



Paris, le 28 Avril 2011

Patrimoine

370,5 Millions d'euros

Résultat net consolidé part
du Groupe

- 292 K€

ANR dilué

2,75 € / Action

Dividende 20101,07€ par action soit 118,1
Millions d'eurosFaits Marquants

- Un patrimoine immobilier évalué à 370,5 millions d'euros.
- Acanthe Développement, un portefeuille de grande qualité recentré sur l'immobilier parisien haut de gamme.
- Le patrimoine, localisé pour plus de 80% en valeur à Paris est constitué principalement de bureaux qui offrent une rentabilité régulière sur une zone où la demande est importante; il comprend également des immeubles situés à la montagne dans des stations à vocation internationale.

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Patrimoine immobilier	370,5	377,5
Autres actifs	7,5	6,8
Actifs courants	44,5	35,5
Total Actif	422,5	419,8
Capitaux propres (part du groupe)	297,3	301,4
Intérêts minoritaires	8,1	7,8
Endettement financier	108,0	98,3
Passifs courants	9,1	12,3
Total Passif	422,5	419,8

Compte de résultat Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Loyers	13,0	14,1
Charges locatives non refacturées	-2,8	-2,4
Revenus nets de la promotion immobilière	0,1	-1,1
Charges d'exploitation courantes	-4,0	-2,7
Résultat d'exploitation (1)	6,3	7,9
Charges d'exploitation non courantes (2)	-2,4	-7,6
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1,5	-19,4
Dotations aux amortissements	-0,8	-2,0
Résultat opérationnel avant cessions	4,6	-21,2
Résultat des cessions d'immeubles	-1,1	3,2
Résultat opérationnel	+3,5	-18,0
Résultat financier	-3,6	-4,3
Dont intérêt sur emprunts	-4,6	-4,4
Ecart d'acquisition négatif	-	2,8
Résultat net	-0,2	-19,5
Intérêts minoritaires	0,1	0,1
Résultat net part du groupe	-0,3	-19,6
Marge brute d'autofinancement	0,8	5,7

- (1) avant prise en compte de l'effet sur le résultat de l'attribution des actions gratuites, de la variation de la juste valeur et de la dotation aux amortissements
- (2) dont la comptabilisation en 2010, conformément à IFRS 2, de la charge d'actions gratuites octroyées en 2007 dont la période d'acquisition était de 4 ans pour 2,3M€ ; cette charge a pour contrepartie les réserves consolidées. En 2009 la charge comptabilisée, avec pour contrepartie les réserves consolidées, comprenait, au titre des actions gratuites et des options d'achat/de souscription un total de 7,6M€.

Résultats

Sur l'ensemble de l'année 2010, le groupe réalise un chiffre d'affaires (loyers 13,0 M€ + charges locatives refacturées 2,3M€) de 15,3 millions d'euros, en baisse de 7% par rapport à celui de 2009. Celle-ci s'explique en grande partie par une importante variation de périmètre :

La vente de plusieurs actifs au cours de l'année 2010 a généré une diminution de chiffre d'affaires de 2.273 K€ ; celle-ci a été compensée en partie, suite à l'opération d'apport de fin 2009, par l'entrée dans le périmètre de nouveaux actifs qui ont généré un écart positif de chiffres d'affaires (année complète en 2010 contre 1 mois et demi en 2009) de 772 K€. Par ailleurs le chiffre d'affaires produit par les acquisitions de l'année s'est élevé à 674 K€.

A périmètre constant, la baisse de chiffre d'affaires est très limitée, - 1,22%, et s'explique par plusieurs éléments :

- La vacance, sur tout l'exercice, de l'hôtel particulier situé à Bruxelles (qui avait généré plus de 300 K€ de chiffre d'affaires en 2009) ; Un projet de transformation de cet immeuble de bureaux en hôtel / résidence hôtelière est à l'étude ;
- Le locataire de l'hôtel Le Totem à Flaine avait donné son congé pour fin mai 2010 mais il a été conclu avec ce locataire une convention d'occupation d'un an, avec un loyer moindre, mais assortie d'une obligation de remise en état des locaux. Cette opération a eu un impact négatif de 100 K€ mais va permettre de préparer l'avenir du site, un projet de vente à la découpe étant actuellement à l'étude ;
- En contrepartie certains immeubles en commercialisation ont trouvé de nouveaux locataires ; en particulier l'immeuble sis 2-4 rue de Lisbonne connaît une augmentation de chiffre d'affaires de 500 K€.
- Enfin l'augmentation très limitée, voir une baisse selon les trimestres, de l'indice ICC sur lequel sont indexés la plupart des loyers n'a pas eu d'effet significatif sur le volume du chiffre d'affaires.

Patrimoine

Au cours de l'année 2010, le Groupe a réalisé de nombreuses cessions pour un montant total de près de 61 millions d'euros.

