



ADT SIIC

Rapport financier annuel 2010

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

- 1) Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

- 2) Rapport de gestion de la gérance à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle portant sur la Société et le Groupe consolidé par la Société (extrait dont le contenu est conforme aux dispositions de l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)

- 3) Comptes sociaux d'ADT SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 (et leurs annexes)

- 4) Comptes consolidés d'ADT SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 (et leurs annexes)

- 5) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010

- 6) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »

La société **ADT SIIC**
Représentée par : **Didier LACROIX**
Président Directeur Général

The image shows the ADT SIIC logo mounted on the glass facade of a modern building. The logo consists of the letters 'ADT' and 'SIIC' in a bold, sans-serif font, with a stylized horizontal line above 'ADT' and below 'SIIC'. The building's glass reflects the sky and clouds.

ADT SIIC

Rapport de gestion 2010

ADT S.I.I.C
Société Anonyme au capital de 16 591 522 euros
Siège social : Centre d'Affaires Paris Nord
Bâtiment Continental, 183 avenue Descartes
93153 - LE BLANC MESNIL
542 030 200 RCS BOBIGNY

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTE
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
DU 22 JUIN 2011

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, vous proposer de ratifier la cooptation de trois nouveaux administrateurs, de renouveler le mandat d'un administrateur, renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions, autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de procéder à certaines modifications du capital social, rationaliser l'objet social et modifier l'article 47 des statuts.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

A titre Ordinaire :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2010 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce) ;
- Rapport spécial du Conseil d'Administration sur les programmes de rachat d'actions ;

- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Affectation du résultat ;
- Ratification de la nomination de Monsieur Sylvain CHEGARAY en qualité de nouvel Administrateur,
- Ratification de la nomination de Monsieur Claude VIBERT-MEUNIER en qualité de nouvel Administrateur,
- Ratification de la nomination de Monsieur Jean-Pierre VINCENTI en qualité de nouvel Administrateur,
- Renouvellement du mandat de Monsieur Claude VIBERT-MEUNIER en qualité d'Administrateur ;
- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ;
- Pouvoirs pour formalités.

A titre Extraordinaire :

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression de droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;

- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 et suivants du Code du Travail ;
- Plafond global des augmentations de capital ;
- Rationalisation de l'objet social et modification corrélative de l'article 3 des statuts ;
- Modification de l'article 47 des statuts ;
- Réduction du capital social ;
- Modification corrélative de l'article 7 des statuts ;
- Pouvoirs pour formalités.

PLAN DU RAPPORT

1	Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100 et L.233-26 du Code de Commerce)	8
1.1	Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 du Code de Commerce).....	8
1.2	Evolution de la Société ADT S.I.I.C au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce).....	11
2	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010	13
2.1	Comptes sociaux	13
2.2	Comptes consolidés	14
2.3	Engagements hors bilan du Groupe ADT SIIC (article L.225-100 du Code de Commerce).....	15
	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	15
	Engagements donnés	15
	Engagements reçus.....	15
	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	16
	Engagements donnés	16
	Engagements reçus.....	17
	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	17
	Engagements donnés	17
	Engagements reçus.....	17
2.4	Facteurs de risques et d'incertitudes	17
	Risque de marché	17
	Risque de taux	17
	Risque de liquidité.....	18
	Risque de contrepartie.....	18
	Risque fiscal lié au statut de SIIC	20
	Risque d'assurance.....	21
	Risque de change.....	22
	Risque sur actions propres.....	22
3	Modification apportée aux modes de présentation des comptes annuels ou aux méthodes d'évaluation retenues les années précédentes (article L.232-6 du Code de Commerce)	22
4	Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)	22
5	Identité des actionnaires détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)	22

6	Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice pour la Société et le Groupe..	23
7	Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe.....	23
8	Approbation des comptes- Affectation du résultat- Dividendes versés, quitus aux Administrateurs.....	26
9	Activité de la Société et du Groupe en matière de recherche développement (article L.232-1 du Code de Commerce).....	27
10	Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux	27
11	Informations sur les rémunérations versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)	28
12	Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 al 4 du Code de Commerce)	34
13	Actionnariat salarié : seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce).....	34
14	Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce).....	35
15	Situation des mandats des Administrateurs en fonction.....	35
16	Situation des mandats des Commissaires aux Comptes.....	35
17	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions	35
18	Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.....	36
19	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues	37
20	Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	37
21	Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance	38
22	Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ..	40
23	Procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	40

24	Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.3332-1 et suivants du Code de Travail	40
25	Plafond global	41
26	Rationalisation de l'objet social et modification corrélative des statuts :	41
27	Modification de l'article 47 des statuts	43
28	Réduction du capital social	43
29	Modification corrélative de l'article 7 des statuts	43
30	Information sur les conventions réglementées et sur les conventions courantes	44
31	Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce	44
32	Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce).....	44
33	Programme de rachat d'actions (article L.225-209 du Code de Commerce).....	44
34	Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce)	44
35	Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général des l'AMF).....	45
36	Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce.....	45
37	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),.....	45
38	Tableau des résultats	47
39	Pouvoirs en vue des formalités.....	47
	Annexe 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité.....	48
	Annexe 2 : Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.....	49
	Annexe 3 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux	51
	Annexe 4 : Liste des mandats des Administrateurs.....	52
	Annexe 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne.....	54
	Annexe 6 : Tableau des cinq derniers exercices.....	61

1 Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100 et L.233-26 du Code de Commerce)

1.1 Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 du Code de Commerce)

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

Le patrimoine immobilier du groupe représente une surface totale de 48.587 m² (dont 4.377 m² de réserves), situé en région parisienne. Il a été recentré et est maintenant exclusivement composé des bureaux du Centre d'Affaires Paris-Nord. Le bâtiment, abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4.000 m², appartient pour sa part au syndicat de copropriété du Centre d'Affaires dans lequel le groupe a une participation de 98,31 %. Mais le Groupe bénéficie d'un contrat de mise à disposition à son profit et les travaux du RIE ont été intégralement financés par le Groupe ; celui-ci est en cours de procédure pour le rachat de la quote-part des autres copropriétaires.

Le chiffre d'affaires annuel global s'élève à 1.805 K€ en 2010 contre 2.582 K€ en 2009. (A périmètre constant, 1.805 K€ en 2010 contre 2.156 K€ en 2009). La baisse du chiffre d'affaires global est due en grande partie à la restructuration du Groupe autour du Centre d'Affaires Paris Nord. En effet, suite à une opération d'apport réalisée en novembre 2009 par les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADC SIIC, la société VENUS et ses filiales qui avaient généré en 2009 un chiffre d'affaires de 411 K€ ne font plus partie du périmètre de consolidation du groupe ADT SIIC. Cependant, ADT SIIC a conservé sa participation initiale dans VENUS.

Plus précisément, la baisse du chiffre d'affaires à périmètre constant est essentiellement due au départ, fin juillet 2009, du principal locataire du centre. Ce départ a représenté une perte de revenus locatifs de 362 K€ en 2010 par rapport à 2009. Les locaux occupés par ce locataire sont actuellement en cours de commercialisation.

La situation locative à fin décembre s'analyse comme suit :

Bâtiment	Surfaces de bureaux en m ² (1)				Revenus Locatifs (en K€)	
	Louées		Vacantes		2010	2009
	2010	2009	2010	2009		
Ampère	5 087	4 280	14 054	14 861	533	879
Continental	6 056	5 502	6 772	7 326	754	760
Bonaparte	337	337	11 904	11 904	12	16
Total	11 480	10 119	32 730	34 091	1 298	1 655

(1) en ce non compris 4.377 m² de réserves dont 990 m² sont loués et le bâtiment abritant le RIE et représentant environ 4.000 m².

Les efforts de commercialisation se sont cependant poursuivies afin d'améliorer le taux de remplissage du site.

- des nouveaux baux ont été signés pour une surface louée de 2.124 m² ;
- Des baux arrivés à échéances ont été renouvelés pour 1.071 m². D'autres négociations se sont poursuivies, notamment avec le Pôle Emploi dont les responsables nous ont confirmé avoir porté leur choix sur le Centre afin de procéder au rapprochement du Pôle Emploi du Blanc Mesnil et des Assedic de la ville d'Aulnay Sous Bois. Ce qui impliquera un bail d'environ 800 m², les deux services confondus (il s'agirait d'une extension de 200m² par rapport au bail initial).
- Des visites ont été également faites par des sociétés privées recherchant des locaux dans les environs ou adressées par les agences de commercialisation.
- La fréquentation du Restaurant Inter Entreprise connaît une nette progression suite à l'adhésion de plusieurs sociétés situées dans le périmètre et s'établit maintenant autour de 250 repas par jour.
- La société 1.2.3 Soleil a été choisie pour porter le projet de la crèche. Des négociations relatives aux modalités d'une prise à bail sont en cours ainsi que des visites architecturales.

Pour appuyer ces démarches en interne, un site internet moderne a été développé, une nouvelle plaquette a été publiée et diffusée, accompagnant une prospection active auprès des sociétés et organismes du Blanc Mesnil et des villes voisines. Ces actions pour trouver de nouveaux locataires s'accompagnent d'actions commerciales au sein du site, afin de conserver les locataires présents.

Les immeubles constituant le Centre d'Affaires Paris Nord et les dettes liées à l'acquisition de ces immeubles sont portées par trois des sociétés du Groupe. Ces sociétés sont AD INVEST, BLANAP et PAMIER. Malgré de réels efforts de commercialisation entrepris pour réduire un taux de vacance élevé et une politique affichée de réduction des charges, le taux de vacance est demeuré important sur le deuxième semestre 2010. Le taux de vacance a entraîné une tension des flux de trésorerie et du niveau de trésorerie de ces trois sociétés. Afin de remédier à ces difficultés la Direction a tenté de négocier le rééchelonnement de ses échéances d'emprunt. De même, le Groupe a obtenu un délai de paiement et un échelonnement sur six à neuf mois de la taxe foncière due sur les immeubles (étalement sur l'exercice 2011 de 828 K€). Elle a demandé la possibilité de ne payer, pendant un laps de temps, que la partie « intérêts » du contrat et de reporter la partie « amortissement ». Les échéances du mois de juin n'ont donc été payées que pour leur partie intérêts. Une des dispositions des accords d'emprunts à long terme n'ayant pas été respectée au 30 juin ainsi qu'au 31 décembre et le Groupe ne disposant pas, à ces dates, d'un droit inconditionnel de différer le règlement des échéances (pas d'accord formel), le groupe a dû classer l'intégralité des emprunts bancaires en « passifs courants » conformément à la norme IAS 1 (cf. note 4.6 Passifs financiers courants et non courants de l'annexe aux comptes consolidés).

Devant la réticence des établissements prêteurs, la société a soumis, devant Tribunal de Commerce de Bobigny, une requête afin de désignation d'un mandataire ad hoc.

En date du 13 décembre 2010, le Tribunal de Commerce de Bobigny a désigné Maître BRIGNIER en qualité de mandataire ad hoc des filiales du Groupe les sociétés AD INVEST, BLANAP et PAMIER avec la mission d'apprécier la situation juridique, économique et financière de la société, notamment de déterminer la situation active – passive de celle-ci, d'assister les sociétés dans ses discussions avec les banques et les établissements de crédit-bail, de manière à ne pas entraver son développement, d'assister la société dans la négociation et la rédaction de protocoles et actes qui consacreront les solutions adoptées. La durée de la mission du mandataire est fixée au 13 avril 2011. Elle a été renouvelé jusqu'au 13 juillet 2011.

A la demande des banques, la société ADT SIIC, société mère des sociétés société PAMIER, BLANAP et AD INVEST a mandaté le cabinet ERNST & YOUNG le 8 février 2011 afin de procéder à une analyse de la situation financière du groupe et à une revue des prévisions d'exploitation et de financement sur les trois prochaines années.

ERNST & YOUNG a rendu son rapport le 16 mars 2011 et en a fait une présentation aux banques lors d'une réunion sous l'égide de Maître BRIGNIER le 18 mars 2011.

S'il avait été initialement envisagé par le groupe de tenter de négocier avec les banques une restructuration de l'endettement du groupe sur la base d'un gel du remboursement des échéances en principal sur deux ans en contrepartie notamment de la cession de l'immeuble Bonaparte, le rapport d'ERNST & YOUNG a démontré l'utilité de considérer une alternative en la vente d'un ou de tous les biens immobiliers des sociétés PAMIER BLANAP et AD INVEST.

La Direction du groupe étudie donc actuellement les offres d'acquéreurs potentiels.

La mission de Maître BRIGNIER arrivant à terme le 13 avril 2011, les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST ont requis, devant le Président du Tribunal de Commerce de Bobigny, de renouveler le mandat ad hoc de Maître BRIGNIER pour une durée de trois mois, soit jusqu'au 13 juillet 2011, afin de leur permettre de poursuivre les discussions. Ces requêtes ont été acceptées par ordonnances du 18 avril 2011

Les comptes ont donc été arrêtés dans une hypothèse de continuité d'exploitation compte tenu de cette mission du mandataire ad hoc.

Litiges fiscaux

Les litiges fiscaux sont décrits dans l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2010 dans la note 9.2.

Le Groupe, dont nous vous décrivons l'activité, intègre sept sociétés dont la liste figure aux paragraphes 3 « périmètre de consolidation » et 3.1 « Organigramme » de l'annexe aux comptes consolidés.

Le financement du patrimoine est réalisé grâce à des emprunts bancaires et un crédit bail pour un en-cours total au 31 décembre 2010 de 8,8 M€ ; cet en-cours est pour l'essentiel à taux variable Le capital restant dû et les échéances de chaque emprunt sont détaillés ci-dessous :

Date de fin d'emprunt	Date Changement de Taux	Composition du Taux	Taux d'intérêts Effectif au 31/12/10	INTERETS 2010	Valeur au 31/12/2010 (en K€)	Parts		
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)
Taux Variables								
juin 2017	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,3%	2,289%	68	2 960	2 960		
mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,88%	3,025%	57	1 869	1 869		
mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,25%	2,777%	48	1 735	1 735		
				173	6 564	6 564		
Crédit Bail								
juillet 2015		Fixe	5,990%	62	2 238	2 238		
TOTAL					8 801	8 801		

Le groupe a par ailleurs un emprunt de 5,16 M€ envers sa filiale anciennement consolidée VENUS (consolidée maintenant dans le Groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT). Cet emprunt est garanti par le nantissement des parts sociales de la société VENUS qu'il détient.

1.2 Evolution de la Société ADT S.I.C au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce)

- Tenue de l'Assemblée Générale :

Le bureau nommé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire du 29 juin 2010 a constaté que les actionnaires présents ou représentés possédaient 1 196 850 actions sur les 434 421 861 actions composant le capital social et ayant droit de vote. L'Assemblée représentant moins du quart du capital social, elle n'était pas régulièrement constituée et ne pouvait valablement délibérer.

En conséquence, le Président a procédé à une deuxième convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire de la Société, au siège social, le 9 juillet 2010, à l'effet de délibérer sur le même ordre du jour. Les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédaient alors 6 442 018 actions sur les 434 421 861 actions formant le capital et ayant le droit de vote. Conformément à l'article 40 des statuts, sur deuxième convocation, aucun quorum n'étant requis en Assemblée Générale Ordinaire, l'assemblée a pu valablement délibérer. En revanche, s'agissant de la partie extraordinaire de l'ordre du jour, l'article 42 des statuts impose un quorum d'un cinquième des actions ayant droit de vote, l'assemblée n'a donc pas pu valablement délibérer.

- Administrateurs :

Le Conseil d'Administration du 25 mars 2010 a constaté la démission de Monsieur Alain DUMENIL de ses fonctions d'Administrateur.

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 9 juillet 2010 a nommé Monsieur Didier LACROIX en qualité de nouvel Administrateur de la Société, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Par ailleurs, les actionnaires ont renouvelé le mandat d'Administrateur de Monsieur Patrick ENGLER, pour une nouvelle période de six exercices prenant fin lors de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Lors du Conseil d'Administration du 30 septembre 2010, Monsieur Sylvain CHEGARAY a été coopté en qualité de nouvel Administrateur de la Société en remplacement de Monsieur Patrick ENGLER, démissionnaire et sous réserve de la ratification de la présente Assemblée. Monsieur Sylvain CHEGARAY exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée tenue dans l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Au cours du Conseil d'Administration du 9 novembre 2010, Monsieur Claude VIBERT-MEUNIER a été coopté en qualité de nouvel Administrateur de la Société en remplacement de Monsieur Philippe MAMEZ, démissionnaire et sous réserve de la ratification de la présente Assemblée. Monsieur Claude VIBERT-MEUNIER exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de la présente assemblée.

Direction Générale :

Le Conseil d'Administration du 12 mai 2010 a nommé Monsieur Didier LACROIX en qualité de Directeur Général Délégué de la Société.

Le Conseil d'Administration du 9 juillet 2010 réuni à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle a renouvelé Monsieur Patrick ENGLER dans ses fonctions de Président Directeur Général de la Société pour la durée de son mandat d'Administrateur.

Lors du Conseil d'Administration du 30 septembre 2010, Monsieur Didier LACROIX a été nommé en qualité de Président Directeur Général de la Société, pour la durée de son mandat d'Administrateur, en remplacement de Monsieur Patrick ENGLER, démissionnaire. Monsieur Didier LACROIX a donc lui-même démissionné de son mandat de Directeur Général Délégué.

- Transfert de siège social :

En vertu d'une décision du **Conseil d'Administration en date du 22 avril 2010**, le siège social a été transféré du 2 rue de Bassano – 75116 PARIS au Centre d'Affaires Paris-Nord – Bâtiment Continental – 183 avenue Descartes – 93153 LE BLANC MESNIL. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 9 juillet 2010 a ratifié ce transfert de siège et la modification corrélative de l'article 4 des statuts de la Société.

