

ACANTHE DEVELOPPEMENT
Société Anonyme au capital de 35 311 371 euros
Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS
735 620 205 R.C.S. PARIS

INFORMATION TRIMESTRIELLE
3ème Trimestre 2008

1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

CA DU 3T 2008

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	2 657	519	510	87	3 774
Charges locatives refacturées	387	47	5	10	448
CA TOTAL	3 045	566	515	97	4 222

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province & Etranger	TOTAL
Revenus locatifs	2 887	341	546	3 774
Charges locatives refacturées	342	49	57	448
CA TOTAL	3 229	390	603	4 222

NB : Ces tableaux ne tiennent pas compte du CA réalisé entre sociétés du groupe - par conséquent neutralisé dans le CA consolidé (130 K€ de revenus locatifs et 51 K€ de charges locatives refacturées).

CA DU 3T 2007

CA par secteur d'activité

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	2 544	481	567	88	3 680
Charges locatives refacturées	458	63	5	12	537
CA TOTAL	3 002	543	572	100	4 217

CA par zone géographique

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province & Etranger	TOTAL
Revenus locatifs	2 826	318	536	3 680
Charges locatives refacturées	434	68	36	537
CA TOTAL	3 259	386	572	4 217

NB : Par rapport à la publication du 3^{ème} trimestre 2007, les chiffres par secteur des revenus locatifs ont été corrigés pour tenir compte de la bonne répartition.

Les montants ont d'autre part été réduits pour exclure le CA réalisé entre sociétés du groupe - par conséquent neutralisé dans le CA consolidé (102 K€ de revenus locatifs et 54 K€ de charges locatives refacturées).

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

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

Lors du troisième trimestre 2008, le chiffre d'affaires des immeubles ressort à 4.222 K€ (dont 3.774 K€ de revenus locatifs et 448 K€ de charges locatives refacturées) contre 4.217 K€ (dont 3.680 K€ de revenus locatifs et 537 K€ de charges locatives refacturées) sur la même période en 2007.

A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 2,4 % par rapport à la même période l'an dernier, les indexations annuelles des loyers ainsi que la signature de nouveaux baux viennent augmenter le chiffre d'affaires.

Celui-ci a toutefois été impacté de façon négative par le départ de certains locataires actuellement en cours de remplacement (sur les immeubles sis 99 Boulevard Haussmann, Rue d'Argenteuil, Avenue de la Grande Armée) et qui avaient généré au 3^{ème} trimestre 2007 des loyers pour 102 K€ La plupart des locaux ont été soit reloués, soit sont en bonne voie de relocation. Les autres font l'objet de travaux pour permettre une meilleure commercialisation.

La baisse des charges locatives refacturées, avoisinant les 90 K€ par rapport à l'an dernier, est liée à une diminution, constatée en 2007, des charges locatives générales ce qui a générée un ajustement des refacturations.

Au cours du 3^{ème} trimestre 2008, le groupe a réalisé quelques cessions : ainsi quatre appartements de l'immeuble situé rue de Rome à Paris (8^{ème}) qui a fait l'objet d'une restructuration en logements ont été cédés pour un montant de 3 257 K€ TTC (dont 160 K€ de TVA sur marge).

Il restait, au 30 Septembre, 9 lots à vendre sur cet immeuble, dont un a été cédé début Octobre pour 264 K€ et un autre est actuellement sous promesse pour un montant de 243 K€

Une acquisition a d'autre part été réalisée au cours du trimestre : il s'agit d'un cabinet médical de 164 m² situé au 8 rue de Marignan (Paris 8^{ème}) pour un montant de 1 455 K€ Ce lot est actuellement loué pour un loyer annuel de 66 K€

Le Groupe a également poursuivi la valorisation de ses actifs :

- Concernant l'immeuble du 2-4 rue de Lisbonne à Paris (8^{ème}), la phase de changement d'affectation devrait être finalisé courant du 4^{ème} trimestre 2008, pour une mise en location immédiate.
- Une deuxième consultation des devis concernant la rénovation de l'immeuble du 17 rue François 1^{er} à Paris (8^{ème}) est en cours d'étude; les travaux devraient être lancés au cours du 1^{er} trimestre 2009.
- Les travaux sur le dernier étage de l'immeuble de la rue d'Argenteuil (Paris 1^{er}) devraient être terminés en décembre 2008. Un chiffrage pour l'aménagement du 1^{er} étage est également en cours.
- Les travaux de réalisation de l'immeuble rue Claude Terrasse à Paris (16^{ème}) seront terminés au cours du 4^{ème} trimestre 2008, ce qui permettra la vente à la découpe dans des délais rapide.
- Les travaux d'aménagement du plateau de bureau de l'immeuble sis Avenue de la Grande Armée à Paris touchent à leur fin et sont bientôt prêts pour être livrés à un nouveau locataire.

- Des devis ont été réalisés pour la rénovation en profondeur de l'immeuble rue Clément Marot à Paris (8^{ème}). Le budget approximatif devrait être d'1M€ et une décision doit être prise rapidement.

