

ACANTHE DEVELOPPEMENT
Société Anonyme au capital de 35 312 643 euros
Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS
735 620 205 R.C.S. PARIS

INFORMATION TRIMESTRIELLE
4ème Trimestre 2008

INFORMATION ANNUELLE
2008

1) CHIFFRE D'AFFAIRES :

CA DU 4T 2008

CA par secteur d'activité

| (en K€) | Bureaux | Commerces | Hôtels | Habitations | TOTAL |
|-------------------------------|--------------|------------|------------|-------------|--------------|
| Revenus locatifs | 2 512 | 484 | 566 | 132 | 3 694 |
| Charges locatives refacturées | 445 | 83 | 218 | 12 | 758 |
| CA TOTAL | 2 957 | 567 | 784 | 144 | 4 452 |

CA par zone géographique

| (en K€) | Paris | Région Parisienne Hors Paris | Province & Etranger | TOTAL |
|-------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------|--------------|
| Revenus locatifs | 2 789 | 358 | 547 | 3 694 |
| Charges locatives refacturées | 418 | 125 | 215 | 758 |
| CA TOTAL | 3 206 | 483 | 762 | 4 452 |

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.

CA DU 4T 2007

CA par secteur d'activité

| (en K€) | Bureaux | Commerces | Hôtels | Habitations | TOTAL |
|-------------------------------|--------------|------------|------------|-------------|--------------|
| Revenus locatifs | 2 616 | 540 | 320 | 157 | 3 629 |
| Charges locatives refacturées | 588 | 81 | 154 | 56 | 879 |
| CA TOTAL | 3 200 | 621 | 474 | 214 | 4 509 |

CA par zone géographique

| (en K€) | Paris | Région Parisienne Hors Paris | Province & Etranger | TOTAL |
|-------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------|--------------|
| Revenus locatifs | 3 023 | 320 | 286 | 3 629 |
| Charges locatives refacturées | 586 | 132 | 161 | 879 |
| CA TOTAL | 3 608 | 452 | 448 | 4 509 |

NB : Par rapport à la publication du 4^{ème} trimestre 2007, les chiffres ont été corrigés pour neutraliser le CA effectué entre sociétés du groupe (102 K€ de revenus locatifs et 53 K€ de charges locatives refacturées).

CA ANNUEL 2008

CA par secteur d'activité

| (en K€) | Bureaux | Commerces | Hôtels | Habitations | TOTAL |
|-------------------------------|---------------|--------------|--------------|-------------|---------------|
| Revenus locatifs | 10 391 | 2 073 | 2 246 | 395 | 15 106 |
| Charges locatives refacturées | 1 615 | 253 | 232 | 45 | 2 146 |
| CA TOTAL | 12 007 | 2 326 | 2 478 | 440 | 17 251 |

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.

CA par zone géographique

| (en K€) | Paris | Région Parisienne Hors Paris | Province & Etranger | TOTAL |
|-------------------------------|---------------|------------------------------------|------------------------|---------------|
| Revenus locatifs | 11 549 | 1 369 | 2 188 | 15 106 |
| Charges locatives refacturées | 1 534 | 251 | 361 | 2 146 |
| CA TOTAL | 13 083 | 1 620 | 2 548 | 17 251 |

CA ANNUEL 2007

CA par secteur d'activité

| (en K€) | Bureaux | Commerces | Hôtels | Habitations | TOTAL |
|-------------------------------|---------------|--------------|--------------|-------------|---------------|
| Revenus locatifs | 10 659 | 1 551 | 2 260 | 360 | 14 829 |
| Charges locatives refacturées | 2 243 | 34 | 264 | 83 | 2 624 |
| CA TOTAL | 12 901 | 1 585 | 2 524 | 443 | 17 453 |

CA par zone géographique

| (en K€) | Paris | Région Parisienne Hors Paris | Province & Etranger | TOTAL |
|-------------------------------|---------------|------------------------------------|------------------------|---------------|
| Revenus locatifs | 11 492 | 1 199 | 2 139 | 14 829 |
| Charges locatives refacturées | 1 752 | 436 | 435 | 2 624 |
| CA TOTAL | 13 243 | 1 636 | 2 574 | 17 453 |

NB : Les chiffres de la publication 2007 ont été corrigés pour tenir compte du chiffre d'affaires consolidé définitif

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 quatrième trimestre 2008, le chiffre d'affaires des immeubles ressort à 4.452 K€(dont 3.694 K€de revenus locatifs et 758 K€de charges locatives refacturées) contre 4.509 K€(dont 3.629 K€de revenus locatifs et 879 K€de charges locatives refacturées) sur la même période en 2007.

Par rapport à 2007, le groupe a constaté, sur ce 4ème trimestre, une augmentation des revenus locatifs de près de 65 K€soit une progression de 1,7%.

Sur l'ensemble de l'année 2008, le chiffre d'affaires des immeubles ressort à 17.251 K€(dont 15.106 K€de revenus locatifs et 2.146 K€de charges locatives refacturées) contre 17.453 K€(dont 14.829 K€de revenus locatifs et 2.624 K€de charges locatives refacturées) sur la même période en 2007.