- Procédure de l'article L.234-1 alinéa du Code de Commerce :

Estimant avoir relevé à l'occasion de l'exercice de leur mission des faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation de la Société, les co-Commissaires aux Comptes titulaires, les cabinets AUDIT ET CONSEIL UNION et POLIGONE AUDIT, ont adressé une lettre recommandée avec accusé de réception au Président Directeur Général de la Société en date du 27 avril 2010 faisant ainsi usage des dispositions de l'article L234-1 alinéa 1 relatives à la procédure d'alerte. Le Conseil d'Administration du 8 juin 2010 a constaté que tous éléments d'information avaient été transmis aux Commissaires aux Comptes et que les mesures en vue de la continuité de l'exploitation avaient été prises.

2 Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010

2.1 Comptes sociaux

Les participations valorisées à leur coût d'acquisition dans vos filiales s'élèvent à 39 K€ soit :

- titres de la société CFFI 38 K€,
- titres de la société Maintreuil 1 K€.
- Les titres de la société VENUS valorisées à leur coût d'acquisition ont été reclassés en titre immobilisé pour 1 980 K€.
- Les créances rattachées à des participations et autres créances sont constituées pour une valeur nette de 14,0 M€ d'avances faites à vos filiales après prise en compte d'une dépréciation de 8,5 M€, essentiellement due à la dépréciation de la valeur des immeubles du Blanc Mesnil, valeur nette qui reste stable par rapport à 2009.
- Le poste « autres créances » comprenait au 31 décembre 2009 une avance à une sous-filiale de votre Groupe (B.A.L.D.A.V.I.N.E.S.A) pour 1 278 K€. Au 31 décembre 2010, le poste « autres créances » comprend essentiellement une créance envers le Trésor Public de 43 K€.

Votre Société détient en portefeuille des titres de SICAV monétaire pour une valeur de 4 K€ ainsi que des actions pour 2 K€.

Les capitaux propres de la Société ADT SIIC enregistrent une augmentation de 98 K€ correspondant au résultat bénéficiaire de l'exercice 2010.

Les emprunts et dettes financières représentent les avances faites par vos filiales pour 5 313 K€ (dont 5 268 K€ vis à vis de la société VENUS) en 2010, contre 6 671 K€ en 2009.

Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 9 K€.

Les autres dettes sont constituées par des refacturations de services rendus au Groupe lors des exercices précédents.

Les produits d'exploitation représentent 10 K€ au 31 décembre 2010 contre 94 K€ au 31 décembre 2009. La diminution est liée à la baisse des refacturations de salaires 73 K€.

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 383 K€ contre 833 K€ en 2009. La diminution des charges d'exploitation est liée à la réduction drastique des coûts mise en œuvre par la Direction et résultent essentiellement :

- des frais divers de holding pour 83 K€ contre 470 K€,
- de charges de personnel pour 117 K€ contre 175 K€ en 2009 soit une diminution de 58 K€ suite à la diminution des effectifs,
- d'honoraires comptables et juridiques pour 110 K€ contre 118 K€ en 2009,
- d'honoraires divers pour 8 K€,
- de frais de publications légales et financières pour 34 K€ (stable par rapport à 2009),
- des frais bancaires pour 8 K€.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à une perte de 371 K€ au 31 décembre 2010 contre une perte de 731 K€ au 31 décembre 2009.

La quote-part déficitaire nette provenant des résultats 2009 des filiales transparentes s'élève à 118 K€ et correspond aux pertes réalisées par la société SNC VENUS (106 K€), et par la société SNC MAINTREUIL (12 K€).

Le résultat financier s'élève à 587 K€. Il est essentiellement constitué des revenus liés à la participation CFFI (1 091 K€) et aux revenus des avances de trésorerie à nos filiales (14 K€), d'une dépréciation sur créance rattaché à des titres de participation (271 K€), des intérêts sur les emprunts (204 K€), ainsi qu'aux intérêts des comptes courants (40 K€).

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 98 K€ contre une perte de 9 286 K€ lors de l'exercice 2009.

2.2 Comptes consolidés

Les actifs non courants qui s'élèvent au 31 décembre 2010 à 22 670 K€ représentaient 26 163 K€ au 31 décembre 2009. La diminution est essentiellement liée au reclassement des titres VENUS en autres actifs courants. En 2009 ces titres apparaissaient en immobilisations financières pour 3 447 K€. Ils comprennent :

- des immeubles de placement pour 21 981 K€,
- des immobilisations en cours pour 172 K€,
- d'autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 67 K€,
- des immobilisations financières (dépôts et cautionnements) pour 450 K€ ;

Les autres créances qui s'élèvent à 1 455 K€ au 31 décembre 2010 concernent pour 388 K€ les soldes de compte des gestionnaires d'immeubles, les avances sur frais notariés pour 8 K€, les fournisseurs débiteurs pour 27 K€, les avoirs à recevoir suite au reddition des syndics pour les années 2009 et 2010, une créance de 143 K€ sur un locataire pour des travaux effectués pour son compte, la TVA déductible pour 552 K€ et des créances diverses pour 69 K€ (dont un produit à recevoir suite à une condamnation de 62 K€).

Les autres actifs courants s'élèvent à 3 527 K€. Ils comprennent les titres VENUS pour 3 465 K€ et des charges constatées d'avance pour 62 K€.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à 54 K€ au 31 décembre 2010. Ils sont composés pour 48 K€ de liquidités et de 6 K€ de valeurs mobilières de placement, principalement des sicav monétaires.

Les dettes auprès des établissements de crédit (passifs financiers courants et non courants) s'élèvent à 13 963 K€ dont 5 161 K€ auprès de la société VENUS contre 13 476 K€ en 2009.

Le poste autres dettes (1 163 K€) représente pour l'essentiel les avoirs clients à établir suite au reddition de charges locatives 2009 (503 K€), les dients créditeurs (301 K€) et les soldes vis-à-vis des gestionnaires d'immeubles (35 K€).

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe s'établit à 1 805 K€ au 31 décembre 2010, soit 1 298 K€ au titre des loyers et 507 K€ au titre des charges refacturables, contre 2 582 K€ au 31 décembre 2009. La baisse du chiffre d'affaires s'explique principalement par une forte augmentation du taux de vacance sur un des immeubles du Blanc Mesnil suite au congé donné par le locataire principal à la fin du premier semestre 2009, par la sortie des immeubles sous la société VENUS, et la vente de deux immeubles un sis à Paris et celui situé à Flaines à la fin 2009.

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 2 792 K€, les revenus nets de vos immeubles sont de (986 K€).

Le résultat opérationnel courant ressort déficitaire de (1 878 K€) en 2010 contre une perte de (4 592 K€) en 2009. L'amélioration du résultat 2010 s'explique principalement par la reprise du marché de l'immobilier en Ile de France. Cette reprise a entraîné une hausse de la valeur des immeubles de placements qui a eu pour conséquence la diminution des dotations aux provisions pour dépréciation de la valeur des immeubles de placement (2 761 K€) et à l'augmentation des reprises de provisions sur les immeubles de placement pour (1 038 K€).

Les autres éléments constituant le résultat proviennent :

- du coût de l'endettement brut lié au financement de vos immeubles qui fait ressortir une perte de (420) K€,
- de la perte nette dégagée par vos autres produits et charges financières pour (9) K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de (2 307) K€.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

2.3 Engagements hors bilan du Groupe ADT SIIC (article L.225-100 du Code de Commerce)

Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2010 montant en K€	31/12/2009 montant en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2010 montant en K€	31/12/2009 montant en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure ci-dessous.

Engagements hors bilan au 31/12/2010

en milliers d' €uros	31/12/2010	31/12/2009
Cautions données par ADT SIIC au profit des établissements financiers	6 668	6 496
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	8 001	8 138
Nantissements des loyers commerciaux	6 668	6 781
Redevances de crédit bail restant à payer	2 238	2 456

Durée des engagements

en milliers d' €uros	total au 31/12/10	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 668	6 668	0	0
Hypothèques	8 001	8 001	0	0
Nantissements des loyers commerciaux	6 668	6 668	0	0
Redevances de crédit bail restant à payer	2 238	2 238	0	0

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts. Des négociations sont menées par le mandataire ad hoc afin d'obtenir le report des amortissements du capital des emprunts auprès des établissements financiers prêteurs. Dans cette attente, les échéances restant dues ont été reclassées à moins d'un an ainsi que les durées des engagements.

Nantissements Garanties et Sûretés :

La société PAMIER a nanti l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la société BLANAP, au profit de la SADE jusqu'à complet remboursement des fonds empruntés auprès de cet établissement bancaire.

La société ADT a nanti les parts sociales de la société VENUS qu'elle détient en garantie du prêt consenti par celle-ci.

Autres engagements

D'autre part, le groupe n'a pas accordé à des tiers des lignes de crédit non encore utilisées (lettres de tirages, ...) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

Engagements reçus

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT, maison-mère d'AD INVEST au moment de la signature du contrat de crédit-bail, s'était portée caution sur le montant total des engagements. Les redevances restant à payer au 31 décembre 2010 s'élèvent à 2.238 K€.

Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

Engagements donnés

Une inscription du privilège du Trésor avait été prise à l'encontre de la société ADT SIIC en garantie des impositions contestées pour un montant de 479 K€ au cours de l'exercice 2009. Cette inscription a été radiée suite au dégrèvement des impositions contestées par le Trésor Public le 14 février 2011.

Engagements reçus

Le groupe n'a pas reçu d'engagements liés à des activités opérationnelles.

2.4 Facteurs de risques et d'incertitudes

Risque de marché

Le groupe ADT SIIC est exposé au risque de variations de valeur de son patrimoine lié à l'évolution du marché immobilier dans la zone géographique où il détient ses immeubles.

Risque de taux

Le Groupe ADT SIIC ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe ; cependant le Groupe pratiquant une politique prudente et adaptée au profil de ses activités, a eu recours à des instruments financiers permettant de couvrir partiellement le risque lié à la hausse des taux d'intérêts.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette et des instruments financiers dérivés de taux (le Groupe n'étant pas exposé au risque de change) à la date de clôture. Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres, d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice.

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse, de taux d'intérêt de 0,6% sur le résultat et les capitaux propres au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009 :

en milliers d' €	31/12/2010		31/12/2009	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 40	-	+/- 42	-

Risque de liquidité

La stratégie d'ADT SIIC dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements et son activité courante. Il est possible, en cas par exemple d'évènements affectant le marché de l'immobilier ou de crise internationale affectant les marchés financiers, que la société ne dispose pas à un moment de l'accès souhaité aux liquidités dont elle aurait besoin pour de nouvelles acquisitions et ait ainsi des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires ou à les obtenir à des conditions intéressantes.

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner ces contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédit associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. La trésorerie du Groupe est principalement investie en OPCVM monétaires. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AAA (Standard & Poor's). Les instruments dérivés hors bilan sont négociés avec des contreparties bancaires de premier plan.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie désigne le risque que la contrepartie ne soit pas en mesure d'exécuter ses obligations financières selon les termes du contrat ou de la transaction à laquelle elle participe ; le risque de contrepartie concerne les créances de placement, les créances client, les autres créances liées à l'activité et les créances de produits dérivés. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Concernant les transactions sur les produits dérivés, celles-ci ne sont engagées qu'avec des établissements financiers d'envergure.

La capacité d'ADT SIIC à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par ADT SIIC avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation d'ADT SIIC pourrait toutefois être relativement affecté de défauts de paiements ponctuels ou permanents de la part de locataires.

Au 31 décembre 2010, aucun client ne représente plus de 31,10 % contre 18,26 % de l'encours au 31 décembre 2009. Ce locataire (CALDIC SPECIALITES) a réglé la moitié de sa dette au cours du premier trimestre 2011.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires, ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

Créances échues mais non dépréciées :

Valeur brute (en K€)	31/12/2010						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	-	-	-	-	230	474	704
Autres créances	-	-	-	-	-	1 455	1 455
TOTAUX	-	-	-	-	230	1 929	2 159

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Valeur brute (en K€)	31/12/2009						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	169	172	899	1 240	- 884	1 004	1 360
Autres créances	386	-	-	386	-	822	1 208
TOTAUX	555	172	899	1 626	-884	1 826	2 568

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux	Valeur au 31/12/2010 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux fixe	4 955	0	4 955	0
Taux variable Euribor 3 Mois	6 564	6 564	0	0
Emprunt Crédit bail Euribor 3 Mois	2 238	2 238	0	0
	13 757	8 802	4 955	0

Risque fiscal lié au statut de SIIC

ADT SIIC a opté, à effet du 1^{er} janvier 2004, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle est exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins, .

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus values à hauteur d'au moins 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales d'ADT SIIC détenues à 95% au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, ADT SIIC ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60% ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60% ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60% avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60% non justifié par l'un des évènements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2010, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60% de détention directe ou indirecte dans le capital d'ADT SIIC.

En ce qui concerne les dividendes distribués éventuellement par ADT SIIC, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéficiaires exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

Risque d'assurance

ADT S.I.I.C bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La Société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Risque de change

L'activité du Groupe s'exerçant uniquement en zone Euro, aucun risque de change ne pèse sur le Groupe.

Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2010, le Groupe ADT SIIC ne détient aucune des actions de la Société ADT SIIC.

3 Modification apportée aux modes de présentation des comptes annuels ou aux méthodes d'évaluation retenues les années précédentes (article L.232-6 du Code de Commerce)

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédant.

4 Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, votre Société n'a ni acquis ni cédé de participations.

5 Identité des actionnaires détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)

Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce)

Sur la base des dernières déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2010 plus de 5 %, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33 %, 50%, 66,6%, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante:

- La société ACCENT CIRCONFLEXE GROUPE B.V détenait directement ou indirectement plus de 5% du capital et des droits de vote (acquisition le 11 janvier 2010 de 32 147 666 actions de la Société).

Le 22 mars 2011, la société ACCENT CIRCONFLEXE GROUPE B.V. a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote et ne détenir à cette date plus que 5 223 033 actions de la Société, soit 1,20 % du capital.

6 Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice pour la Société et le Groupe

Lors du Conseil d'Administration du 7 janvier 2011, Monsieur Jean-Pierre VINCENTI a été coopté en qualité de nouvel Administrateur de la Société en remplacement de Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, démissionnaire et sous réserve de la ratification de la présente Assemblée. Monsieur Jean-Pierre VINCENTI exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Le 22 mars 2011, la société de droit néerlandais ACCENT CIRCONFLEXE GROUPE B.V. a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote et ne détenir à cette date plus que 5 223 033 actions de la Société, soit 1,20 % du capital.

7 Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible de la situation de la Société et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe

Le marché de l'immobilier professionnel

Ayant atteint un point très bas, le volume d'investissement en France ne pouvait que progresser en 2010. Ce cru est néanmoins demeuré bien en deçà de son potentiel. Le bureau est resté l'actif le plus recherché. Toutefois, les engagements en locaux commerciaux ont particulièrement bénéficié de l'exigence de sécurité des investisseurs.

Sur la base d'un diagnostic rationnel du risque réel que représente le parc d'immobilier d'entreprise, le potentiel du marché français s'avère toutefois considérable. Le marché de l'investissement dispose en effet de liquidités ce qui devrait immanquablement générer une nouvelle phase d'expansion immobilière.

En ce qui concerne le marché locatif des bureaux franciliens, en dépit d'une amélioration des transactions en 2010, la recherche d'économies et la rationalisation sont restées les principales motivations des preneurs au détriment des extensions. Ce sont essentiellement des locations supérieures à 5.000 m² qui ont fait défaut.

L'offre à un an avoisine 4 900 000 m². Alimenté par une production encore supérieure aux besoins réels, le stock est aussi gonflé par un mouvement de libérations de surfaces dans la continuité des destructions d'emplois et des ruptures de baux relevées depuis 2008. La structure du stock met ainsi en lumière les quelques 3 300 000 m² de locaux de seconde main vacants à un an. Ce segment d'actifs est malmené par l'offre neuve et accuse donc son niveau d'obsolescence.

Le site du Blanc-Mesnil

Le Centre d'Affaires Paris Nord grâce à sa situation géographique bénéficie d'une desserte par les autoroutes A1 et A3 ainsi que par la N17 et N2. Il doit également bénéficier à terme des aménagements prévus dans le cadre du projet « Grand Paris ».

La configuration des plateaux du Centre rend les espaces de travail structurés et fonctionnels même si quelques travaux sont à prévoir. Ce type de bien est attractif d'un point de vue du coût locatif. Il s'adresse à la clientèle des TPE (Très Petites Entreprises) et des PME (Petites et Moyennes Entreprises) par définition très large.

Le groupe a procédé cette année, comme recommandé par l'AMF, à la rotation de son expert immobilier.

- Le portefeuille du Groupe, constitué intégralement de biens situés au Centre d'Affaire Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93) a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société IMMOGROUP CONSULTING – 183 avenue du Roule – 92200 Neuilly sur Seine et valorisée à la date du 31 décembre 2010.
- L'expertise a été réalisée, 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.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

L'expert immobilier a retenu les méthodes par capitalisation du revenu et par comparaison pour les bâtiments Ampère et Continental, et la méthode de la charge foncière pour le bâtiment Bonaparte.

La méthode par capitalisation du revenu

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

Loyer potentiel unitaire bureaux : 90 €/m² HT et HC/an,

Loyer potentiel unitaire réserves : 20 €/m² HT et HC/m²/an,

Loyer potentiel unitaire parkings : 150 € HT et HC/unité/an

Taux de vacance pérenne : 10%

Taux de rendement net plancher : 9,15%

Coût unitaire des travaux de rafraîchissement des locaux vacants : 350 €/m²

Il a été considéré que le délai moyen actuel de commercialisation avoisinerait 4 ans en tenant d'un volant minimum de vacance et que le volume annuel de commercialisation devrait être croissant au cours des 4 prochaines années parallèlement à l'amélioration très progressive du marché locatif (écoulement du stock de 15% en année N+1, 20% en année N+2, 25 % en année N+3 et 30 % en année N+4). Les charges locatives non récupérées durant cette période, sur une base de 40 € le m²/an ont été évaluées à 1.810 K€ hors droits.

