives refacturées | 1 717         | 278                                | 303                    | <b>2 298</b>  |
| <b>CA TOTAL</b>               | <b>12 012</b> | <b>1 282</b>                       | <b>1 988</b>           | <b>15 282</b> |

NB : Ces tableaux ne tiennent pas compte du CA effectué entre sociétés du groupe - par conséquent neutralisé dans le CA consolidé (603 K€ de revenus locatifs et 261 K€ de charges locatives refacturées) - et qui correspond essentiellement aux locaux occupés par le siège de la société.

## CA ANNUEL 2009

### CA par secteur d'activité

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

### CA par zone géographique

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

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.

## **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 2010, le chiffre d'affaires des immeubles ressort à 3.716 K€ (dont 2.943 K€ de revenus locatifs et 774 K€ de charges locatives refacturées) contre 4.169 K€ (dont 3.542 K€ de revenus locatifs et 626 K€ de charges locatives refacturées) sur la même période en 2009.

Sur l'ensemble de l'année 2010, le chiffre d'affaires des immeubles ressort à 15.282 K€ (dont 12.984 K€ de revenus locatifs et 2.298 K€ de charges locatives refacturées) contre 16.276 K€ (dont 14.106 K€ de revenus locatifs et 2.170 K€ de charges locatives refacturées) sur l'année 2009.

Cette baisse de 7% du chiffre d'affaires 2010 par rapport à celui de 2009 s'explique en partie par une variation de périmètre.

La vente de plusieurs actifs au cours de l'année 2010 a généré un écart négatif de chiffre d'affaires de 2.273 K€

Cette perte de chiffres d'affaires a été compensée en partie par l'entrée dans le périmètre à fin 2009 de nouveaux actifs grâce à l'opération d'apport. Ceux-ci ont généré pour leur part un écart positif de chiffres d'affaires (année complète en 2010 contre 1 mois et demi en 2009) de 772 K€

Enfin, le chiffre d'affaires des acquisitions de l'année s'est élevé à 674 K€

A périmètre constant, on note une légère baisse : -1,22%.

Cette baisse s'explique par plusieurs éléments :

- La vacance de l'hôtel particulier situé à Bruxelles avait engendré plus de 300 K€ de chiffre d'affaires en 2009 justifie en partie cette diminution. Un projet de restructuration de cet immeuble de bureaux en hôtel est à l'étude ;

- Le lissage des loyers du fait des normes IFRS a affecté négativement les revenus locatifs : la vente d'un hôtel (Passage Dubail, Paris 10<sup>ème</sup>) et le départ prématuré d'un locataire (au 21 Bd Poissonnière Paris 2<sup>ème</sup>) pour lesquels les loyers étaient assujettis à ce lissage ont entraîné une régularisation à la baisse de 200 K€.

- Le locataire de l'hôtel Le Totem à Flaine avait donné son congé pour fin mai 2010. Le groupe a cependant conclu avec ce locataire une convention d'un an ferme, à un loyer moindre mais assortie d'une obligation de remise en état des locaux. Cette opération a eu un impact négatif de 100 K€ sur le chiffre d'affaires mais va laisser le temps au groupe de préparer l'avenir du site, un projet de vente à la découpe étant actuellement à l'étude.

- Certains immeubles en commercialisation ont trouvé de nouveaux locataires ; à signaler notamment l'immeuble sis 2-4 rue de Lisbonne qui connaît ainsi une augmentation de chiffre d'affaires de 500 K€, notamment liée à l'arrivée de deux importants locataires.

- une augmentation très limitée, voir une baisse selon les trimestres, de l'indice ICC sur lequel sont indexés la plupart des loyers.

Le groupe a acquis au 4<sup>ème</sup> trimestre un ensemble de deux sociétés propriétaires dans le Marais (Paris 4<sup>ème</sup>) d'un hôtel particulier d'exception sis rue Vieille du Temple (1 718m<sup>2</sup>), d'un immeuble d'habitation sis rue des Guillemites (826m<sup>2</sup>) et de divers parkings. L'acquisition s'est réalisée en octobre 2010 pour un prix total de **38 M€** (hors frais) pour les deux sociétés en sachant que celles-ci disposaient à ce moment d'une trésorerie nette de 16,2 M€.