Il a d'autre part acquis : deux sociétés propriétaires dans le Marais d'un hôtel particulier d'exception et d'un immeuble d'habitation (Paris 4^{ème}), la société Alliance 95 propriétaire d'un immeuble à Megève (74) ainsi qu'un immeuble de bureaux contigu à l'immeuble de la rue de Bassano.

Au 31 décembre 2010, le patrimoine d'Acanthe Développement représente une surface de 87 073 m² répartie de la manière suivante :

➤ Bureaux :	41 162 m ² (47,3 %)
➤ Hôtels et résidences hôtelières :	28 798 m ² (33,1 %)
➤ Commerce :	12 071 m ² (13,9 %)
➤ Résidentiel :	3 324 m ² (3,8 %)
➤ Immeuble en restructuration	1 718 m ² (2,0%).

Le taux d'occupation financier des immeubles ressort à 85% (hors immeubles en travaux et immeubles en cours de vente) et le taux d'occupation physique pour ces mêmes immeubles s'élève à 86 %.

Le portefeuille du Groupe a fait l'objet d'expertises réalisées à la date du 31 décembre 2010 pour l'essentiel par le cabinet CB Richard Ellis Valuation (CBRE) et également par d'autres cabinets d'expertises reconnus (BNP REAL ESTATE, FONCIER EXPERTISE). Ces expertises 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.

Le patrimoine d'Acanthe Développement est essentiellement parisien : 86 % de la valeur est concentrée sur Paris et la région parisienne, les 14 % restant étant localisés en province dans les Alpes, et à l'étranger à Bruxelles.

Après toutes les cessions réalisées en 2010 et celles en cours sur 2011 (promesses et/ou offres), le portefeuille du Groupe comprendra 25 actifs immobiliers pour une surface totale de 63 375 m².

En valeur après ces opérations, il sera composé à hauteur de 158 985 K€ de bureaux, 69 326 K€ de commerces, 33.587 K€ de murs d'hôtels et résidences hôtelières et 34 737 K€ d'immeubles résidentiels. A cela viennent s'ajouter les 17 200 K€ de l'hôtel particulier situé dans le Marais (75004) qui fait actuellement l'objet d'une restructuration en bureaux, commerces et éventuellement en habitation. En surface, les bureaux représenteront 24 956 m², les commerces 4 741 m², les hôtels 28.798 m² et le résidentiel 3.162 m² ; l'hôtel particulier en restructuration représente 1 718 m².

Structure financière

Les Capitaux Propres part du groupe s'élèvent au 31 décembre 2010 à 297,3 millions d'euros selon les normes IFRS et les intérêts minoritaires à 8,1 millions d'euros. Ces capitaux propres n'intègrent pas la valeur des titres d'autocontrôle (9.205.138 actions et 182.771.588 BSA) qui, valorisés à l'ANR, les augmentent de 29.04 millions d'euros.

Dividendes 2010

Le groupe proposera à l'Assemblée générale, en application de ses obligations liées au statut SIIC, de fixer un dividende de 1,07 € par action (soit un montant total de 118 119 659,35 €), dont 0,14 € par action (soit 15 454 908,70 €) fera l'objet d'un acompte.

Actif net Réévalué

	En K€
Au 31 décembre 2010, l'ANR est calculé comme suit :	
Capitaux propres consolidés	297.347
Titres d'autocontrôle :	
- 182.771.588 BSA	1.828
- 9.205.138 actions	19.798
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	<u>7.418</u>
Actif Net Réévalué	326.391
Nombre d'actions (au 31.12.2010)	110.392.205
- ANR :	2,957 € par action
- ANR dilué suite à l'émission de 4.330.000 actions gratuites à 4 ans restant à émettre :	2,845 € par action
- ANR dilué suite à l'émission de 4.330.000 actions gratuites à 4 ans restant à émettre et à l'exercice des BSA :	2,747 € par action
L'exercice de l'intégralité des 350.953.650 BSA en circulation entrainerait la création de 10.902.960 actions nouvelles et l'augmentation des capitaux propres pour un montant de 18.717k€	

Perspectives

Sur l'exercice 2010 l'Immobilier a connu en France, et plus particulièrement à Paris, une nette amélioration, par rapport aux exercices précédents, tant en terme de locations que de transactions. Cette tendance devrait se poursuivre sur l'exercice 2011 malgré une prévision de croissance économique faible et peu créatrice d'emploi, des taux de financement à la hausse mais restant néanmoins historiquement faibles, et un contexte géopolitique instable au Moyen Orient.

En effet, les prévisions des spécialistes tablent sur des volumes investis en France autour de 15 Mds d'Euros et une demande placée entre 2,2 et 2,4 Millions de m² soit un score encore en progression par rapport à 2010.

Les immeubles dégagant une forte liquidité et situés dans le QCA seront toujours très attractifs en raison de leur rareté.

Les comptes au 31 décembre 2010 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 27 avril 2011 conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 février 2010 ; il est précisé que les procédures d'audit ont été effectuées et que le rapport de certification est en cours d'émission.

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 SIN : FR0000064602

Pour plus d'informations sur le Groupe, www.acanthedevveloppement.fr