La méthode de la comparaison

Cette méthode consiste à comparer avec les biens ayant les caractéristiques les plus proches des biens évalués. Il a cependant noté qu'il n'y avait aucune transaction supérieure à 1 000 m² dans la région proche.

La méthode de la charge foncière

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du terrain dans le marché actuel dans le cadre d'une démolition reconstruction. S'agissant d'opérer la décision économiquement la plus rationnelle et financièrement la plus optimale, la méthode d'estimation la plus objective est celle « compte à rebours » investisseur (calcul de la valeur d'une construction neuve moins les coûts de démolition, de reconstruction et des pertes de loyers sur la durée de démolition-reconstruction). Cette méthode a été retenue pour l'immeuble Bonaparte, vacant depuis de nombreuses années car, semble-t-il, mal adapté aux besoins locatifs du secteur et qui subit des charges importantes.

En tenant compte de ce qui précède, les biens immobiliers détenus par le groupe ont été évalués à 18.800 K€ contre 17.791 K€ au 31 décembre 2009. Il est cependant à noter que de nouvelles surfaces ont été louées de l'année

Le Restaurant Inter-Entreprises a été valorisé à 5.000 K€

La méthode de détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre les valeurs de marchés estimées par les experts (juste valeur) et les valeurs nettes dans les comptes consolidés.

Au 31/12/2010, l'Actif Net réévalué hors droits se détermine ainsi :

Capitaux propres consolidés part du groupe	10.087 K€
VNC des immeubles (1)	(22.153 K€)
Valorisation actuelle du patrimoine (1)	23.704 K€

ANR au 31/12/2010	11.638 K€/434.421.861actions
= 0,0268 €/action	

(1) y compris le RIE valorisé à 5.000 K€ et pris pour la QP de détention par le groupe.

Pour mémoire, le groupe n'est pas directement propriétaire du RIE (il appartient à la copropriété du Centre d'Affaires dont le groupe représente toutefois 98,07%) mais bénéficie d'un contrat de mise à disposition et a intégralement financé les travaux.

Au 31/12/2009, l'Actif Net réévalué hors droits se déterminait ainsi :

Capitaux propres consolidés part du groupe	12.376 K€
VNC des immeubles (1)	(22.045 K€)
Valorisation actuelle du patrimoine (1)	22.515 K€

ANR au 31/12/2009	12.846 K€/434.421.861actions
= 0,0296 €/action	

(1) y compris le RIE resté valorisé à son coût de construction

8 Approbation des comptes- Affectation du résultat- Dividendes versés, quitus aux Administrateurs

Nous vous proposons d'approuver les comptes et d'affecter le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2010, soit la somme de quatre vingt dix huit mille cent soixante deux euros et vingt-neuf centimes (98 162,29 €) de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice clos le 31/12/2010 : 98 162,29 €
- report à nouveau débiteur au 31/12/2010 : (6 992 697,59 €)

Soit un bénéfice distribuable de 0,00 €

L'affectation serait la suivante :

En totalité, au poste "report à nouveau" (6 894 535,30 €)

Compte tenu de cette affectation, le solde du poste "report à nouveau" serait débiteur de (6 894 535,30 €).

Notre situation nette ne nous permettant pas d'honorer notre obligation SIIC d'un montant de 22 704 euros au titre de l'exercice 2010, cette obligation serait reportée sur les exercices ultérieurs.

Charges non déductibles fiscalement (Code Général des Impôts 39-4)

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2010 ne font apparaître aucune charge ni dépenses, visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts.

Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au titre des trois derniers exercices, les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

Exercice clos au	31/12/2007 (par action)	31/12/2008 (par action)	31/12/2009 (par action)
Dividende distribué :	0,01 €	0 €	0 €
Montant global	3 927 504,68 €	0 €	0 €

Nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices, la Société n'a procédé à aucune distribution exceptionnelle.

Quitus aux Administrateurs

Nous vous proposons de donner quitus à vos Administrateurs.

9 Activité de la Société et du Groupe en matière de recherche développement (article L.232-1 du Code de Commerce)

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions de l'article L.232-1 du Code de Commerce que votre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche développement.

10 Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)*
Didier LACROIX	Administrateur	Nommé le 09/07/2010	AGOA 2016	Président Directeur Général	Cf liste en annexe 4
Sylvain CHEGARAY	Administrateur	Coopté le 30/09/2010	AGOA 2016	néant	Cf liste en annexe 4
Jean-Pierre VINCENTI	Administrateur	Coopté le 07/01/2011	AGOA 2012	néant	Cf liste en annexe 4
Claude VIBERT-MEUNIER	Administrateur	Coopté le 09/11/2011	AGOA 2011	néant	Cf liste en annexe 4

Monsieur Alain DUMENIL a démissionné de son mandat d'Administrateur le 25 mars 2010, Monsieur Patrick ENGLER a démissionné de ses fonctions d'Administrateur et de Président Directeur Général le 30 septembre 2010, Monsieur Philippe MAMEZ de son mandat d'Administrateur le 9 novembre 2010 et Monsieur Richard LONSDALE-HANDS le 7 janvier 2011.

11 Informations sur les rémunérations versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)

En application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social.

Nous vous informons qu'il a été versé à Monsieur Patrick ENGLER au titre de son mandat de Directeur Général de la Société ADT SIIC du 1^{er} janvier au 30 septembre 2010, la somme nette de 29 470 €. Monsieur Didier LACROIX a perçu 29 000 € bruts pour l'exercice de son mandat de Président Directeur Général du 30 septembre au 31 décembre 2010.

Le Groupe a versé des honoraires pour un montant de 6 400 € HT à la Société MEP Consultant dont le Gérant est M. MAMEZ, Administrateur d'ADT SIIC.

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
M. Patrick ENGLER, Président Directeur Général jusqu'au 30/09/2010	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	39 307 € nets	29 470 € nets
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	39 307 € nets	29 470 € nets
M. Didier LACROIX, Président Directeur Général depuis le 30/09/2010	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations <u>dues</u> au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		29 000 € bruts
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		29 000 € bruts

M. Sylvain CHEGARAY, Administrateur depuis le 30/09/2010	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation (selon la norme IFRS et sans étalement de la charge) des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0
M. Philippe MAMEZ, Administrateur jusqu'au 09/11/2010	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	21 000 € HT	6 400 € HT
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	21 000 € HT	6 400 € HT
M. Claude VIBERT-MEUNIER, Administrateur depuis le 09/11/2010	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)		0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		0
TOTAL		0
M. Alain DUMENIL, Administrateur jusqu'au 25 mars 2010	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	0	0
M. Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur jusqu'au 07/01/2011	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	0	0

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social				
M. Patrick ENGLER, Président Directeur Général jusqu'au 30/09/2010	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe nette	39 307 € nets	39 307 € nets	29 470 € nets	29 470 € nets
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	39 307 € nets	39 307 € nets	29 470 € nets	29 470 € nets
M. Didier LACROIX, Président Directeur Général depuis le 30/09/2010	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe nette			29 000 € bruts	29 000 € bruts
Rémunération variable				
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence				
Avantages en nature				
TOTAL			29 000 € bruts	29 000 € bruts
M. Sylvain CHEGARAY, Administrateur depuis le 30/09/2010	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe nette			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
TOTAL			0	0
M. Philippe MAMEZ, Administrateur, jusqu'au 09/11/2010	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
Honoraires à la société MEP, dont le gérant est M MAMEZ	21 000 € HT	21 000 € HT	6 400 € HT	6 400 € HT
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	21 000 € HT	21 000 € HT	6 400 € HT	6 400 € HT

M. Claude VIBERT-MEUNIER, Administrateur depuis le 09/11/2010	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe nette			0	0
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
TOTAL			0	0
M. Alain DUMENIL, Administrateur jusqu'au 25 mars 2010	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0
M. Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur jusqu'au 07/01/2011	Montants au titre de l'exercice 2009		Montants au titre de l'exercice 2010	
	dus	versés	dus	versés
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

Tableau 3

Tableau sur les jetons de présence (valeur brute)		
Membres du Conseil	Jetons de présence versés en 2009	Jetons de présence versés en 2010
Néant		

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Néant						

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social				
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Année d'attribution
Néant				

Tableau 6

Actions gratuites attribuées à chaque dirigeant mandataire social					
Actions gratuites attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Néant					

Tableau 7

Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social				
Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution

Tableau 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions
Information sur les options de souscription ou d'achat
Néant

Tableau 9

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre de d'attribution des options, aux 10 salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	Néant	0
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les 10 salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	0

Tableau 10

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
M. Patrick ENGLER Président Directeur Général du 31/10/2006 au 30/09/2010		X		X		X		X
M. Didier LACROIX, Président Directeur Général depuis le 30/09/2010		X		X		X		X

Jetons de présence

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Nous vous proposons de ne pas allouer de jetons de présence à vos administrateurs au titre de l'exercice en cours.

12 Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 al 4 du Code de Commerce)

Nous vous prions de vous reporter en annexe 2 pour prendre connaissance de la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

13 Actionnariat salarié : seuil de participation des salariés au capital social (article L.225-102 du Code de Commerce)

A la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que définie à l'article 225-102 du Code de Commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

14 Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)

Votre Société n'a pas fait usage de l'autorisation conférée par votre Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire en date du 9 juillet 2010 dans sa cinquième résolution et portant sur la mise en place d'un nouveau programme de rachat d'actions.

Il est précisé qu'aucune action propre n'a été acquise avant le 13 octobre 2004, date d'entrée en vigueur du règlement européen portant réforme du régime des programmes de rachat d'actions.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-211 du Code de Commerce, nous vous informons que votre Société ne détient aucune action propre.

15 Situation des mandats des Administrateurs en fonction

Nomination :

Messieurs Sylvain CHEGARAY, Claude VIBERT-MEUNIER et Jean-Pierre VINCENTI ont été cooptés en qualité de nouveaux Administrateurs. La ratification de leur cooptation sera proposée à l'Assemblée Générale.

Renouvellement :

Le mandat d'administrateur de Monsieur Claude VIBERT-MEUNIER arrive à expiration à la présente Assemblée.

Le renouvellement de son mandat pour une durée de six ans venant à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016 sera proposé à l'Assemblée Générale.

16 Situation des mandats des Commissaires aux Comptes

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

Pour mémoire, les mandats des Commissaires au Comptes titulaires, AUDIT ET CONSEIL UNION et POLIGONE AUDIT ainsi que ceux des Commissaires aux Comptes suppléants, SOGEC AUDIT et Monsieur Loïc PAUTHIER, arriveront à expiration lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

17 Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 9 juillet 2010 a autorisé dans sa huitième résolution, pour une période de dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.

Cette autorisation arrivant à échéance en janvier 2012, il sera d'ores et déjà proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période de dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectuées, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder **0,05 € (cinq centimes d'euros)** par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société ; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5% de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

Cette nouvelle autorisation annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 9 juillet 2010.

18 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes

Nous vous demandons de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pendant une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou

autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou/et d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Nous vous proposons de limiter le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond global fixé au point n° 25 sur lequel il s'impute, afin qu'il ne soit pas supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de Commerce, que les droits formant rompus ne soient pas négociables et que les titres correspondants soient vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société conformément aux dispositions de l'article L.233-32 et L.233-33 du Code de Commerce.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

19 Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 juin 2009 avait autorisé dans sa huitième résolution le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Cette autorisation ayant expiré en décembre 2010, il sera donc proposé à la présente Assemblée de renouveler cette autorisation pour une période de dix-huit mois.

20 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance

Nous vous demandons de conférer au Conseil d'Administration :

Une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en Euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital

ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n°25 du présent rapport ci-après.

Les actionnaires disposeraient, proportionnellement au montant de leurs actions, d'un droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières dont l'émission serait décidée en vertu de la présente délégation de compétence.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Si les souscriptions des actionnaires et, le cas échéant, du public n'ont pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, le Conseil d'Administration aura la faculté, dans l'ordre qu'il déterminera, soit de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée soit de répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous demandons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société conformément aux dispositions des articles L.233-32 et L.233-33 du Code de Commerce.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

21 Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance

Nous vous proposons également de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger par voie d'offre au public de titres financiers, d'actions ordinaires de la Société libellées en euros ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle

possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou une unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, dont la souscription pourra être libérée soit en espèces soit par compensation de créances dans les conditions légales, avec suppression du droit préférentiel de souscription et ce, afin d'assurer le financement des activités et des investissements du Groupe.

Conformément à l'article L.225-148 du Code de Commerce, les actions nouvelles pourront être émises à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange ou d'une offre publique mixte sur des actions d'une autre société dont les actions sont soumises aux négociations sur un marché réglementé, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soulte en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire et d'en fixer la durée, en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des titre non souscrits.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre de manière immédiate ou différée sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

Le prix d'émission des actions résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de Commerce.

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, conformément à l'article L.125-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90% de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emportera de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n°25 du présent rapport ci-après.

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de la présente délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société conformément aux dispositions de l'article L.233-33 du Code de Commerce.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

22 Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires

Nous vous proposons pour chacune des délégations ci-dessus proposées d'autoriser le Conseil d'Administration, lorsqu'il constate une demande excédentaire d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions fixées par l'article L.225-135-1 du Code de Commerce.

23 Procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10% de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois. Elle annulerait et remplacerait celle donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire du 17 juin 2009 en sa douzième résolution.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n°25.

24 Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.3332-1 et suivants du Code de Travail

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 %

lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n° 25.

A cet effet nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

25 Plafond global

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues par les dix-huitième, vingtième, vingt et unième, vingt deuxième, vingt troisième et vingt-quatrième points du présent rapport, serait fixé à un montant nominal total maximal de 50 000 000 (cinquante millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

26 Rationalisation de l'objet social et modification corrélative des statuts :

L'Assemblée Générale du 9 juillet 2010 n'ayant pu délibérer faute de quorum, nous vous soumettons à nouveau le projet de rationalisation de l'article 3 de vos statuts relatif à l'objet social de la société.

Jusqu'à la présente Assemblée, l'article 3 des statuts était rédigé comme suit :

Version actuelle :

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité.

Elle a également pour objet en France et à l'étranger :

- *La mise en œuvre de la politique générale du groupe ainsi constitué et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,*
- *L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes les sociétés du groupe par tous moyens techniques existants et à venir et notamment par ceux suivants :*
 - *Mise à disposition de tout personnel administratif et comptable,*
 - *Mise à disposition de tout matériel,*
 - *Gestion et location de tous immeubles,*
 - *Formation et information de tout personnel,*
 - *Négociation de tous contrats.*
- *La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.*

Nous vous proposons d'adopter la nouvelle rédaction ci-après et de modifier corrélativement les statuts :

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la sous location, l'acquisition de contrats de crédit bail immobilier, en vue de la sous location des immeubles et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La société pourra également procéder à tout arbitrage, mutation, ou reclassement d'actifs qu'elle détient ou qu'elle envisage de détenir dans le cadre de son objet principal, qu'il s'agisse d'immeubles, de titres de sociétés, de contrats de crédit bail immobilier, par voie de cession, d'acquisition ou d'apport, à des tiers ou à toute société de son groupe.

Elle a également pour objet en France et à l'étranger :

- *La mise en œuvre de la politique générale du groupe ainsi constitué et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,*
- *L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes les sociétés du groupe par tous moyens,*
- *La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.*

27 Modification de l'article 47 des statuts

Conformément aux dispositions de l'article L.232-18 alinéa 1 du Code de Commerce, nous vous proposons d'étendre la possibilité d'offrir aux actionnaires une option pour le paiement d'acompte sur dividende en numéraire ou en actions de la Société, cette possibilité n'étant à ce jour prévue que dans le cas du paiement du dividende.

En conséquence, il appartiendrait à l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires de modifier l'article 47 des statuts en le complétant comme suit :

« ARTICLE 47 – AFFECTATION ET REPARTITION DU BENEFICE

(...)

L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions, dans les conditions fixées par la loi. »

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

28 Réduction du capital social

Eu égard à l'importance des pertes figurant au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2010, nous vous proposons de procéder à une réduction du capital social.

Ainsi, le capital pourrait être réduit d'une somme de 1 591 522 €, afin de le porter de 16 591 522 € à 15 000 000 € et le compte "report à nouveau" ramené de (6 894 535,30 €) à (5 303 013,30 €).

Nous proposons de ne pas réduire le capital social en dessous du plancher de 15 000 000 € en vue de respecter la réglementation applicable aux SIIC.

Nous vous précisons que cette réduction de capital serait réalisée par diminution du pair de chacune des 434 421 861 actions composant le capital social de la Société.

29 Modification corrélative de l'article 7 des statuts

Nous vous précisons que si vous agréez le projet de réduction du capital social, il vous appartiendra en conséquence de modifier l'article 7 des statuts comme suit :

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de QUINZE MILLIONS EUROS (15 000 000 Euros), divisé en QUATRE CENT TRENTE QUATRE MILLIONS QUATRE CENT VINGT ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UNE (434 421 861) actions ordinaires entièrement libérées. »

30 Information sur les conventions réglementées et sur les conventions courantes

Conformément à l'article L.225-39 du Code de Commerce, nous vous informons que la liste et l'objet des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués par le Président Directeur Général aux Commissaires aux Comptes.

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver les conventions, visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Vos Commissaires aux comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial qui vous sera lu dans quelques instants.

31 Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président vous rendra compte dans un rapport joint des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

32 Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 juin 2009 relative aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

33 Programme de rachat d'actions (article L.225-209 du Code de Commerce)

Le Conseil d'Administration n'a pas usé de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 9 juillet 2010, à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions.

34 Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce)

Vous trouverez en annexe 1 un tableau récapitulatif des délégations de compétences conférées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration actuellement en cours de validité.

35 Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF)

A ce jour, aucune acquisition, cession, souscription ou échange d'actions de la Société, ni aucune transaction opérée sur les instruments financiers qui leur sont liés n'ont été réalisés par les personnes visées aux a à c de l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier ou portée à notre connaissance. Le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est donc pas requis au titre de l'exercice 2010.