Le groupe a d'autre part conclu deux ventes au cours du quatrième trimestre 2010 :

- L'immeuble sis Passage Dubail (Paris 10<sup>ème</sup>) a été cédé pour **6 M€**
- Deux lots de parkings de l'immeuble sis rue Claude Terrasse (Paris 16<sup>ème</sup>) vendu à la découpe ont été cédés pour **21 K€** (dont 3,4 K€ de TVA)

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010, le groupe a également conclu des promesses de vente pour les biens suivants :

- Tour Atlantique à La Défense (92) pour **4,6 M€**,
- Planche Brulée à Fernay-Voltaire (01) à hauteur de **2,8 M€**.

Le Groupe a également poursuivi la valorisation de ses actifs :

- Les travaux sur l'immeuble de la rue François I<sup>er</sup> à Paris (8<sup>ème</sup>), d'un budget de 6,2 M€ HT (+ honoraires d'architecte pour 0,4 M€) suivent leur cours au 4<sup>ème</sup> trimestre.
- La rénovation des immeubles sis 21, 23 Bd Poissonnière et 10 rue d'Uzès se poursuit (Mises aux normes des ascenseurs, réfections, peintures).

Hormis ces éléments, l'activité du groupe s'est poursuivie au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre dans le prolongement de l'exercice en cours.

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

Il n'a pas été constaté d'opérations ou événements importants définis strictement au sens de l'information permanente visée par le règlement général de l'AMF (article 222-1 et suivants) au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010.

#### **Séquestre du dividende :**

A la demande de deux actionnaires minoritaires de FIG, une ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris rendue le 16 septembre 2010 sur requête non contradictoire a ordonné la mise sous séquestre de la somme de 15.179.894,85 euros inscrite en compte dans les livres de BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES au nom de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT correspondant au montant total du dividende voté lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2010. L'ordonnance ne vise donc qu'une somme d'argent ; or, seule la somme de 4.217.815,85 € a été versée à BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES en vue du paiement du dividende en espèces, 73.034.264 coupons ayant opté pour le réinvestissement en actions.

Le 8 octobre 2010, à la suite d'un référé rétractation de l'ordonnance du 16 septembre initiée par Acanthe Développement, une ordonnance rendue le 8 octobre 2010 a limité à la somme de 1.700.000 € au lieu de celle de 15.179.894,85 €, le séquestre à opérer.

La procédure n'ayant pas abouti avant la fin de l'année, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT a débloqué 1.700.000 € supplémentaires pour pouvoir honorer ce qui avait été décidé en Assemblée et payer le dividende voté dans son intégralité.

Un jugement du Tribunal de Commerce de Paris du 14 janvier 2011 a cependant débouté Monsieur François Barthes et Monsieur Paul Ceuzin de toutes leurs demandes formées à l'encontre de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Ce jugement au fond, revêtu de l'exécution provisoire, rend sans objet le séquestre des 95 496 parts sociales de la SNC Venus appartenant à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (ordonnance de référé du 15 juin 2010) et celui de la somme de 1 700 000 € (ordonnance de référé du 8 octobre 2010) ordonnés sur la requête de Monsieur François Barthes et Monsieur Paul Ceuzin.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a fait le nécessaire auprès du Tribunal pour que les mainlevées de ces séquestres soient réalisées. Le référé sera plaidé le 17 mars prochain.

**Actions propres :**

ACANTHE DEVELOPPEMENT détient, au 31 décembre 2010, 123.560 actions propres au travers d'un contrat de liquidité.

**Actions ACANTHE détenues par les sous-filiales :**

- ALLIANCE 1995 détient 8,23% du capital d'ACANTHE DEVELOPPEMENT (soit 9.081.578 actions sur 110.392.205)

**BSA ACANTHE détenues par les sous filiales :**

- FINPLAT détient 66.689.105 BSA ACANTHE échéance octobre 2011 sur les 351.048.375 BSA encore en circulation au 31/12/2010
- SURBAK détient 110.154.584. BSA ACANTHE échéance octobre 2011 sur les 351.048.375 BSA encore en circulation au 31/12/2010