Hormis ces éléments, l'activité du groupe s'est poursuivie au cours du 3^{ème} trimestre dans le prolongement de l'exercice du 1^{er} semestre 2008 et aucun autre évènement à caractère exceptionnel n'a influencé l'activité de la période.

3) OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU TRIMESTRE ECOULE :

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 1^{er} juillet 2008 a décidé de distribuer exceptionnellement un montant de 0,19 € par action. Ce montant sera prélevé sur le poste « prime d'émission » et aura la nature de restitution d'apports et non de revenus distribués. Par ailleurs, l'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis de l'AMF pour qui cette opération est possible, a approuvé la prorogation jusqu'au 31/10/2011 de la période d'exercice des BSA émis en mars 2003 et dont l'échéance est au 31/10/2009. Cette résolution a cependant été approuvée sous la condition suspensive du vote favorable de l'assemblée générale des porteurs de BSA qui doit se tenir avant le 31/12/2008 pour se prononcer sur cette modification du contrat initial.

Suite à la décision de distribution exceptionnelle prélevée sur la prime d'émission, *le Conseil d'Administration du 8 juillet 2008* s'est réuni à l'effet de corriger le coefficient de conversion appliqué aux BSA restant en circulation. Le nouveau coefficient est donc de 2,33 : l'exercice de 75 BSA avec un versement de 4 € donne droit à 2,33 actions nouvelles.

Le Conseil d'Administration du 18 juillet 2008 s'est réuni pour le choix des options (achat ou souscription) attribuées au Président Directeur Général dans sa séance du 25 juillet 2007. La Société ne disposant pas à ce jour d'un nombre suffisant d'actions provenant de rachat pour servir les options, si elles venaient à être toutes exercées le 25 juillet 2008, le Conseil d'administration a décidé que les options attribuées le 25 juillet 2007 sont des options de souscription d'actions. Le prix de souscription des actions tel que fixé dans sa séance du 25 juillet 2007 était de 3,21 € par action et le nombre d'options attribuées était de 8.667.520. Dans la mesure où la Société a procédé à une distribution de primes, assimilées à des réserves, la Société se devait de procéder à un ajustement du nombre des actions sous option, de telle sorte que le total du prix de souscription reste constant (article R. 225-140 du Code de Commerce). Cet ajustement permet désormais au bénéficiaire d'exercer 9.528.336 options donnant droit à 9.528.336 actions au prix de souscription de 2,92 € par action souscrite.

Le nombre d'actions gratuites attribuées ne donne pas lieu quant à lui à ajustement.

Ce même Conseil d'Administration a également pris acte de la démission de Monsieur Jacques Halpérin. Le nombre d'administrateurs étant suffisant au regard de la loi, il n'a, à ce jour, pas été remplacé.

Le Conseil d'Administration du 28 août 2008 a présenté le rapport d'activité du 1^{er} semestre 2008 et a examiné et arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2008.

Il a par ailleurs constaté une augmentation du capital social de 7 660 € suite à l'exercice de 652 575 BSA (code ISIN FR 0000346975) échéance 31 octobre 2009 donnant lieu à la

création de 20 275 actions nouvelles compte tenu de l'ajustement des bases de conversion intervenu de 75 BSA pour 2,33 actions nouvelles.

Le capital social au 30 septembre 2008 est donc de 35 311 371 € divisé en 93 454 986 actions.

Actions propres :

ACANTHE DEVELOPPEMENT détient, au 30 septembre 2008, 108 309 actions propres au travers d'un contrat de liquidité.

Titres détenus par les sous-filiales :

- SIF DEVELOPPEMENT détient 1,99 % du capital d'ACANTHE DEVELOPPEMENT (soit 1.861.500 actions)
- SURBAK détient 4,10 % du capital d'ACANTHE DEVELOPPEMENT (soit 3.835.555 actions)

D'autre part, SURBAK détient également 3.092.122 BSA Acanthe 2011 (code ISN FR0000346975) sur les 446.573.025 BSA restant en circulation au 30 septembre 2008.

4) OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS POSTERIEURS AU TRIMESTRE ECOULE :

L'Assemblée Générale des titulaires des bons de souscription d'actions en date du 23 octobre 2008 a pris acte qu'une Assemblée Générale des actionnaires de la Société Acanthe Développement du 1^{er} juillet 2008 a décidé, à la majorité, la modification des termes du contrat d'émission des BSA 2009 afin de permettre la prorogation de la période de souscription des BSA 2009 du 31 octobre 2009 au 31 octobre 2011. Après avoir rappelé que la Direction Juridique de l'Autorité des Marchés Financiers, sollicitée par un des conseils de la Société, a confirmé par un écrit en date du 30 juin 2008 : « Dans le prolongement de nos échanges téléphoniques, nous vous confirmons que, pour la société ACANTHE, la durée d'exercice des BSA peut être modifiée par l'assemblée des porteurs comme le prévoit l'article L. 228-103 du code du commerce. », elle a décidé conformément aux articles L.228-103 et L.228-65 du Code de Commerce, d'autoriser la modification des termes du contrat d'émission des BSA 2009 de la Société afin de permettre la prorogation de la période de souscription des BSA 2009 du 31 octobre 2009 au 31 octobre 2011.