36 Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-4 et L.225-184 al 1 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.

37 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),

1° structure du capital de la société

Le capital social est fixé à la somme de 16 591 522 €.

Il est divisé en 434 421 861 actions ordinaires entièrement libérées.

2° restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce

Néant.

3° participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L. 233-12

cf. point 5 du présent rapport.

4° liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5° mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6° accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7° règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'assemblée générale extraordinaire. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Par dérogation à la compétence exclusive de l'assemblée extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le conseil d'administration.

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins un quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, le quorum du cinquième étant à nouveau exigé. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

8° pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait ignorer compte tenu des circonstances. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes les composant.

cf. points 14, 17 et 33 du présent rapport.

9° accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10° accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

38 Tableau des résultats

Au présent rapport est joint conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

39 Pouvoirs en vue des formalités.

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la Loi.

Conclusion

Nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre Conseil d'Administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2010, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

Votre Conseil vous invite à approuver, par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose.

Le Conseil d'Administration

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité.

En euros	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	17 juin 2009	16 août 2011	160 000 000 €	néant	néant	160 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	17 juin 2009	16 août 2011	160 000 000 €	néant	néant	160 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	17 juin 2009	16 août 2011	160 000 000 €	néant	néant	160 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	17 juin 2009	16 août 2011	10% du capital social	néant	néant	160 000 000 €

Annexe 2 : Informations sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité

Les sociétés cotées sont tenues depuis la loi NRE du 15 mai 2001 de préciser dans leur rapport de gestion la manière dont elles prennent en compte les conséquences sociales et environnementales de leur activité.

Votre Société ayant une activité de foncière, soit une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité, celle-ci n'a pas d'impact significatif en matière d'emploi en Ile de France compte tenu des effectifs du Groupe, ni d'effet particulièrement nocif sur l'environnement.

POLITIQUE SOCIALE (article R.225-104 du Code de Commerce)

– Informations liées à l'effectif :

L'effectif salarié du Groupe est en diminution avec 3 personnes (1 mandataire, et 2 non-cadres) au 31 décembre 2010. Le poste « Frais de personnel » (y compris les mises à disposition de personnel des parties liées) est de 162 K€ au 31 décembre 2010 contre 369 K€ au 31 décembre 2009.

Ce personnel est essentiellement affecté à la recherche et à l'analyse des acquisitions, au financement des immeubles acquis, au suivi du patrimoine (valorisation), au contrôle de gestion et à la gestion de trésorerie du Groupe.

De nombreuses autres tâches sont sous-traitées à des cabinets de gérance d'immeubles et à des conseils immobiliers pour la commercialisation des surfaces à louer.

Par ailleurs, nous privilégions le recrutement de spécialistes de haut niveau ayant une forte expérience dans les différents secteurs d'activités.

- Organisation du temps de travail.

Les sociétés composant votre Groupe ayant du personnel ont opté pour une durée du travail à 35 heures hebdomadaires.

Nous n'avons pas eu à déplorer d'absentéisme significatif au cours de l'exercice 2010.

POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE (articles R.225-104 et R.225-105 du Code de Commerce)

Votre Groupe s'intéresse de près au respect des normes relatives à l'environnement, cette politique se caractérise par une attention particulière lors de l'acquisition de nouveaux immeubles ou lors des décisions prises dans les programmes de travaux afin d'assurer un respect de la législation en vigueur et de manière plus générale de se protéger contre tous facteurs de risque de pollution et de toxicité.

- Mesures et démarches en matière d'environnement :

Les investissements immobiliers sont réalisés en respectant la législation en vigueur concernant les états parasitaires, la réglementation sur l'amiante et la lutte contre le saturnisme.

Les investissements nécessitant des travaux de restructuration ou d'aménagement sont tous réalisés en conformité avec l'ensemble des règles relatives à la protection de l'environnement.

A cet égard, en qualité de Maître d'ouvrage, nous mandatons systématiquement :

- des organismes de contrôle (VERITAS, SOCOTEC, QUALICONSULT...) afin de vérifier le respect de toutes les normes en vigueur sur la construction ou la sécurité des personnes ;
- des missions de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs.

Cette politique se traduit également par la vérification des diagnostics et des préconisations effectuées par les bureaux de contrôle et par la réalisation de travaux de mise en conformité des immeubles concernés.

- Consommation des ressources en eau, matières premières et énergies :

La consommation en eau qui s'élève à 22 566,94 € concerne la fourniture d'eau de vos immeubles.

Votre Société s'efforce de maîtriser sa consommation en Electricité et Gaz propre à votre Groupe qui s'élève à 268 917,22 € concernant la fourniture d'électricité et gaz de vos immeubles.

- Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la Société sur l'environnement :

Votre Société n'a pas procédé au cours de l'exercice à des dépenses pour prévenir les conséquences de l'activité de la Société sur l'environnement.

Annexe 3 : Liste des Administrateurs et Directeurs Généraux

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Monsieur Didier LACROIX,

Nommé en qualité d'Administrateur le 9 juillet 2010.

Nommé Président du Conseil d'Administration et Directeur Général le 30 septembre 2010 pour la durée restant à courir de son mandat d'administrateur.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2015.

ADMINISTRATEUR

Monsieur Sylvain CHEGARAY

Nommé le 30 septembre 2010 en qualité d'administrateur.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2015.

ADMINISTRATEUR

Monsieur Claude VIBERT-MEUNIER

Nommé le 9 novembre 2010 en qualité d'administrateur.

Renouvellement lors de la présente assemblée qui approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

ADMINISTRATEUR

Monsieur Jean-Pierre VINCENTI

Nommé le 7 janvier 2011 en qualité d'administrateur.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2011.

Annexe 4 : Liste des mandats des Administrateurs

Monsieur Didier LACROIX, Administrateur et Président Directeur Général de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2010 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : ADT S.I.I.C ;

Administrateur de la société : Promouvoir.

Directeur Général Délégué de la société : ADT S.I.I.C (du 12/05/2010 au 30/09/2010) ;

Président des sociétés : B.A.L.D.A.V.I.N.E.S.A., Compagnie Financière Foncière et Immobilière - CFFI ;

Gérant des sociétés : Ad Invest, Blanap, Maintreuil, Pamier.

Monsieur Sylvain CHEGARAY, Administrateur de votre Société, a exercé au cours de l'exercice 2010 les fonctions suivantes :

Administrateur de la société : ADT S.I.I.C.

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Promouvoir.

Gérant des sociétés : Assurances Maritime et Transports Chegaray, Dauphine, Dauphine Arabesque, SLC Conseil.

Monsieur Claude VIBERT-MEUNIER, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010, la fonction suivante :

Administrateur de la société : ADT S.I.I.C.

Monsieur Jean-Pierre VINCENTI, administrateur de votre Société depuis le 7 janvier 2011 a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2010 les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de la société : Soveclat ;

Administrateur de la société : ADT S.I.I.C. ;

Président de la société : Hotimmo ;

Gérant des sociétés : Architecture Concept Bureau d'Etude – ACB, Cabinet E.C.T.I.A.

Monsieur Patrick ENGLER, Président Directeur Général de votre Société jusqu'au 30 septembre 2010, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C (jusqu'au 30/09/2010), Alliance Finance ;

Directeur Général et administrateur de la société : Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation, et de Renaissance du Théâtre de Paris – SNERR ;

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Smalto ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion, Sep 1.

Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur de votre Société jusqu'au 25 mars 2010, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Acanthe Développement ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Smalto, Poiray Joaillier, Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation du Théâtre de Paris – SNERR ;

Administrateur de la société : ADT S.I.I.C (jusqu'au 25 mars 2010) ;

Président des sociétés : Ad Industrie, Compagnie Paris Scène Production ;

Gérant des sociétés : BSM, Editions de l'Herne, Padir, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor ; Poiray Joaillier Suisse ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse.

Monsieur Philippe MAMEZ, Administrateur de votre Société jusqu'au 9 novembre 2010, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Baldavine SA ;

Directeur Général Délégué et administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Compagnie MI 29, Eurobail ;

Président du Conseil d'Administration de la société : Navigestion ;

Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C (jusqu'au 09/11/2010), Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Compagnie Fermière de Gestion et de Participation – Cofegep ;

Président des sociétés : France Immobilier Group (FIG) (jusqu'au 19/03/2010), Tampico (jusqu'au 11/06/2010) ;

Gérant de la société : MEP Consultants.

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur de votre Société jusqu'au 7 janvier 2011, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les fonctions suivantes :

Directeur Général de la société : Alliance Développement Capital S.I.I.C ;

Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C (jusqu'au 7 janvier 2011), Ortal Resources Plc ;

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober Paris, Haussmann 51, Haussmann 78, Pontault DS (jusqu'au 28/10/2010), Saudade, Société Civile Artus Fillon, Société d'Investissements Immobiliers, Wallace Finance ;

Annexe 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, des modifications apportées par l'ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, le Président du Conseil d'Administration a établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques actuellement mises en place par la Société ou dont la mise en œuvre est en cours au sein de la Société.

Ce rapport indique en outre les éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration, ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 28 avril 2011.

Dans le souci de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise, je vous sou mets les informations suivantes :

I – Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code.

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

La cotation de notre Société sur Euronext Paris lui a permis d'opter pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Société qui ne dispose que d'un personnel réduit n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse.

La structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

II - Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

1. Le Conseil d'Administration :

Missions

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Composition

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 6 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 26 de la loi n° 2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'Administration :

- Monsieur Didier LACROIX, Président du Conseil d'administration et Directeur Général,
- Monsieur Sylvain CHEGARAY, Administrateur,
- Monsieur Claude VIBERT-MEUNIER, Administrateur,
- Monsieur Jean-Pierre VINCENTI, Administrateur.

Monsieur Alain DUMENIL, administrateur de la Société durant l'exercice clos au 31 décembre 2010 a démissionné de ses fonctions d'administrateur en date du 25 mars 2010.

Monsieur Patrick ENGLER, Président Directeur Général de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2010 a démissionné de ses fonctions le 30 septembre 2010.

Monsieur Philippe MAMEZ, Administrateur de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2010 a démissionné de ses fonctions le 9 novembre 2010.

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Administrateur de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2010, a démissionné de ses fonctions le 7 janvier 2011.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos administrateurs figure en annexe 4 du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, aucun membre du Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

Organisation

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels, ainsi, le cas échéant qu'à toute réunion du Conseil où leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemple, vos administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courriers en date du 7 mai 2010 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels du 12 mai 2010 et le 5 novembre 2010 pour le Conseil d'arrêté des comptes semestriels du 9 novembre 2010.

La programmation des dates du Conseil d'Administration est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis ou mis à disposition des administrateurs huit jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Les réunions se tiennent au siège social. Le Conseil s'est réuni à 10 reprises au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu des principales actions majeures conduites en 2010, tant sur le plan externe (périmètre du Groupe) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (financement de l'activité, émission de valeurs mobilières, augmentations de capital et application du régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

2. Comité de Direction

Le Comité de Direction a pour finalité d'aider les membres du Conseil d'Administration. Il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions.

Composition

Le Comité de Direction est composé d'au moins deux administrateurs de la Société sur les quatre composant le Conseil d'Administration.

Missions

Il a pour missions principales de procéder à l'examen :

- des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d'entreprises, des permis (de démolir et construire),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et de toutes les cessions,

- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

Organisation

Le Comité de Direction se réunit au moins une fois par mois selon un calendrier et un ordre du jour fixés par le Président Directeur Général en fonction des disponibilités.

Participent au Comité de Direction :

- Le Président Directeur Général, Monsieur Didier LACROIX,
- Un administrateur.

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

A l'occasion de la réunion de ce Comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du Comité de Direction qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

3. Comité d'audit

En application de l'article L823-20 du code de commerce tel que modifié par l'article 14 de l'Ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'Administration.

4. Autres Comités

Compte tenu de la taille du Groupe ADT SIIC, il n'a pas été mis en place à ce jour de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le Groupe ADT SIIC poursuit ses efforts en matière de gouvernance d'entreprise.

III - Dispositif et description des procédures de contrôle interne

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois,

règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

Le dispositif de contrôle et de suivi vise à couvrir les principaux risques identifiés ainsi qu'à définir les pistes d'améliorations des procédures de contrôle interne.

1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs :

Le Groupe souscrit systématiquement, s'il y a lieu, une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégrité des immeubles dont il est propriétaire.

La Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur, etc).

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire).

La Société fait appel également à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs :

La commercialisation des actifs est réalisée par des prestataires extérieurs. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis par le Président Directeur Général et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers :

Toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée par le Président Directeur Général qui fait un point régulier sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

4. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux :

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de contrats de location. La plupart de ces actes sont notariés ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société.

Les risques juridiques sont suivis au sein du Conseil d'Administration qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et des intérêts du Groupe.

5. Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable :

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du Service du Contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes, puis en Conseil d'Administration.

IV – Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 8 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 26 de la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 29 à 43 des statuts de la Société.

V – Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 sur renvoi de l'article L225-37 alinéa 9 du Code de Commerce)

La liste de ces éléments figure au point 37 du rapport annuel de gestion établi par le Conseil d'administration de la Société.

VI - Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général

Il est rappelé que le Conseil d'administration en date du 31 octobre 2006 a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l'option retenue.

VII - Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

Le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2010, aucune limitation n'a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Président Directeur Général.

VIII – Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Monsieur Patrick ENGLER, Président Directeur Général jusqu'au 30 septembre 2010, a perçu une rémunération fixe annuelle nette de 29 470 € dans le cadre de l'exercice de ses fonctions de Directeur Général, conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du 31 octobre 2006 qui l'a nommé à ce poste.

Monsieur Didier LACROIX, Président Directeur Général depuis le 30 septembre 2010, a perçu une rémunération fixe annuelle brute de 29 000 € dans le cadre de l'exercice de ses fonctions de Directeur Général, conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du 30 septembre 2010 qui l'a nommé à ce poste.

Le détail des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux est indiqué au point n°11 du rapport annuel de gestion.

Le Président du Conseil d'Administration,

Annexe 6 : Tableau des cinq derniers exercices

**RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA
SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

En Euros	(décret n° 67-236 du 23 mars 1967)				
	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Capital en fin d'exercice					
Capital social	15 000 000	15 000 000	16 591 522	16 591 522	16 591 522
Nombres d'actions ordinaires	392 750 468	392 750 468	434 421 861	434 421 861	434 421 861
Nombres d'actions à dividende Prioritaire					
Nombre maximums d'actions à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opération et résultat					
Chiffres d'affaires (HT)	79 400	62 900	106 266	93 600	9 607,98
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 819 399	2 563 198	- 833 775	- 1 063 545	367 618,12
Impôt sur les bénéfices	1 675 994	74 492	-42 531	0	0
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 627 317	2 501 752	-799 288	-9 285 623	98 162,29
Résultat distribué	0	2 376 664	0	0	0
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Dividende attribué	0	0	0	0	0
Personnel					
Effectif moyen des salariés	2	2	2	2	1
Montant de la masse salariale	72 430	107 476	124 914	124 108	86 211,41
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. Œuvres)	26 828	33 788	48 998	50 610	30 720,40



Centre d'Affaires Paris Nord, Bât. Continental
183, avenue Descartes 93153 BLANC MESNIL
Tel : 01 56 52 45 00
Fax : 01 53 23 10 11
Site internet : www.adtsiic.eu

The image shows the ADT SIIC logo mounted on a modern glass building facade. The logo consists of the letters 'ADT' followed by 'SIIC', with a stylized bracket-like graphic element above the 'ADT' and below the 'SIIC'. The building's glass reflects the sky and clouds.

ADT SIIC

Comptes sociaux 2010

BILAN ACTIF

	31/12/2010			31/12/2009
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaire	383	383		
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	17 113	16 760	353	877
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	39 084	38 085	999	2 019 264
Créances rattachées à des participations	22 444 903	8 452 111	13 992 792	13 150 972
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	1 980 181		1 980 181	
Prêts				
Autres immobilisations financières				31 344
	24 481 664	8 507 339	15 974 325	15 202 457
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	398		398	259
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	488		488	89 521
Autres créances	49 260		49 260	1 398 586
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	6 642	517	6 124	462 964
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	4 010		4 010	234 608
Charges constatées d'avance (3)	153		153	
	60 950	517	60 433	2 185 937
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	24 542 614	8 507 857	16 034 758	17 388 394
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

BILAN PASSIF

	31/12/2010	31/12/2009
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 16 591 522)	16 591 522	16 591 522
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 197 103
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	672 151	672 151
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		1 895 111
Report à nouveau	-6 992 698	- 799 288
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	98 162	-9 285 623
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	10 369 138	10 270 976
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	5 892	9 137
Emprunts et dettes financières (3)	5 313 421	6 670 950
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	187 324	388 144
Dettes fiscales et sociales	8 765	41 185
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	150 218	8 002
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	5 665 620	7 117 418
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL GENERAL	16 034 758	17 388 394
(1) Dont à plus d'un an (a)	5 313 421	4 355 436
(1) Dont à moins d'un an (a)	352 198	2 761 982
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	5 892	9 137
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2010		31/12/2009
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	9 608		93 600
Chiffre d'affaires net	9 608		93 600
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges			2 592
Autres produits			1
			12 201
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)			261 647
Impôts, taxes et versements assimilés			1 770
Salaires et traitements			86 211
Charges sociales			30 720
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			524
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			2 593
			383 466
RESULTAT D'EXPLOITATION			- 371 266
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			8 694
Perte supportée ou bénéfice transféré			118 252
Produits financiers			
De participations (3)			1 091 024
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			854 100
Autres intérêts et produits assimilés (3)			14 312
Reprises sur dépréciations, provisions et tranfert de charges			667
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			579
			1 105 915
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			271 524
Intérêts et charges assimilées (4)			8 219 005
Différences négatives de change			247 411
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
			518 935
RESULTAT FINANCIER			586 980
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			97 462
			- 8 427 235

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	31/12/2010	31/12/2009
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	700	
Sur opérations en capital		1 210 001
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
	700	1 210 001
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		2 068 389
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
		2 068 389
RESULTAT EXCEPTIONNEL	700	- 858 388
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	1 118 816	2 299 602
Total des charges	1 020 654	11 585 225
BENEFICE OU PERTE	98 162	-9 285 623
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	14 243	123 018
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	40 052	106 353

SA ADT SIIC

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2010

NOTE 1 : Evénements principaux de l'exercice

1.1 Changement de Direction

Au cours de l'année 2010, M. ENGLER a démissionné de son mandat d'Administrateur (et donc de Président du conseil d'administration) et de Directeur Général ; MM. DUMENIL et MAMEZ ont démissionné de leurs fonctions d'administrateur.

