

ACANTHE DEVELOPPEMENT
Société Anonyme au capital de 15 638 333 Euros
Siège social : 2 rue de Bassano
75116 - PARIS
735 620 205 RCS PARIS
SIRET : 735 620 205 00121

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 23 NOVEMBRE 2011**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire au siège social de la Société, conformément aux dispositions légales et statutaires, à l'effet de délibérer sur les points suivants inscrits à l'ordre du jour :

- Distribution exceptionnelle sous forme d'attribution d'actions FIPP,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Tous les documents sociaux, comptes, rapport ou autres documents et renseignements se rapportant à l'ordre du jour susvisé vous ont été communiqués ou ont été mis à votre disposition, dans les conditions et les délais prévus par les dispositions légales, réglementaires et statutaires y afférentes.

Présentation de la réorganisation du Groupe

Nous vous rappelons que dans le cadre de la signature d'un protocole d'acquisition conclu le 7 juin 2011 avec ALCATEL LUCENT, la Société a acquis 81 054 actions de la société FIPP (*Société Anonyme au capital de 244 458 Euros, ayant son siège social 2 rue de Bassano – 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 047 212, cotée sur Euronext Paris, Compartiment C*) sur les 108 648 composant à l'époque le capital de celle-ci, moyennant un prix de 13,72 euros par action.

Le même jour, trois filiales d'Acanthe Développement, les sociétés Baldavine SA, Velo et Bruxys, ont acquis auprès de trois actionnaires minoritaires de FIPP un total de 11 741 actions de FIPP, portant la détention du Groupe Acanthe Développement dans FIPP à 92 795 actions sur les 108 648 composant son capital social, soit 85,40 % du capital et des droits de vote de FIPP.

A la suite de ces acquisitions, la Société a déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers un projet d'Offre Publique d'Achat simplifiée du solde des 15 853 actions restant, au prix unitaire de 13,72 euros par action. Déclarée conforme par décision de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 19 juillet 2011 (visa 11-330 porté sur la note d'information liée à l'opération), l'offre publique a débuté le 22 juillet et s'est terminée le 4 août 2011. A la clôture de l'offre, la Société détenait directement, et indirectement par ses filiales susvisées,

100 911 actions sur les 108 648 composant le capital social de FIPP, représentant 92,88 % du capital et des droits de vote de cette dernière.

Dans ce cadre, la Société et certaines de ses filiales (ensemble ci-après les « **Sociétés Apporteuses** »):

- Baldavine SA, Société Anonyme au capital de 130 748,16 Euros, dont le siège social est situé 55 rue Pierre Charron – 75008 Paris,
- Finplat SA, Société Anonyme de droit luxembourgeois, au capital de 31 000 euros, dont le siège social est situé 3 Avenue Pasteur – L 2311 Luxembourg,
- Vénus, Société en Nom Collectif au capital de 224 811 405 euros, dont le siège social est situé 2 rue de Bassano – 75116 Paris et
- Société de Gestion Bergougnan et ses Enfants, Société Civile au capital de 2 314 800 euros, dont le siège social est situé 23 rue Jean Giraudoux – 75116 Paris,

souhaitent aujourd'hui apporter à FIPP une part de leurs actifs, composés essentiellement d'immeubles, de titres de participation et de placement, de créance et de comptes courants d'associés.

Cette opération d'apport (ci-après l'« **Apport** ») s'inscrirait dans le cadre de la restructuration du groupe Acanthe Développement, auquel appartient désormais FIPP, ayant pour effet de scinder les pôles de développement de son patrimoine immobilier.

La Société conserverait en effet les actifs immobiliers qu'elle détient actuellement, de manière directe ou indirecte, dans le quartier central des affaires parisien, ainsi que les immeubles de prestige qu'elle détient à Paris.

FIPP détiendrait, du fait de l'Apport, des actifs immobiliers situés en province et à l'étranger.

Une fois l'Apport réalisé, la Société envisage de distribuer à ses propres actionnaires les titres FIPP qu'elle-même et ses filiales auraient reçus dans le cadre de l'Apport.

Cette distribution exceptionnelle en nature (ci-après la « **Distribution en Nature** ») permettrait ainsi à la Société de satisfaire à ses obligations de distribution SIIC au titre des résultats de son exercice clos le 31 décembre 2010.

La Société et la société FIPP étant toutes deux cotées sur Euronext Paris (compartiment C), l'Apport et la Distribution en Nature ont nécessité l'établissement d'un prospectus qui a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 22 septembre 2011 (dépôt conditionnel) et est actuellement en cours de revue. Le visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur ce prospectus devra être obtenu au plus tard 15 jours avant la tenue de l'assemblée générale de FIPP appelée à approuver l'Apport, soit selon le calendrier de l'opération à ce jour, le 25 octobre 2011 pour une assemblée le 10 novembre 2011.