Les loyers ont connu une légère augmentation : +1,8 % sur l'année par rapport à 2007 (+1,7% à périmètre constant), et ce, malgré le départ de locataires qui a entraîné une perte de chiffre d'affaires sur certains immeubles.

Les lots concernés sont situés dans le Quartier Central des Affaires et devraient donc trouver preneurs dans des délais raisonnablement courts.

Ces départs ont été compensés en terme de loyers par les réindexations classiques, par la récente acquisition d'un lot d'usage professionnel au 8 rue Marignan (+ 24 K€ sur cette année), ainsi que par l'arrivée de nouveaux locataires dont les loyers augmentent le chiffre d'affaires des immeubles concernés (rue d'Uzès, boulevard Haussmann, boulevard Poissonnière, rue Boissière et rue de la Banque).

Au cours du 4ème trimestre 2008, le groupe a également réalisé des cessions, pour un montant de 747 K€

- 2 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 522 K€(dont 25 K€de TVA sur marge).
- Le dernier appartement de l'immeuble situé en Guadeloupe a été cédé au cours du 4^{ème} trimestre 2008 pour un montant total de 25 K€
- enfin, les différentes parcelles de terrain qui restaient en Guadeloupe ont été cédées pour 200 K€

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

- Concernant de l'immeuble du 2-4 rue de Lisbonne à Paris (8^{ème}) : une visite a eu lieu dans l'immeuble de la rue de Rome pour constater le changement d'affectation ; le groupe est en attente de la confirmation de la préfecture de Paris sur le transfert effectif de la commercialité.
- Les travaux d'aménagement du plateau de bureaux de l'immeuble sis Avenue de la Grande Armée à Paris (16^{ème}) se sont terminés ce trimestre ce qui va nous permettre de le commercialiser rapidement.
- Les travaux de rénovation de Clément Marot à Paris (8^{ème}) vont débiter au cours du 1^{er} trimestre 2009.
- les travaux de création de 2 appartements au dernier étage de l'immeuble de la rue d'Argenteuil (Paris 1^{er}) viennent de se finaliser ce trimestre pour une commercialisation rapide ; les travaux vont à présent débiter au 1^{er} étage.
- En ce qui concerne les travaux de l'immeuble rue Claude Terrasse à Paris (16^{ème}), le planning n'a malheureusement pas été respecté ce qui va engendrer un retard d'au moins un semestre. Il a été demandé à l'entreprise générale de bâtiment de s'engager sur un délai ferme.
- Des travaux sont prévus au 23 Bd Poissonnière pour rénover les étages supérieurs.
- Enfin, un dossier de demande de travaux pour ravalement de façade va être déposé auprès de la Mairie concernant le Centre Commercial Clos La Garenne à Fresnes (94) afin de pouvoir débiter à la fin du 1^{er} trimestre 2009. Nous sommes d'autre part en attente de confirmation des devis.

Hormis ces éléments, l'activité du groupe s'est poursuivie au cours du 4ème trimestre dans le prolongement de l'exercice du 3^{ème} trimestre 2008.

Par ailleurs, aucun évènement à caractère exceptionnel n'a influencé l'activité de la période.

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 2008 sont les suivantes :

L'Assemblée Générale des titulaires de BSA du 23 octobre 2008 a autorisé la modification du contrat d'émission du 27 mars 2003 en vue de permettre la prorogation de la période de souscription des BSA Acanthe Développement (Code ISIN FR 0000346975) du 31 octobre 2009 au 31 octobre 2011.

Le Conseil d'administration du 31 octobre 2008 a constaté une augmentation du capital social de **533 € par création de 1 412 actions nouvelles**, suite à l'exercice de 45 375 BSA (code ISIN FR 0000346975) échéance 31 octobre 2011 donnant lieu à la création de 1 412 actions nouvelles compte tenu de l'ajustement des bases de conversion intervenu de 75 BSA pour 2,33 actions nouvelles. A la suite de ce conseil, le nouveau capital de la société est de 35 311 904 € divisé en 93 456 398 actions.

A la suite de la démission de M. Jacques HALPÉRIN de ses fonctions d'administrateur intervenue le 18 juillet 2008, **le Conseil d'administration du 8 décembre 2008** a coopté M. Bernard TIXIER en remplacement.

Le Conseil d'administration du 31 décembre 2008 a constaté une augmentation du capital social de **739 € par création de 1 957 actions nouvelles**, suite à l'exercice de 63 000 BSA (code ISIN FR 0000346975) échéance 31 octobre 2011 donnant lieu à la création de 1 957 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 au 31 décembre 2008 est de 35 312 643 € divisé en 93 458 355 actions.

Actions propres :

ACANTHE DEVELOPPEMENT détient, au 31 décembre 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)
- FINPLAT détient 5,96% du capital d'ACANTHE DEVELOPPEMENT (soit 5.571.064 actions)

D'autre part, SURBAK détient également 3.092.122 BSA Acanthe 2011 (code ISN FR0000346975) sur les 446.490.825 BSA restant en circulation au 31 décembre 2008.