M. LACROIX a été nommé en qualité de nouvel administrateur et en qualité de directeur général délégué. Puis, à la démission de Monsieur ENGLER le 30 septembre 2010, il a été nommé Président Directeur Général jusqu'à l'AG appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Enfin, M. CHEGARAY et M. VIBERT-MEUNIER ont été cooptés en qualité de nouveaux administrateurs, respectivement le 30 septembre 2010 et le 9 novembre 2010.

1.2 Transfert du siège social

En date du 22 avril 2010, le conseil d'administration a décidé de transférer le siège social du 2 rue de Bassano à 75116 PARIS au Centre d'Affaires Paris-Nord, Bâtiment Continental, 183 avenue Descartes – 93153 BLANC MESNIL, à compter du 3 mai 2010.

1.3 Continuité d'exploitation

Les Commissaires aux comptes, estimant avoir relevé à l'occasion de l'exercice de leur mission, des faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation de la société, en ont conformément aux dispositions prévues par l'article L234-1 alinéa 1 du Code de Commerce informé le Président du Conseil d'Administration par une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 26 avril 2010. De nombreuses informations comptables et financières complémentaires ont été demandées. Un conseil d'administration en date du 4 mai 2010 s'est tenu. Ces renseignements supplémentaires exigés en vue de compléter les annexes aux comptes nécessitant d'accomplir de nouvelles diligences, les administrateurs ont conclu qu'il n'est pas possible, en l'état d'arrêter définitivement les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009. Le Conseil d'Administration a décidé de tenir un prochain Conseil d'administration le 12 mai 2010 afin de prendre le temps nécessaire pour répondre au complément d'informations demandé dans le cadre de la procédure d'alerte et d'arrêter les comptes.

Le 10 mai 2010, la société ADT SIIC a transmis aux commissaires aux comptes, tous les éléments de réponses nécessaires aux questions soulevées par ces derniers dans le cadre de la procédure d'alerte.

Les Commissaires aux comptes ont tenu compte de cette réponse du 10 mai 2010 puisque leur rapport sur les comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2009 signé le 14 mai 2010 reprend les éléments de réponse précités.

Les Commissaires aux comptes ont adressé au Président du Conseil d'Administration une lettre recommandée datée du 20 mai 2010 dans laquelle ils estimaient ne pas avoir eu de réponse à leur première lettre recommandée datée du 26 avril 2010 et à l'occasion de laquelle ils invitaient le Président du Conseil, à faire délibérer le Conseil sur les faits relevés dans le cadre de la procédure d'alerte.

En date du 8 juin 2010, le conseil d'administration a mis à l'ordre du jour les mesures à prendre en application de l'article R.234-2 du Code de commerce, les faits relevés par les commissaires aux comptes dans leur lettre recommandée avec accusé de réception en date du 26 avril 2010. Après délibération, le Conseil d'Administration constate que les éléments d'informations ont d'ores et déjà été transmis aux commissaires aux comptes en date du 10 mai 2010 et 20 mai 2010 et les mesures à prendre en vue de la continuité de l'exploitation de la société prises.

Outre de réels efforts de commercialisation entrepris pour réduire un taux de vacance élevé et une politique affichée de réduction des charges, la Direction a tenté de négocier le rééchelonnement de ses échéances d'emprunt. Elle a demandé la possibilité de ne payer, pendant un laps de temps, que la partie « intérêts » du contrat et de reporter la partie « amortissement ».

Devant la réticence des établissements prêteurs, les sociétés PAMIER, AD INVEST et BLANAP, filiales d'ADT SIIC, ont soumis, devant Tribunal de Commerce de Bobigny, une requête afin de désignation d'un mandataire ad hoc.

En date du 13 décembre 2010, le Tribunal de Commerce de Bobigny a désigné la SCP BRIGNIER en qualité de mandataire ad hoc de la société PAMIER, la société AD INVEST et la société BLANAP avec la mission d'apprécier la situation juridique, économique et financière de la société, notamment de déterminer la situation active – passive de celle-ci, d'assister la société dans ses discussions avec la banque CREDIT FONCIER pour la société PAMIER, avec CICOBAIL pour la société AD INVEST et avec la banque SADE pour la société BLANAP de manière à ne pas entraver son développement, d'assister la société dans la négociation et la rédaction de protocoles et actes qui consacreront les solutions adoptées. La durée de la mission du mandataire est fixée au 13 avril 2011.

A la demande des banques, la société ADT SIIC, société mère de la société PAMIER, a mandaté le cabinet ERNST & YOUNG le 8 février 2011 afin de procéder à une analyse de la situation financière du groupe et à une revue des prévisions d'exploitation et de financement sur les trois prochaines années.

Ernst&Young a rendu son rapport le 16 mars 2011 et en a fait une présentation aux banques lors d'une réunion sous l'égide de Maître BRIGNIER le 18 mars 2011.

S'il avait été initialement envisagé par le groupe de tenter de négocier avec les banques une restructuration de l'endettement du groupe sur la base d'un gel du remboursement des échéances en principal sur deux ans en contrepartie notamment de la cession de l'immeuble Bonaparte, le rapport d'ERNST & YOUNG a démontré l'utilité de considérer une alternative en la vente d'un ou de tous les biens immobiliers des sociétés PAMIER BLANAP et AD INVEST.

La Direction du groupe étudie donc actuellement les offres d'acquéreurs potentiels.

La mission de Maître BRIGNIER arrivant à terme le 13 avril 2011, les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST ont requis, devant le Président du Tribunal de Commerce de Bobigny, de renouveler le mandat ad hoc de Maître BRIGNIER pour une durée de trois mois, soit jusqu'au 13 juillet 2011, afin de leur permettre de poursuivre les discussions.

Les comptes ont donc été arrêtés dans une hypothèse de continuité d'exploitation compte tenu de cette mission du mandataire ad hoc.

En date du 31 décembre 2010, compte tenu de la situation économique de la société PAMIER, la société ADT SIIC, associé unique, a décidé d'abandonner les intérêts calculés sur la créance qu'elle détient sur la société PAMIER à hauteur de 843 K€.

1.4 Autres faits caractéristiques

En date du 9 mars 2010, un avenant au contrat de prêt conclu entre la société VENUS et ADT SIIC a été signé portant le montant du deuxième prêt à 3.906 K€ (pour mémoire, il avait été conclu un premier prêt d'un montant nominal de 1.000 K€) ;

1.5 Faits caractéristiques intervenus depuis la clôture de l'exercice

En date du 7 janvier 2011 le conseil d'administration a décidé de nommer à titre provisoire en remplacement de M. LONSDALE-HANDS, administrateur, et sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale, en qualité d'administrateur M. VICENTI pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

La mission du mandataire ad-hoc a été prolongée jusqu'au 13 juillet 2011.

NOTE 2 : Dérogations et modifications aux principes, règles et méthodes comptables

2.1 Généralités

Les comptes annuels ont été établis conformément aux conventions générales prescrites par le Plan Comptable Général issu du règlement CRC 99-03.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation compte tenu d'une part de la mission en cours du mandataire ad hoc sur les filiales de la société ADT SIIC, à savoir PAMIER, AD INVEST et BLANAP et d'autre part des faits exposés dans la note 1.3,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

2.2 Changement de méthode comptable

Les méthodes comptables appliquées en 2010 sont identiques à celles utilisées au cours de l'exercice précédent.

2.3 Date de clôture

Les comptes annuels couvrent la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010.

2.4 Régime S.I.I.C.

Pour rappel, la société ADT SIIC a opté en date du 29 avril 2004, avec effet au 1^{er} janvier 2004, pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées. Ce régime entraîne une exonération d'impôts sur les sociétés sur les bénéfices provenant de la location d'immeuble ou de sous-location d'immeubles pris en crédit-bail par contrat conclu ou acquis depuis le 1^{er} janvier 2004 (à condition que 85% de ces bénéfices soient redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur réalisation), de

certaines plus-values (cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 50% de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit leur réalisation) et des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial (à condition qu'ils soient redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception).

NOTE 3 : Principes comptables et méthodes d'évaluation

Aucune dérogation aux principes, règles et méthodes de base de la comptabilité n'a été appliquée.

3.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie suivantes :

Matériel de bureau	3 ans
Matériel informatique	3 ans
Mobilier de bureau	5 ans

3.2 Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan pour leur prix d'acquisition ; ils sont le cas échéant, dépréciés (provision pour dépréciation des comptes courants et provision pour risques) lorsque leur valeur d'inventaire, déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché, s'avère inférieure à leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

3.3 Créances

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée au cas par cas lorsqu'il existe un risque de non recouvrement.

3.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur prix d'acquisition. Une éventuelle dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à leur coût d'acquisition.

3.5 Provision pour risques et charges

La société ADT SIIC ne comptabilise pas le montant de ses engagements de départ en retraite, compte tenu du caractère non significatif des éléments concernés.

NOTE 4 : Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations (montant en milliers d'euros).

4.1 Immobilisations
(en milliers d'euros)

	Immobilisations			Amortissements et provisions				Net 31/12/10	
	Val. brute 01/01/10	Augm.	Dimin.	Val. brute 31/12/10	Montant au 01/01/10	Augm.	Dimin.		Montant au 31/12/10
Immobilisations corporelles									
matériel bureau - informatique	17	0	0	17	16	1	0	17	0
Immobilisations financières									
Titres participation	2 019	0	1 980	39	0	38	0	38	1
Créances rattachées aux participations	21 370	1 075	0	22 445	8 219	233	0	8 452	13 993
autres titres immobilisés	0	1 980	0	1 980	0	0	0	0	1 980
Autres immob financières	31	0	31	0	0	0	0	0	0
TOTAL	23 438	3 055	2 011	24 482	8 235	272	0	8 507	15 975

4.2 Filiales et participations
(en milliers d'euros)

Société	Capital	Capitaux propres sauf le capital	Quote part de capital en %	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt et avances consenties hors int. Courus	Montant des cautions données	Chiffre d'affaires	Bénéfice ou perte 2010	dividendes versés en 2010
A : filiales 50 % au moins										
CFFI	38	-77	100%	38	0	46	0	0	-81	1 091
MAINTREUIL	1	49	100%	1	1	0	0	0	37	0
PAMIER	8	-11 872	100%	0	0	22 399	0	1 067	-3 645	0
		-11 900	TOTAUX	39	1	22 446	0	1 067	-3 689	1 091

Les avances consenties aux filiales CFFI et PAMIER ont été dépréciées respectivement de 39 K€ et de 8.413 K€

4.3 Valeur mobilières de placement

Votre société détient en portefeuille une part de sicav AMUNDI TRESO JOUR pour une valeur de 4 K€, ressortant dans la rubrique « autres titres » du bilan actif.

4.4 Etat des créances

Evolution des créances

(en milliers d'euros)

Créances brutes	2 010	2 009	Variation
Créances immobilisées			
Créances/participations	22 445	21 370	1 075
Autres immobilisations financières	0	31	-31
Actif circulant			
Clients	0	92	-92
Etat et collectivités	45	115	-71
Groupe et associés	0	1 278	-1 278
Créances diverses	5	6	-1
Charges constatées avance	0	0	0
TOTAUX	22 495	22 892	-397

La variation du poste « créances rattachées à des participations » et « groupe et associés » s'explique par un remboursement par une de nos filiales de l'avance qui lui avait été faite.

Il a été pratiqué des abandons d'intérêts de comptes courants envers la société PAMIER d'un montant de 843 K€

Echéancier des créances

créances	Montant	A 1 an au plus	A plus d'un an
créances /participations	22 445	0	22 445
autres immob financières	0	0	0
clients douteux	0	0	0
autres créances clients	0	0	0
créances fiscales	45	45	0
groupe et associés	0	0	0
créances diverses	5	5	0
charges constatées d'avance	0	0	0
TOTAUX	22 495	50	22 445

4.5 Etat des dettes

Evolution des dettes

(en milliers d'euros)

Dettes	2010	2009	Variation
Emprunts et dettes établissements crédit	6	9	-3
Emprunts et dettes financières divers	5 160	4 355	805
Dettes fournisseurs	187	388	-201
Dettes fiscales et sociales	9	41	-32
Groupe et associés	154	2 315	-2 161
Autres dettes	150	8	142
TOTAUX	5 667	7 117	-1 451

En 2009, la société a souscrit un emprunt d'un montant de 1.000 K€ auprès de sa filiale VENUS pour une durée de 5 ans et a converti le compte courant qu'elle avait avec cette même filiale en emprunt au 31 décembre pour un montant de 3.285 K€ et d'une durée d'un an renouvelable. En garantie du paiement des sommes dues, l'emprunteur, s'oblige irrévocablement à consentir à l'actionnaire principal du prêteur et à toutes personnes venant à ses droits (cessionnaire, bénéficiaire d'un apport, d'une

distribution, etc....) un nantissement de premier rang sur les 2.500 parts sociales détenues par l'emprunteur dans la société VENUS.

L'augmentation de cette ligne en 2010 est due à la signature d'un avenant augmentant le nominal de l'emprunt de 600 K€ et de la comptabilisation des intérêts pour 204 K€.

Le poste « groupe et associés » concerne les avances de trésorerie faites par ses filiales. La diminution du poste « groupe et associés » s'explique principalement par la distribution d'une de nos filiales à hauteur de 1.091 K€ dont le règlement s'est effectué par compte courant et par le remboursement partiel de son compte courant à hauteur de 1.291 K€.

Echéanciers des dettes
(en milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	à plus d'1an et - 5ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes établis. de crédit	6	6	0	0
Emprunts et dettes financières divers	5 160	0	5 160	0
Dettes fournisseurs	187	187	0	0
Dettes fiscales et sociales	9	9	0	0
Compte courants groupe	154	0	154	0
Autres dettes	150	150	0	0
TOTAUX	5 666	352	5 313	0

4.6 Capitaux propres
(en milliers d'euros)

	Capital	Prime émission	Réserves légales	Autres réserves	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/2009	16 592	1 197	672	1 895	-799	-9 286	10 271
Affectation résultat 2009					-9 286	9 286	0
AG OE du 9/07/2010		-1 197		1 197			0
AG OE du 9/07/2010 résultat 2010				-3 092	3 092	98	98
au 31/12/2010	16 592	0	672	0	-6 993	98	10 369

Le résultat de l'exercice s'élève à 98 K€.

Au 31 décembre 2010, le capital social est composé de 434.421.861 actions ordinaires entièrement libérées.

4.7 Charges à payer et Produits à recevoir
(en milliers d'euros)

Produits à recevoir		Charges à payer	
Financières		Financières	
Intérêts courus/créances	1	Intérêts courus/dettes	0
d'exploitation		d'exploitation	
Clients	0	Fournisseurs	119
Créances rattachées à des particip.	0	Dettes fiscales et sociales	1
Etat Produits à recevoir	1	Charges à payer	0
		Dettes rattachées à des particip.	2
TOTAL	2	TOTAL	122

4.8 Entreprises liées
(en milliers d'euros)

BILAN		COMPTE DE RESULTAT	
Titres de Participations	39	Quote part de perte	-118
Provisions/participations	-38	Quote part de bénéfice	0
Titres immobilisés	1 980		
Créances rattachées à des participations	22 444	Refact. Instruments financiers	
Intérêts/Créances rattachées	1		
Prov s/cr rattachées participations	-8 452	Revenu titre de participation	1 091
Clients	0		
Comptes courants débiteurs		Refact. Prestations	6
Intérêts/C.C. débiteurs			
Comptes courants créditeurs	-151	Revenus des C.C.	14
Intérêts/C.C. créditeurs	-2	Intérêts des C.C.	-40
Fournisseurs factures non parvenues		Charges de personnel ext	-41
TOTAL	15 820	TOTAL	912

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, à ce titre elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R.123-198 11° du Code de Commerce.

4.7 Note sur le compte de résultat

- Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 383 K€ contre 833 K€ au titre de l'exercice N1.

La variation résulte essentiellement :

- par la diminution des autres achats et charges externes (-391 K€) répartie entre le poste personnel extérieur à l'entreprise (-201 K€), le poste location immobilière et charges rattachées (-187 K€). Cette diminution s'explique par le transfert du siège social vers le Blanc Mesnil, contrat de domiciliation à titre de gratuit avec une de nos filiales. Le poste personnel extérieur est en régression du fait de

l'utilisation moindre de personnel extérieur qui s'explique par l'emploi de deux salariés sur une de nos filiales. Le poste « honoraires comptables » a également diminué. Il est passé de 74 K€ à 41 K€ suite à une renégociation des honoraires des commissaires aux comptes.

- par la diminution des « salaires et traitements » et « charges sociales » de 175 K€ en 2009 contre 117 K€ en 2010 soit une variation de -58 K€. En 2009, l'effectif moyen en équivalent temps plein de la société ADT SIIC était de deux salariés et d'un mandataire social. En 2010, l'effectif moyen en équivalent temps plein était d'un salarié et d'un mandataire social. A la fin de l'exercice 2010, il reste un mandataire social.

- Le résultat financier

Cette année le résultat financier est bénéficiaire de 587 K€ contre - 7.548 K€ en 2009. L'amélioration du résultat financier de 8.135 K€ est due à hauteur de 7.986 K€ d'une moindre dotation des provisions pour dépréciations des actifs financiers.