Une fois l'Apport réalisé, FIPP optera également pour le régime SIIC, qui lui permettra de bénéficier d'une fiscalité avantageuse.

Une telle option nécessitera la modification de la date de clôture de l'exercice social de FIPP, afin que cette dernière puisse opter et bénéficier du régime SIIC le plus rapidement possible.

1) Distribution exceptionnelle en nature sous forme d'attribution d'actions FIPP aux actionnaires de la Société

Nous vous rappelons qu'afin de se conformer à ses obligations de distribution liées à son régime SIIC, la Société doit distribuer à ses actionnaires, au titre de son exercice clos le 31 décembre 2010, une somme d'un montant global de 117 041 021,49 euros.

A ce jour, la Société a déjà distribué à ses actionnaires une somme d'un montant global de 51 884 336,35 euros, sous la forme i) de la distribution d'un acompte sur dividende d'un montant global de 15 454 908,70 euros (soit 0,14 euro par action) décidée par le Conseil d'Administration en date du 15 avril 2011 et ii) de la distribution d'un dividende d'un montant global de 36 429 427,65 euros (soit 0,33 euro par action) décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en date du 30 juin 2011.

Dans le cadre d'un communiqué à l'ensemble des actionnaires publié le 13 juillet 2011, la Société a annoncé son intention de procéder à une distribution exceptionnelle en nature d'un montant minimum de 65 156 685 Euros avant le 31 décembre 2011, afin de respecter son obligation de distribution SIIC d'un montant de 117 041 021,49 Euros (la « **Distribution en Nature** »).

Il était indiqué dans le communiqué que la Société envisageait de payer intégralement le dividende exceptionnel en nature, par remise d'actions FIPP, cette distribution étant conditionnée à la bonne réalisation de l'opération d'Apport.

La Distribution en Nature étant considérée comme constitutive d'une offre au public de titres financiers, elle fait l'objet de l'établissement d'un prospectus visé par l'Autorité des Marchés Financiers et qui sera mis à votre disposition préalablement à la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire devant décider de la Distribution en Nature.

La parité envisagée pour la Distribution en Nature est une parité de 1 pour 1, une action de la Société donnant droit à 1 action FIPP.

Il conviendra donc que la Société dispose de suffisamment d'actions FIPP afin de pouvoir réaliser la Distribution en Nature. Il est donc prévu qu'une fois l'opération d'Apport réalisée, les titres FIPP reçus par les autres Sociétés Apporteuses, savoir Baldavine SA, Finplat SA, Société de Gestion Bergougnan et ses Enfants et Vénus soient reclassés au sein de la Société afin de lui permettre de réaliser la Distribution en Nature sur la base d'une parité de 1 action FIPP pour 1 action Acanthe.

Ces reclassements seraient réalisés par voie de cessions à l'issue desquelles la Société détiendrait un nombre total de 122 293 602 actions FIPP.

Dans ce cadre, la Société franchirait à la hausse le seuil de 30 % du capital social et des droits de vote de FIPP, et se trouverait dans l'obligation de déposer une offre publique d'achat, conformément aux dispositions de l'article 234-2 du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. La Société prévoit de demander une dérogation à ladite obligation, comme le lui permettent les dispositions des articles 234-8 et 234-9 7°) du Livre II du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Compte tenu de la Distribution en Nature envisagée, la Société n'aurait par ailleurs pas l'intention de lancer une offre publique de retrait sur le capital de FIPP.

Afin de calculer le montant total effectivement distribué aux actionnaires de la Société par le biais de la Distribution en Nature, et de s'assurer que le montant restant devoir être distribué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, soit 65 156 685 euros, est bien atteint, la valeur de l'action FIPP retenue pour les besoins de la Distribution en Nature serait la valeur réelle retenue pour les besoins de l'opération d'Apport, soit 0,5965 euro par action.

Compte tenu de l'existence de valeurs mobilières composées donnant accès au capital de la Société actuellement en circulation et potentiellement exerçables, nous vous précisons qu'il ne sera pas possible, à la date de l'assemblée générale, de déterminer précisément le nombre d'actions de la Société devant bénéficier de la Distribution en Nature, et partant, le nombre d'actions FIPP devant être distribuées, avant la date de mise en paiement de la Distribution en Nature.

En conséquence, il vous sera proposé de déléguer tous pouvoirs à votre Conseil d'Administration à l'effet de procéder à la détermination du montant total de la Distribution en Nature, à la date de mise en paiement de ladite distribution. Le montant de la Distribution en Nature serait imputé en totalité sur le poste comptable « report à nouveau ».

De manière plus générale, nous vous proposons également de déléguer tous pouvoirs à votre Conseil d'Administration à l'effet de faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la réalisation définitive de cette Distribution en Nature.

2) Pouvoirs en vue des formalités

Il vous sera par ailleurs demandé de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal d'assemblée générale aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions correspondantes.

Le Conseil d'Administration,