Il s'explique par :

- les revenus des titres de participation :	+ 1 091 K€,
- les revenus nets des intérêts des comptes courants :	-26 K€,
- les charges d'intérêts sur emprunt :	- 204 K€,
- les autres charges financières :	-2 K€,
- une provision sur dépréciation de titre de participation et créances rattachées :	- 271 K€.

- Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à + 1 K€ contre -858 K€ en 2009. En 2009 il correspondait au résultat de cession de titres de participation. En 2010, il s'agit de la condamnation du Trésor Public par le tribunal administratif de Paris à verser à la Société 700 € suite à un litige fiscal (voir la note 6).

- Le résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 98 K€ après la prise en compte de quote-part de résultat de filiales pour un montant de -118 K€ et des produits d'exploitation correspondant essentiellement à des refacturations de charges pour 10 K€.

NOTE 5 : Engagements Financiers

Engagements donnés

La société ADT SIIC s'est portée caution solidaire au titre des emprunts contractés par ses filiales pour le financement d'immeubles à hauteur de 6.668 K€.

La société ADT SIIC a nantie les 2.500 parts de la société VENUS en sa possession au profit de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT dans le cadre d'un emprunt souscrit (voir note 4.5).

La société a fait l'objet depuis le 18 août 2009 d'une inscription de privilège en faveur du Trésor Public à hauteur de 474 K€. Cette inscription a fait l'objet d'un dégrèvement total qui a été prononcé le 11 janvier 2011 et radié auprès du greffe en date du 14 février 2011.

NOTE 6 : Autres informations

La société n'emploie plus de personnel. Seule la rémunération relative à un mandat est comptabilisée dans les comptes.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

Les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs et ne font pas l'objet de provisions.

Suite à un contrôle fiscal portant sur les exercices 2002 à 2005, l'Administration avait remis en cause des distributions de dividendes, et avait adressé des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 474 K€ (hors intérêts et majorations).

Ces propositions de rectification avaient notamment remis en cause le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, et donc le droit de faire bénéficier les dividendes perçus du régime des sociétés mères.

En date du 30 septembre 2010, le chef des services fiscaux a prononcé un dégrèvement total de 474 K€ et par la même a proposé au Tribunal administratif de décider qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la requête. En date du 26 novembre 2010, le Tribunal Administratif a ordonné qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les conclusions aux fins de décharge présentées par la société ADT SIIC.

The image shows the ADT SIIC logo mounted on a modern glass building facade. The logo consists of the letters 'ADT' followed by 'SIIC', with a stylized bracket-like graphic element above the 'ADT' and below the 'SIIC'. The building's glass reflects the sky and clouds.

ADT SIIC

Comptes consolidés 2010

ADT - Comptes Consolidés

Comptes au 31/12/2010

BILANS CONSOLIDES COMPARES

(milliers d'euros)	31/12/2010 IFRS	31/12/2009 IFRS
Actif		
Immeubles de placement	21 981	22 035
Immobilisations en cours	172	10
Actifs corporels	67	73
Actifs incorporels		
Actifs financiers	450	4 045
Total actifs non courants	22 670	26 163
Clients et comptes rattachés	704	1 360
Autres créances	1 455	1 208
Autres actifs courants	3 527	69
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54	727
Immeubles destinés à la vente		
Total actifs courants	5 740	3 364
TOTAL ACTIF	28 410	29 527

(milliers d'euros)	31/12/2010 IFRS	31/12/2009 IFRS
Passif		
Capital	16 592	16 592
Réserves	(4 197)	786
Résultat net consolidé	(2 307)	(5 002)
Total Capitaux Propres, part du groupe	10 087	12 376
Intérêts minoritaires		
Total Capitaux Propres	10 087	12 376
Passifs financiers non courants		12 593
Provisions pour risques et charges	253	253
Total des dettes non courantes	253	12 846
Passifs financiers courants	13 963	883
Dépôts et Cautionnement	254	491
Fournisseurs	1 573	1 418
Dette fiscales et sociales	1 088	333
Autres dettes	1 163	1 180
Autres passifs courants	30	
Total des dettes courantes	18 070	4 305
Total dettes	18 323	17 151
TOTAL PASSIF	28 410	29 527

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	31/12/2010 IFRS	31/12/2009 IFRS
RESULTATS CONSOLIDES		
Loyers	1 298	1 961
Charges locatives refacturées	507	621
Charges locatives globales	(2 792)	(2 814)
Revenus nets de nos immeubles	(986)	(231)
Résultat des activités annexes	(150)	(37)
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		422
Frais de personnel	(162)	(369)
Autres frais généraux	(281)	(578)
Autres produits et autres charges	(460)	34
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(943)	(909)
Dotation aux dépréciations des immeubles de placement	(212)	(2 973)
Reprise des dépréciations des immeubles de placement	1 101	63
Dotations aux autres amortissements et provisions	(221)	(196)
Reprises aux autres amortissements et provisions	437	183
Résultat opérationnel avant cession	(1 878)	(4 592)
Résultat de cession d'immeubles de placement		(47)
Résultat de variation de périmètre		133
Résultat opérationnel	(1 878)	(4 506)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		2
- Coût de l'endettement financier brut	(420)	(481)
Coût de l'endettement financier net	(420)	(479)
Autres produits et charges financiers	(9)	(16)
Autres produits et charges hors exploitation		
Résultat avant impôts	(2 307)	(5 002)
Impôt sur les résultats		
Résultat net	(2 307)	(5 002)
Intérêts minoritaires		
Résultat net part du groupe	(2 307)	(5 002)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,005	-0,012
Résultat dilué par action (en €)	-0,005	-0,012
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0,005	-0,012
Résultat dilué par action (en €)	-0,005	-0,012
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Résultat net	(2 307)	(5 002)
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	18	(186)
Réévaluation des immobilisations		
Impôts		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	18	(186)
Résultat Global	(2 288)	(5 188)
<i>(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)</i>		
Résultat global - part groupe	(2 288)	(5 188)
Résultat global - part des minoritaires		

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	
Capitaux propres au 31/12/08	16 592	2 869	-1 896	17 565	-	17 565
Opérations sur capital				-		-
Paiements fondés sur des actions				-		-
Opérations sur titres auto détenus				-		-
Dividendes				-		-
Résultat net de l'exercice			-5 002	-5 002		-5 002
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-186	-186		-186
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-5 188	-5 188		-5 188
Variation de périmètre				-		-
Capitaux propres au 31/12/09	16 592	2 869	-7 083	12 376	-	12 376
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital						
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2307	-2307		-2307
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			18	18		18
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-2289	-2289		-2289
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/10	16 592	2 869	-9 372	10 087		10 087

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2010	31/12/2009
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(2 307)	(5 002)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		(162)	3 833
Autres retraitements IFRS		15	(60)
Plus values/moins values de cession			18
Incidence des variations de périmètre			(133)
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés en participation		106	
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(2 348)	(1 344)
Coût de l'endettement net		(420)	(503)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(1 928)	(841)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		(2 075)
Variation du BFR lié à l'activité		1 199	3 573
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	(729)	657
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(166)	(3 448)
Cessions d'immobilisations			520
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties		148	(13)
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	E	(18)	(2 941)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
En caissements liés aux nouveaux emprunts		670	4 355
Remboursements d'emprunts		(332)	(1 448)
Intérêts nets versés		(265)	(503)
Incidence des variations de périmètre			15
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	73	2 419
Variation de trésorerie nette	D+E+F	(674)	135
Variation de trésorerie nette		(674)	135
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		264	117
Découverts bancaires			(1)
VMP		463	476
		727	592
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		48	264
Découverts bancaires			
VMP		5	463
		53	727

ADT SIIC



Siège : Centre d'affaires Paris-Nord
Bâtiment Continental
183 avenue Descartes 93153 BLANC MESNIL
Société Anonyme au capital de 16 591 522 €
N°Siret : 542 030 200 0007

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2010

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	5
1.1.	Exploitation Centre d'Affaires Paris-Nord.....	5
1.2.	Continuité d'exploitation.....	5
1.3.	Changement de Direction et transfert du siège social	6
Note 2.	Référentiel comptable	7
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers	7
2.1.1.	Liminaire	7
2.1.2.	Principes généraux et déclaration de conformité	7
2.1.3.	Changements de méthodes comptables et de présentation.....	7
	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2010	8
2.1.4.	Rappel des options de première adoption des normes IFRS retenues par le Groupe.....	8
2.2.	Recours à des estimations.....	9
2.3.	Méthodes de consolidation	9
2.4.	Regroupements d'entreprises	10
2.5.	Immeubles de placement	11
2.5.1.	Reconnaissance	11
2.5.2.	Immeubles destinés à la vente.....	11
2.5.3.	Evaluation.....	11
2.5.4.	Dépréciation	12
2.6.	Immobilisations incorporelles, et autres actifs corporels	13
2.7.	Coûts d'emprunt (IAS 23)	13
2.8.	Dépréciation d'actifs.....	14
2.9.	Actifs financiers.....	14
2.9.1.	Actifs financiers détenus à des fins de transaction.....	14
2.9.2.	Placements détenus jusqu'à leur échéance.....	15
2.9.3.	Les prêts et créances.....	15
2.9.4.	Les actifs financiers disponibles à la vente	15
2.9.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	16
2.9.6.	Instruments financiers dérivés.....	16
2.10.	Passifs financiers.....	16
2.11.	Provisions et passifs éventuels.....	16
2.12.	Impôt sur les résultats	17
2.13.	Avantages au personnel	17
2.14.	Résultat par action.....	18
2.15.	Revenus des immeubles	18
2.16.	Résultat de cession des immeubles de placement.....	18
2.17.	Information sectorielle	18
Note 3.	Périmètre de consolidation.....	19
3.1.	Organigramme	20
3.2.	Date de clôture.....	21

Note 4.	Notes annexes : bilan	22
4.1.	Actifs non courants non financiers	22
4.2.	Immeubles destinés à la vente	24
4.3.	Actifs financiers	24
4.3.1.	Actifs financiers non courants	25
4.3.2.	Clients et comptes rattachés et autres actifs courants	26
4.3.3.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	27
4.3.4.	Juste valeur des actifs financiers	28
4.4.	Capitaux propres	29
4.5.	Provisions pour risques et charges	29
4.6.	Passifs financiers	29
4.6.1.	Détail des passifs financiers	29
4.6.2.	Juste valeur des passifs financiers	31
4.7.	Echéancier des dettes	33
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat	34
5.1.	Revenus nets des immeubles	34
5.2.	Résultat opérationnel	34
5.3.	Résultat net	35
5.4.	Vérification de la charge d'impôt au 31 décembre 2010	36
Note 6.	Secteurs opérationnels	37
6.1.	Compte de résultat par secteur d'activité	38
6.2.	Compte de résultat par zone géographique	40
Note 7.	Engagements hors bilan	42
7.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	42
7.1.1.	Engagements donnés	42
7.1.2.	Engagements reçus	42
7.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	42
7.2.1.	Engagements donnés	42
7.2.2.	Engagements reçus	43
7.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	43
7.3.1.	Engagements donnés	43
7.3.2.	Engagements reçus	43
Note 8.	Exposition aux risques	44
8.1.	Risque de marché	44
8.2.	Risque de taux	44
8.3.	Risque de liquidité	44
8.4.	Risque de contrepartie	45
8.5.	Risque fiscal lié au statut de SIIC	46
8.6.	Risque d'assurance	48
8.7.	Risque de change	48
8.8.	Risque sur actions propres	48
Note 9.	Autres informations	49
9.1.	Juste Valeur des immeubles et Actif Net Réévalué	49
9.2.	Litiges	51
9.2.1.	Litiges fiscaux	51
9.2.2.	Autres litiges	52
9.3.	Entités ad hoc	53

9.4.	Parties liées	53
9.5.	Effectifs	56
9.6.	Résultat par action	56
9.7.	Événements postérieurs au 31 décembre 2010.....	57

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Exploitation Centre d'Affaires Paris-Nord

Dans le cadre de la restructuration interne de son groupe, un des principaux locataires de l'immeuble Ampère du Centre d'Affaires Paris Nord a donné congé au cours de l'exercice précédent et a effectivement quitté les lieux le 31 juillet 2009. Ce client générait à lui seul un chiffre d'affaires annuel de 728 K€ hors charges et hors taxes. Ceci a porté de 54% à 73,4 % la vacance sur cet immeuble. Sur l'immeuble Continental, la vacance est de 52,8%. Quant à l'immeuble Bonaparte, il est presque entièrement vacant.

Les efforts de commercialisation se sont cependant poursuivies afin d'améliorer le taux de remplissage du site.

- des nouveaux baux ont été signés pour une surface louée de 2.124 m² ;
- Des baux arrivés à échéances ont été renouvelés pour 1.071 m². D'autres négociations se sont poursuivies, notamment avec le Pôle Emploi dont les responsables nous ont confirmé avoir porté leur choix sur le Centre afin de procéder au rapprochement du Pôle Emploi du Blanc Mesnil et des Assedic de la ville d'Aulnay Sous Bois. Ce qui impliquera un bail d'environ 800 m², les deux services confondus (il s'agirait d'une extension de 200m² par rapport au bail initial).
- Des visites ont été également faites par des sociétés privées recherchant des locaux dans les environs ou adressées par les agences de commercialisation.
- La fréquentation du Restaurant Inter Entreprise connaît une nette progression suite à l'adhésion de plusieurs sociétés situées dans le périmètre et s'établit maintenant autour de 250 repas par jour.
- La société 1.2.3 Soleil a été choisie pour porter le projet de la crèche. Des négociations relatives aux modalités d'une prise à bail sont en cours ainsi que des visites architecturales.
- enfin, le site internet spécifique a été mis en service afin de proposer une vitrine à ce Centre d'Affaires ;

Ce contexte pèse sur les évaluations des immeubles du Centre d'affaires.

1.2. Continuité d'exploitation

Les immeubles constituant le Centre d'Affaires Paris Nord et les dettes liées à l'acquisition de ces immeubles sont portées par trois des sociétés du Groupe : PAMIER, BLANAP et AD INVEST. Malgré de réels efforts de commercialisation entrepris pour réduire un taux de vacance élevé et une politique affichée de réduction des charges, le taux de vacance est demeuré important sur le deuxième semestre 2010. Le taux de vacance a entraîné une tension des flux de trésorerie et du niveau de trésorerie de ces trois sociétés. Afin de remédier à ces difficultés, le Groupe a obtenu un délai de paiement et un échelonnement sur six à neuf mois de la taxe foncière due sur les immeubles (étalement sur l'exercice 2011 de 828 K€).

De même, la Direction a voulu négocier avec les établissements financiers le rééchelonnement de ses échéances d'emprunt en demandant la possibilité de ne payer, pendant un laps de temps, que la partie « intérêts » du contrat et de reporter la partie « amortissement ». Les échéances du mois de juin 2010 ainsi que les suivantes n'ont donc été payées que pour leur partie intérêts. Une des dispositions des accords d'emprunts à long terme n'ayant pas été respectée, et le Groupe ne disposant pas, à la clôture des comptes, d'un droit inconditionnel de différer le règlement des échéances (pas d'accord formel), le groupe a du

classer l'intégralité des emprunts bancaires en « passifs courants » conformément à la norme IAS 1 (cf. note 4.6 Passifs financiers courants et non courants des annexes aux comptes consolidés)).

Devant la réticence des établissements prêteurs et crédit-bailleurs, les trois sociétés filiales du groupe, propriétaires du Centre d'affaires Paris Nord (PAMIER, BLANAP et AD INVEST), ont soumis, devant Tribunal de Commerce de Bobigny, une requête afin de désignation d'un mandataire ad hoc.

En date du 13 décembre 2010, l'ordonnance du Tribunal de Commerce de Bobigny a désigné Maître BRIGNIER en qualité de mandataire ad hoc sur les trois sociétés avec la mission d'apprécier leur situation juridique, économique et financière, notamment de déterminer leur situation active et passive, de les assister dans leurs discussions avec les banques et les crédit-bailleurs de manière à ne pas entraver leur développement, et de les assister dans la négociation et la rédaction de protocoles et actes qui consacreront les solutions adoptées. La durée de la mission du mandataire est fixée au 13 avril 2011.

A la demande des banques, la société ADT SIIC, société mère des sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST a mandaté le cabinet ERNST & YOUNG le 8 février 2011 afin de procéder à une analyse de la situation financière du groupe et à une revue des prévisions d'exploitation et de financement sur les trois prochaines années.

ERNST & YOUNG a rendu son rapport le 16 mars 2011 et en a fait une présentation aux banques lors d'une réunion sous l'égide de Maître BRIGNIER le 18 mars 2011.

S'il avait été initialement envisagé par le groupe de tenter de négocier avec les banques une restructuration de l'endettement du groupe sur la base d'un gel du remboursement des échéances en principal sur deux ans en contrepartie notamment de la cession de l'immeuble Bonaparte, le rapport d'ERNST & YOUNG a démontré l'utilité de considérer une alternative en la vente d'un ou de tous les biens immobiliers des sociétés PAMIER BLANAP et AD INVEST.

La Direction du groupe étudie donc actuellement les offres d'acquéreurs potentiels.

La mission de Maître BRIGNIER arrivant à terme le 13 avril 2011, les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST ont requis, devant le Président du Tribunal de Commerce de Bobigny, de renouveler le mandat ad hoc de Maître BRIGNIER pour une durée de trois mois, soit jusqu'au 13 juillet 2011, afin de leur permettre de poursuivre les discussions. Ces requêtes ont été acceptées par ordonnance du 18 avril 2011.

Les comptes ont donc été arrêtés dans une hypothèse de continuité d'exploitation compte tenu de cette mission du mandataire ad hoc.

1.3. Changement de Direction et transfert du siège social

L'Assemblée Générale des actionnaires du 9 juillet 2010 a nommé Monsieur Didier LACROIX, en qualité d'administrateur pour une durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et ratifié le transfert du siège social décidé par le Conseil d'Administration dans sa séance du 22 avril 2010, du 2 rue de Bassano, 75116 Paris, au Centre d'Affaires Paris - Nord, Bâtiment Continental, 183 avenue Descartes – 93153 Blanc Mesnil.

Démission – Nomination

En date du 30 septembre 2010, le conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Patrick ENGLER de ses fonctions d'Administrateur (et donc de Président du Conseil d'Administration) et de Directeur Général.

Ce même conseil a décidé de nommer à titre provisoire, en remplacement de Monsieur Patrick ENGLER, et sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale, Monsieur Sylvain CHEGARAY en qualité d'Administrateur.

Le Conseil a également décidé de nommer Monsieur Didier LACROIX en qualité de Président du Conseil d'Administration, pour toute la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

La Société ayant opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, Monsieur Didier LACROIX, Président du Conseil d'Administration, assume également la responsabilité de la Direction Générale de la Société, pour la durée de son mandat d'Administrateur et a donc pris le titre de Président Directeur Général.

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

2.1.1. Liminaire

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et concernent la même période.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 28 avril 2011 par le Conseil d'administration.

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADT SIIC au 31 décembre 2010 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date

Les normes internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

Les IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne diffèrent sur certains aspects des IFRS publiées par l'IASB.

2.1.3. Changements de méthodes comptables et de présentation

Les comptes annuels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2009, à l'exception des normes et amendements de normes suivants, applicables à compter du 1^{er} janvier 2010.

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2010

Les normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire pour les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont les suivants :

- ▶ IFRS 3 révisée - Regroupements d'entreprises
- ▶ IAS 27 révisée - Etats financiers consolidés et individuels
- ▶ IAS 39 amendée – Expositions éligibles à la comptabilité de couverture
- ▶ IFRS 2 amendée – Comptabilisation des plans dénoués en trésorerie au sein d'un groupe
- ▶ IFRIC 12 – Accords de concessions de services
- ▶ IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier
- ▶ IFRIC 16 – Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- ▶ IFRIC 17 – Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires
- ▶ IFRIC 18 – Transferts d'actifs des clients
- ▶ Les autres amendements de la procédure annuelle d'amélioration des normes publiés en mai 2008 et avril 2009

L'application de ces textes n'a pas d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2010.

Les modifications résultant de l'application d'IFRS 3 révisée – Regroupement d'entreprises sont décrites dans la note « Regroupements d'entreprises ».

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée (lorsque cette option est possible) des normes et interprétations évoquées ci-dessous dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2010 :

- ▶ Amendements à IAS 32 – Classement des droits de souscription émis
- ▶ IAS 24 révisée – Parties liées
- ▶ Amendement à IFRS 1 – Exemption limitée à la présentation d'informations comparatives relatives à IFRS 7
- ▶ Amendements à IFRS 7 (*) – Informations à fournir en matière de transfert d'actifs financiers
- ▶ IFRS 9 (*) – Instruments financiers – Classification et évaluation actifs et passifs financiers
- ▶ Améliorations annuelles des IFRS publiées en mai 2010
- ▶ IFRIC 19 – Dettes financières réglées par des instruments de capitaux propres
- ▶ Amendement à IFRIC 14 – Prépaiements de financements minimum

(*) : ces textes n'ont pas été adoptés par l'Union européenne

2.1.4. Rappel des options de première adoption des normes IFRS retenues par le Groupe

Dans le cadre de la première adoption en 2005, les normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne et applicables au 31 décembre 2005 ont été appliquées avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2004 conformément aux dispositions prévues par la norme IFRS 1, à l'exception de certaines exemptions prévues par la norme :

Regroupements d'entreprises : le Groupe a retenu l'exemption offerte par la norme IFRS 1 de ne pas retraiter rétrospectivement les regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2004 ;

Immobilisations corporelles : le Groupe a choisi de ne pas réévaluer à leur juste valeur les immobilisations corporelles dans le bilan établi au 1^{er} janvier 2004 ; ce choix a été fait au 1^{er} janvier 2006 ;

Conversion des opérations en monnaies étrangères : Le Groupe n'ayant pas de filiale située hors zone euro, l'option offerte par la norme IFRS 1 n'est pas applicable pour la Société ;

Avantages du personnel : le Groupe ne comptabilise pas d'indemnités de départ à la retraite eu égard à son caractère non significatif;

Paiements sur la base d'actions : ce dispositif ne trouvait pas d'application dans les comptes consolidés lors de l'entrée en vigueur des IFRS;

2.2. Recours à des estimations

L'établissement des états financiers consolidés, en conformité avec les IFRS, conduit la direction du groupe à faire des estimations et formuler des hypothèses, ayant une incidence sur les montants reconnus au bilan, sur les notes aux états financiers consolidés concernant les actifs et passifs à la date d'arrêté des comptes consolidés ainsi que sur le montant des produits et des charges.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement pour lesquels des expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe ;
- les instruments dérivés qui sont valorisés par les établissements bancaires émetteurs ;
- l'estimation des provisions et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

Cette année, comme précédemment, le groupe a porté une attention particulière à l'estimation de la valorisation des immeubles, celle-ci ayant un impact significatif sur les comptes (cf. note 9.1 sur l'ANR).

2.3. Méthodes de consolidation

Les filiales placées sous le contrôle exclusif du Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés faisant l'objet d'un contrôle conjoint avec un nombre limité de partenaires extérieurs au Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2010, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

Toutes les sociétés du Groupe étant établies dans la zone Euro, leur intégration ne génère donc aucun écart de conversion.

Lorsque les méthodes comptables appliquées par des filiales ne sont pas conformes à celles retenues par le Groupe, les retraitements nécessaires sont apportés aux comptes de ces entreprises afin de les rendre compatibles avec les principes comptables retenus par le Groupe tels que décrits dans les autres paragraphes de la note 2.

2.4. Regroupements d'entreprises

2.4.1 Regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 (application d'IFRS3 Révisée)

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle.

Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

A la date d'acquisition, l'écart d'acquisition (ou goodwill) est évalué comme étant la différence entre :

- La juste valeur de la contrepartie transférée, augmentée du montant de toute participation ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires) dans l'entreprise acquise et, dans le cas d'un regroupement d'entreprises réalisé par étapes, de la juste valeur à la date d'acquisition de la participation précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, et,
- Le montant net des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

L'évaluation des intérêts minoritaires à leur quote-part dans l'actif net identifiable (goodwill partiel) a pour conséquence de calculer un goodwill pour les seuls intérêts du groupe.

L'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires (goodwill dit complet) a pour effet d'augmenter le goodwill à hauteur de la part attribuable à ces intérêts minoritaires.

Le prix d'acquisition et son affectation doivent être finalisés au plus tard dans un délai de 12 mois à compter de la date d'acquisition, les ajustements constatés dans ce délai sont effectués relativement à des faits et des circonstances qui prévalaient à la date d'acquisition.

Un écart d'acquisition négatif est constaté en profit directement au compte de résultat en tant qu'« acquisition à des conditions avantageuses ».

Ultérieurement, l'écart d'acquisition est évalué à son montant d'origine, diminué le cas échéant du cumul des pertes de valeur enregistrées.

En outre, les principes suivants s'appliquent aux regroupements d'entreprises :

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition quelque soit sa probabilité d'occurrence ; Tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition, est comptabilisé en résultat.

- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.
- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

2.4.2 Regroupements d'entreprises réalisés avant le 1^{er} janvier 2010

IFRS 3, dans sa version publiée par l'IASB en mars 2004, retenait déjà la méthode de l'acquisition. Ses dispositions différaient cependant de celles de la norme révisée sur les principaux points suivants :

- Les intérêts minoritaires étaient évalués sur la base de leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise, et l'option d'évaluation à la juste valeur n'existait pas.
- Les ajustements éventuels du prix d'acquisition étaient comptabilisés dans le coût d'acquisition uniquement si leur occurrence était probable et que les montants pouvaient être évalués de façon fiable.
- Les coûts directement liés à l'acquisition étaient comptabilisés dans le coût du regroupement.

2.5. Immeubles de placement

2.5.1. Reconnaissance

Selon la norme IAS 40 et ses amendements, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de crédit-bail) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou pour les deux options à la fois par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

2.5.2. Immeubles destinés à la vente

Les immeubles faisant l'objet d'un mandat de vente ou dont la cession a été validée lors d'un conseil d'administration sont reclassés selon la norme IFRS 5 en « immeubles de placement destinés à la vente » et ils sont évalués au montant le plus faible de leur valeur nette comptable et de leur juste valeur diminuée des frais à engager en vue de leur cession.

2.5.3. Evaluation

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût selon les modalités de la norme IAS 16.

Le groupe a adopté le modèle du coût amorti selon les normes IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles sont enregistrés au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants, étant noté que la part du terrain est maintenue à 10%.

Au sein de chaque immeuble, les éléments devant faire l'objet de remplacement à intervalle régulier sont isolés et comptabilisés séparément. Les composants suivants sont distingués:

	Durée d'amortissement pratiquée
Gros œuvre	40, 60 ou 80 ans
Façades, étanchéité, couverture	15 ans
Installations Générales et Techniques	20 ans
Agencements	10 ans

Les taux d'amortissement pratiqués sur le gros œuvre sont variables selon la typologie des immeubles : immeuble parisien de standing sur 80 ans, bureaux prestigieux en région parisienne sur 60 ans, hôtel de loisirs en province et autres immeubles sur 40 ans.

La proportion des différents composants a été déterminée en prenant comme référence la grille de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), adaptée en fonction de la typologie de chaque immeuble.

2.5.4. Dépréciation

Un test de dépréciation est pratiqué à chaque clôture pour les immeubles faisant l'objet d'un projet de vente à court terme ainsi que pour les immeubles pour lesquels il existe un indice de perte de valeur.

Selon la norme IAS 36 pour chaque immeuble, il y a lieu de s'assurer qu'il n'est pas inscrit en comptabilité à un montant supérieur à sa valeur recouvrable.

La valeur recouvrable est le montant le plus élevé entre la juste valeur nette des coûts de cessions et la valeur d'utilité, elle-même déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif.

Si la valeur comptable d'un immeuble est supérieure à sa valeur recouvrable, le Groupe déprécie l'actif du montant de l'écart et comptabilise en résultat une perte de valeur. Ultérieurement, cette perte de valeur peut être reprise en résultat partiellement ou en totalité si l'écart précité diminue ou s'inverse.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de cession à la fin de son utilisation.

Le cabinet EXPERTS & ASSOCIES – 58 rue de Ponthieu à Paris – représenté par M. Antoine VASSELIN, expert près la Cour d'Appel de Paris a été remplacé par la société la société IMMOGROUP CONSULTING – 183 avenue du Roule – 92200 Neuilly sur Seine..

La société IMMOGROUP CONSULTING évalue la totalité des biens.

Les évaluations ont été effectuées, quand cela était pertinent, selon une approche multicritère, selon les trois méthodes suivantes :

- la méthode par capitalisation des revenus nets figurant dans les états locatifs, les taux de rendement retenus dépendant de plusieurs paramètres :
 - le coût des ressources à long terme,
 - la situation géographique du bien,
 - sa nature et son état d'entretien,
 - sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité
 - la qualité du locataire,

- les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible,

La valeur vénale des locaux libres de location est appréciée par capitalisation de leur valeur locative. Elle est ensuite réduite pour tenir compte du coût de la vacance, de l'absence de refacturation de charges pendant cette vacance ainsi que des travaux à envisager.

- la méthode par comparaison : une analyse des transactions récentes sur des biens les plus similaires possibles est effectuée. Cette méthode est la plus pertinente pour la valorisation des biens à usage d'habitation, le marché de l'investissement locatif ayant quasiment disparu, à l'exception des logements sociaux, exempts du patrimoine du groupe.

- la méthode dite de la charge foncière

Cette méthode consiste à évaluer la valeur maximale du terrain dans le marché actuel dans le cadre d'une démolition reconstruction. Dans un premier temps un chiffre d'affaires potentiel sur la base d'éléments de surface rendus plausible compte tenu des règles d'urbanismes en vigueur. Puis après déduction des coûts générés par l'opération (coût de revient technique, coût de la démolition, taxes...) il est retenu un prix de la charge foncière admissible.

Ces critères d'évaluation sont ceux définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » et sont destinés à déterminer la valeur de marché hors frais et droits de mutation. La valeur de marché représente le prix que l'on peut espérer retirer de la vente de l'immeuble dans un délai de 6 mois environ, après mise sur le marché entourée de publicité, auprès d'un acheteur n'ayant pas de lien particulier avec le vendeur et par un vendeur disposant du délai nécessaire.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

2.6. Immobilisations incorporelles, et autres actifs corporels

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivantes :

- matériel de bureau, informatique : 3 ans
- matériel de transport : 5 ans
- logiciels : 3 ans

2.7. Coûts d'emprunt (IAS 23)

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont comptabilisés dans le coût de cet actif, dès lors que la date de commencement pour leur incorporation est égale ou postérieure au 1^{er} janvier 2009.

2.8. Dépréciation d'actifs

Les Actifs immobilisés sont soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

Les immobilisations corporelles et incorporelles à durée de vie définie font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif (ou groupe d'actifs), une perte de valeur est enregistrée en résultat pour le différentiel.

2.9. Actifs financiers

Les actifs financiers, hors trésorerie et instruments dérivés actifs sont classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- actifs détenus à des fins de transactions;
- actifs détenus jusqu'à l'échéance ;
- prêts et créances ;
- actifs disponibles à la vente.

Le Groupe détermine la classification des actifs financiers lors de leur comptabilisation initiale, en fonction de l'intention suivant laquelle ils ont été acquis.

2.9.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

Un actif financier est classé comme détenu à des fins de transaction s'il est :

- acquis principalement en vue d'être vendu ou racheté à court terme (OPCVM, SICAV) ;
- une partie d'un portefeuille d'instruments financiers identifiés qui sont gérés ensemble et qui présentent des indications d'un profil récent de prise de bénéfice à court terme ;
- un dérivé (à l'exception d'un dérivé qui est un instrument de couverture désigné et efficace) ;
- désigné comme tel lors de la comptabilisation initiale.

Les dérivés négociés par le Groupe ne sont pas documentés dans le cadre de relation de couverture et entrent donc dans cette catégorie.

Ces actifs financiers sont évalués à la juste valeur avec enregistrement des variations de juste valeur en résultat.

Les actifs de cette catégorie sont classés parmi les actifs courants.

2.9.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

Les placements détenus jusqu'à leur échéance sont des actifs financiers non dérivés, assortis de paiements déterminés ou déterminables et d'une échéance fixée, que l'entreprise a l'intention manifeste et la capacité de conserver jusqu'à leur échéance sauf :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux qui répondent à la définition de prêts et de créances.

Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le coût amorti est calculé en prenant en compte toute décote ou prime lors de l'acquisition, sur la période allant de l'acquisition à l'échéance de remboursement. Pour les investissements comptabilisés en coût amorti, les profits ou pertes sont reconnus en résultat lorsque les investissements sont sortis, lorsqu'ils ont perdu de la valeur, et au travers du processus d'amortissement.

Ils font l'objet de tests de dépréciation en cas d'indication de perte de valeur. Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable est supérieure à la valeur recouvrable estimée.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.9.3. Les prêts et créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif à l'exception de :

- ceux que l'entité a désignés, lors de leur comptabilisation initiale, comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat ;
- ceux que l'entité, lors de leur comptabilisation initiale, désigne comme disponibles à la vente ;
- ceux pour lesquels le porteur peut ne pas recouvrer la quasi-totalité de son investissement initial, pour d'autres raisons que la détérioration du crédit, qui doivent être classés comme disponibles à la vente.

Les prêts et créances accordés sont évalués selon la méthode du coût historique (coût amorti) ou du taux d'intérêt effectif. Leur valeur au bilan comprend le capital restant dû, majoré des intérêts courus. Ils font l'objet de tests de valeur recouvrable, effectués dès l'apparition d'indices indiquant que celle-ci serait inférieure à la valeur au bilan de ces actifs et au minimum à chaque arrêté comptable. Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, une perte de valeur est enregistrée en compte de résultat.

Ces actifs sont inclus dans les actifs courants hormis ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois après la date de clôture.

2.9.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont les actifs financiers non dérivés qui ne font pas partie des catégories précitées. Ces actifs sont inclus dans les actifs non courants sauf si le Groupe estime les vendre dans les 12 mois suivant la date de clôture.

Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, à l'exception des pertes de valeur qui sont enregistrées en résultat lors de leur détermination.

Les pertes et gains de change des actifs en devises sont enregistrés en résultat pour les actifs monétaires et en capitaux propres pour les actifs non monétaires.

Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers. Ils sont classés en autres actifs, courants et non courants et en trésorerie.

2.9.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie regroupent les liquidités en comptes bancaires, et les actifs financiers détenus à des fins de transaction. Cette dernière catégorie d'actifs financiers regroupe les dépôts à court terme (échéance initiale inférieure à trois mois), les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières qui ne présentent pas de risque significatif de pertes de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces instruments sont évalués à la juste valeur par résultat selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument.

2.9.6. Instruments financiers dérivés

Le Groupe négocie des instruments financiers dérivés afin de gérer et réduire son exposition aux risques de fluctuation des taux d'intérêts. Ces instruments sont négociés auprès d'établissements de premier plan. La mise en œuvre d'une comptabilité de couverture requiert, selon la norme IAS 39, de démontrer et documenter l'efficacité de la relation de couverture lors de sa mise en place et tout au long de sa vie.

Le Groupe n'a jusqu'alors jamais documenté et démontré l'efficacité de la relation de couverture des instruments aux quels il a souscrit, les variations de juste valeur desdits instruments sont de ce fait comptabilisées en résultat financier.

La juste valeur est déterminée par l'établissement financier auprès duquel l'instrument financier a été contracté.

2.10. Passifs financiers

Les passifs financiers non dérivés ou non désignés comme étant à la juste valeur par le compte de résultat, ou non détenus à des fins de transaction sont évalués au coût amorti selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Les frais de souscription d'emprunts viennent en déduction des montants empruntés lors de la comptabilisation du passif financier, ils constituent ensuite une charge d'intérêt au fur et à mesure des remboursements des emprunts.

2.11. Provisions et passifs éventuels

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera

nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Une provision est estimée en considérant l'hypothèse la plus probable à la date de l'arrêté des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

- une obligation potentielle résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'un ou de plusieurs événements futurs incertains et hors du contrôle de l'entité;
- une obligation actuelle résultant d'événements passés mais qui n'est pas comptabilisée car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation ou bien que le montant de l'obligation ne puisse être évaluée avec une fiabilité suffisante.

2.12. Impôt sur les résultats

La société ADT SIIC et certaines de ses filiales ont opté pour le régime fiscal des SIIC. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier est exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y restant soumis. La dette d'« exit tax » résultant des options au régime fiscal SIIC est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées. Cette actualisation est mise à jour à chaque arrêté de comptes et l'impact est comptabilisé en résultat (autres produits et charges financiers).

L'impôt sur les sociétés est égal à la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporelles du secteur « non SIIC » entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales ainsi que les déficits fiscaux suivant la méthode du report variable.

La loi de finance 2010 a remplacé la Taxe Professionnelle par la Contribution Economique Territoriale (CET) qui se divise en 2 contributions distinctes, la Contribution Foncière des Entreprises (CFE), assise sur les mêmes bases de valeur locative que l'ancienne Taxe Professionnelle, et la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), assise sur la valeur ajoutée.

Le groupe a analysé que ce changement de dispositif fiscal constituait une modification des modalités de calcul de l'imposition sans en changer la nature, aussi ces contributions, comme antérieurement la Taxe professionnelle constituent des coûts opérationnels et non pas un impôt sur le résultat au sens de l'IAS 12.

2.13. Avantages au personnel

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel vise l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions, définies par de la norme IFRS 2.

En application de la norme IAS 19, tous les avantages au personnel, monétaires ou en nature, à court ou à long terme sont classés dans les deux catégories suivantes :

- les avantages à court terme tels que salaires et congés annuels, sont comptabilisés en charge par l'entreprise lorsque celle-ci a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis,
- les avantages à long terme tels que les indemnités de fin de carrière, ne sont pas dus intégralement dans les douze mois suivant la fin de l'exercice pendant lequel les membres du personnel ont rendu les services correspondants. Ces avantages doivent faire l'objet de provisions.

Contrairement à la norme IAS 19, le groupe ne comptabilise pas le montant de ses engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite, jugés non significatifs.

2.14. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat – Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.15. Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail. Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

2.16. Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est obtenu par différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de provision, et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cession et des pénalités de remboursement anticipé des emprunts adossés aux immeubles cédés.

2.17. Information sectorielle

Le secteur opérationnel est défini par l'IFRS 8 comme une composante d'une entité :

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquérir des produits des activités ordinaires et d'encourir des charges,
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et à évaluer sa performance, et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

Depuis la restructuration de 2009, l'exploitation du groupe ADT SIIC s'est concentrée sur la seule activité de locations de bureaux en la seule localisation du Blanc Mesnil.

La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil et le reporting en est organisé dans ce sens.

Aussi n'est il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2010.

Note 3. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du Groupe ADT SIIC est composé des sociétés suivantes :

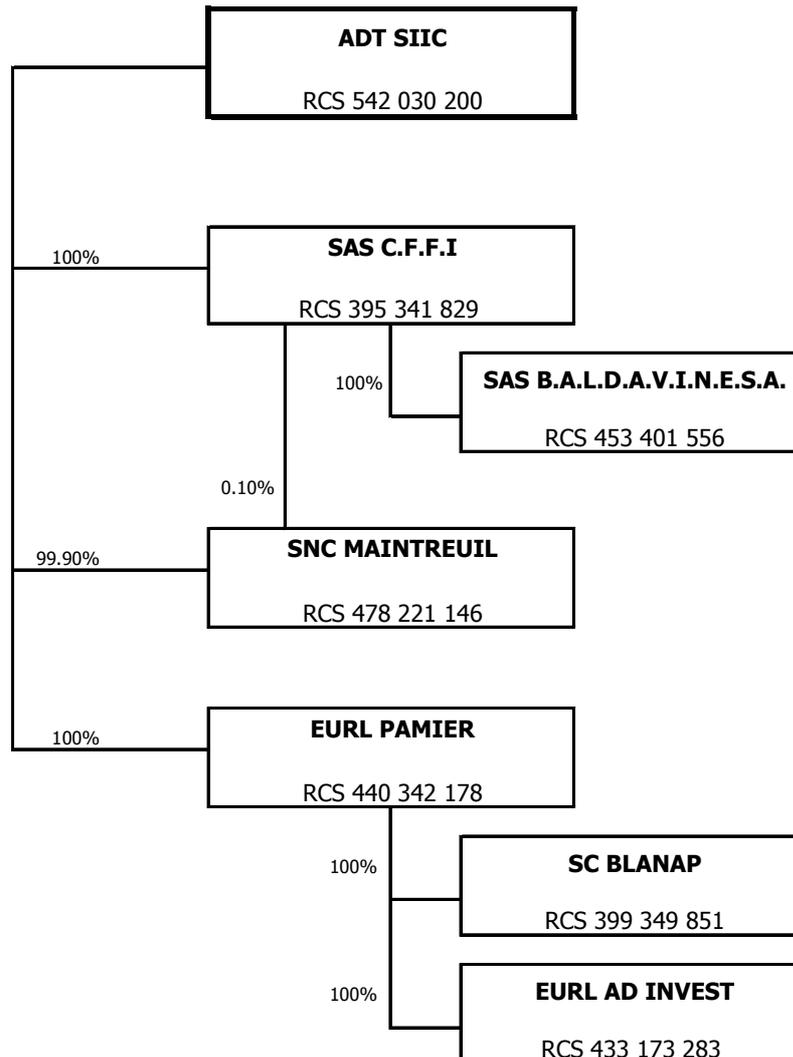
SOCIETES		2010		2009		Méthode de consolidation au 31/12/2010
		% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA	ADT S.I.I.C.					Société mère
SA	CFFI	100%	100%	100%	100%	IG
SAS	B.A.L.D.A.V.I.N.E.S.A.	100%	100%	100%	100%	IG
SNC	MAINTREUIL	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	PAMIER	100%	100%	100%	100%	IG
SC	BLANAP	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	AD INVEST	100%	100%	100%	100%	IG

Aucune variation de périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice.

3.1. Organigramme

Organigramme du groupe ADT SIIC au 31 décembre 2010

Le pourcentage mentionné avant la filiale exprime le taux de détention



Toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au :
Centre d'Affaires Paris Nord
Batiment Continental 183 avenue Descartes
93153 LE BLANC MESNIL

3.2.Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2010. L'ensemble des sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2010.

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours et des actifs corporels au 31 décembre 2010 :

En K€	Val. brute 31/12/2009	Acquisitions (1)	Variations de périmètre	Cessions	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2010
Actifs incorporels	-	-	-	-	-	-
Terrains	2 392	-	-	-	-	2 392
Constructions	27 708	1	-	-	-	27 709
Immobilisations encours	10	162	-	-	-	172
Autres actifs corporels	96	2	-	-	-	98
TOTAL	30 206	165	-	0	-	30 371

(1) Correspondent aux travaux

Les valeurs brutes des immeubles de placement comprennent les trois immeubles de bureau (Ampère, Bonaparte et Continental) et un immeuble de partie commune contenant le restaurant inter-entreprise (RIE). L'acquisition des parties dans lesquelles se situent le RIE au syndicat des copropriétaires (détenu par le Groupe à 98%) est retardée par une procédure entreprise par quelques copropriétaires minoritaires. L'immeuble Ampère du Centre d'affaires Paris Nord du Blanc Mesnil est pris en crédit bail pour la quote-part présente sous la société AD INVEST. La valeur de cette quote-part d'immeuble au 31 décembre 2010 ressort, en tenant compte des amortissements et des dépréciations, à 2 050 K€.

Variation des amortissements et provisions sur immeubles de placement et actifs corporels au 31 décembre 2010 :

En K€	31/12/2009	Dotations amort.	Dotations dépréciations	Variation périmètre	Amortissement des immeubles destinés à la vente	Reprises dépréciation	Reprises suite à cession et mise au rebut	31/12/2010
Constructions	8 065	943	212	-	-	- 1 101	-	8 120
Actifs corporels	22	9	-	-	-	-	-	31
TOTAL	8 087	952	212	-	-	- 1 101	0	8 151

Les dotations aux dépréciations des immobilisations (212 K€) visent l'immeuble Bonaparte ; quant aux reprises de dépréciation pour 1 101 K€, elles concènernt l'immeuble Ampère.

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours et des actifs corporels au 31 décembre 2009 :

En K€	Val. brute 31/12/2008	Acquisitions (1)	Variations de périmètre (2)	Cessions (3)	Virement de poste à poste	Val. brute 31/12/2009
Actifs incorporels	-	-	-	-	-	-
Terrains	3 132	-	-689	-51	-	2 392
Constructions	29 863	3 364	-6 340	-538	1 359	27 708
Immobilisations encours	1 359	10	-	-	-1 359	10
Autres actifs corporels	27	73	-5	-	-	96
TOTAL	34 381	3 447	- 7 034	-589	-	30 206

(1) Correspondent aux travaux du restaurant inter-entreprise (RIE) du Centre d'affaires Paris Nord.

(2) Sortie des immobilisations détenues par la société VENUS et ses filiales :

- rue de Courcelles à Paris ;
- résidence la Forêt à Flaine ;
- immeuble Le Brévent à Ferney Voltaire ;
- immeuble Le Voltaire à Lognes.

(3) Les cessions concernent un lot de l'immeuble de Flaine avant la déconsolidation de la société VENUS.

L'immeuble Ampère du Blanc Mesnil est pris en crédit bail pour la quote-part présente sous la société AD INVEST. La valeur de cette quote-part d'immeuble au 31 décembre 2009 ressort, en tenant compte des amortissements et des dépréciations, à 1 811 K€.

Variation des amortissements et provisions sur immeubles de placement et actifs corporels au 31 décembre 2009 :

En K€	31/12/2008	Dotations amort.	Dotations dépréciations	Variation périmètre	Amortissement des immeubles destinés à la vente	Reprise dépréciation pour perte de valeur	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2009
Constructions	4 977	909	2 973	- 681	-	-	- 113	8 065
Actifs corporels	17	9	-	- 4	-	-	-	22
TOTAL	4 994	918	2 973	- 685	-	-	-113	8 087

Les dotations aux dépréciations des immobilisations sont relatives à l'immeuble Ampère au Blanc Mesnil pour la totalité, soit 2 973 K€.

4.2. Immeubles destinés à la vente

A la clôture, aucun immeuble n'est classé dans la catégorie des immeubles destinés à la vente.

4.3. Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par IFRS 7 :

Actifs financiers en K€	31/12/2010				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants	-	-	450	-	450
Clients et comptes rattachés	-	-	704	-	704
Autres créances	-	-	1 455	-	1 455
Autres actifs courants	-	-	62	3 465	3 527
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54	-	-	-	54
Total	54	-	2 671	3 465	6 190

Actifs financiers en K€	31/12/2009				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants	-	-	598	3 447	4 045
Clients et comptes rattachés	-	-	1 360	-	1 360
Autres créances	-	-	1 208	-	1 208
Autres actifs courants	-	-	69	-	69
Trésorerie et équivalents de trésorerie	727	-	-	-	727
Total	727	-	3 235	3 447	7 409

Les profits et pertes enregistrés en capitaux propres et en résultat sur les titres disponibles à la vente se présentent comme suit :

en K€	31/12/2010		31/12/2009	
	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	18	-	-186	-

La variation de juste valeur des titres VENUS durant l'exercice a pour contrepartie les réserves consolidées pour 18 K€.

4.3.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2010 :

Actifs financiers en K€	31/12/2009	Augmentations	Transfert (1)	Diminutions	31/12/2010	Echeance		
						à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Avance preneur Crédit Bail	286	-	-	52	234	52	182	-
Dépôt de garantie versée	31	-	-	31	-	-	-	-
Fonds de roulement versés aux syndicats	281	-	-	65	216	216	-	-
Séquestre garantie locative	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres immobilisés (1)	3 447	-	3 447	-	-	-	-	-
TOTAUX	4 045	-	3 447	148	450	268	182	-

(1) Les titres VENUS ont été reclassés en autres actifs courants

Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

Au 31 décembre 2009 :

Actifs financiers en K€	31/12/2008	Augmentations	Transfert (1)	Diminutions	31/12/2009	Echeance		
						à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Avance preneur Crédit Bail	337	-	-	51	286	52	207	27
Dépôt de garantie versée	31	-	-	-	31	31	-	-
Fonds de roulement versés aux syndicats	217	64	-	-	281	281	-	-
Séquestre garantie locative	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres immobilisés	-	3 633	-	186	3 447	-	3 447	-
TOTAUX	585	3 697	-	237	4 045	364	3 654	27

Les dépôts (fonds de roulement) concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités. Lors de la déconsolidation de la société VENUS, les titres de participation toujours détenus ont été comptabilisés en actif financier disponible à la vente, valorisés à leur juste valeur.

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres actifs courants

Au 31 décembre 2010 :

en K€	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 362	658	704	704	-	-
Autres créances	1 455	-	1 455	1 325	74	56
Autres actifs courants	3 527		3 527	3 527		
TOTAUX	6 344	658	5 686	5 556	74	56

Les autres créances au 31 décembre 2010, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 552 K€ ;
- Créance sur un locataire pour des travaux effectués pour son compte 143 K€ ;
- Gestionnaires d'immeuble pour 388 K€ ;
- Avances sur frais notariés pour 8 K€ ;
- Fournisseurs avoirs à recevoir pour 268 K€ (reddition de syndic 2009 et 2010)
- Fournisseurs débiteurs pour 27 K€ ;
- Créances diverses pour 69 K€ (dont un produit à recevoir à la suite d'une condamnation de 62 K€).

Les produits et charges nets enregistrés en résultat sur créances au coût amorti sont les suivants :

en K€	31/12/2010
	Charge nette enregistrée en résultat
Créances	-167

Le produit ou la charge net sur les créances courantes résulte de la perte sur créances irrécouvrables, des rentrées sur créances amorties, des dotations et reprises de dépréciation sur créances.

Les autres actifs courants sont constitués pour 62 K€ de charges constatées d'avance et pour 3 465 K€ des parts de la société Vénus (taux de participation de 1.60%), classées en actif financier disponible à la vente et valorisées à leur juste valeur.

L'ajustement de juste valeur sur la période de 18 K€ de ces parts a comme contrepartie les réserves consolidées. Ces titres étaient classés en 2009 en actifs non courants : ils ont été reclassés en 2010 en actifs courants car ils viennent en garantie d'un emprunt reclassé cette année en passif courant.

Au 31 décembre 2009 :

en K€	31/12/2009					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 244	884	1 360	1 360	-	-
Autres créances	1 208	-	1 208	1 208	-	-
TOTAUX	3 452	884	2 568	2 568	-	-

Les autres créances au 31 décembre 2009, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 524 K€ ;
- Créance sur un locataire pour de travaux effectués pour son compte 124 K€ ;
- Gestionnaires d'immeuble pour 361 K€ ;
- Avances sur frais notariés pour 9 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 2 K€ ;
- Créances diverses pour 188 K€ (dont une saisie attribution de 125 K€ liée au litige avec la société Bæ Sécurité, et un produit à recevoir à la suite d'une condamnation de 53 K€).

Les produits et charges nets enregistrés en résultat sur créances au coût amorti sont les suivants :

en K€	31/12/2009
	Charge nette enregistrée en résultat
Créances	-158

Le produit ou la charge net sur les créances courantes résulte de la perte sur créances irrécouvrables, des rentrées sur créances amorties, des dotations et reprises de dépréciation sur créances.

4.3.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2010	Valeur nette au 31/12/2009
Actions cotées	2	2
Sicavs monétaires	4	461
Disponibilités	48	264
Total des actifs financiers de transaction	54	727

Au 31 décembre 2010, il n'existait aucune contrepartie aux placements de trésorerie.

4.3.4. Juste valeur des actifs financiers

Les soldes des clients, des « autres créances » et des « autres actifs courants » représentent une bonne approximation de leur juste valeur ; en effet, en cas d'existence d'indices de perte de valeur (impayés clients, autres créances non recouvrables, ou jugement défavorable), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à celui de l'entrée de ressource potentiellement envisageable.

Au 31 décembre 2010 :

en K€	31/12/2010				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	450
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	704
Autres créances	-	-	-	-	1 455
Autres actifs courants	-	3 465	62	3 527	3 527
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54	-	-	54	54
Total	54	3 465	62	3 581	6 190

Les créances clients et comptes rattachés reflètent une bonne approximation de la juste valeur du fait des dépréciations effectuées en cas d'impayés et de procédure ;

Au 31 décembre 2009 :

en K€	31/12/2009				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Actifs financiers non courants	-	3 447	-	3 447	4 045
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	1 360
Autres créances	-	-	-	-	1 208
Autres actifs courants	-	-	-	-	69
Trésorerie et équivalents de trésorerie	727	-	-	727	727
Total	727	3 447	-	4 174	7 409

Les créances clients et comptes rattachés reflètent une bonne approximation de la juste valeur du fait des dépréciations effectuées en cas d'impayés et de procédure ;

4.4. Capitaux propres

Au 31 décembre 2010, le capital social est composé de 434 421 861 actions pour un montant global de 16 591 522 €. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

4.5. Provisions pour risques et charges

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2010	Valeur nette au 31/12/2009
Provisions pour risques et charges	253	253
Dettes fiscales et sociales	-	-
Total	253	253

La provision pour risques et charges correspond à la TVA, non appelée par le gestionnaire (et redressée par l'administration fiscale) sur le centre d'affaires du Blanc-Mesnil (159 K€), et à une provision pour une charge probable de TVA sur certains clients (94 K€). La situation n'a pas évolué par rapport au 31 décembre 2009. Une procédure a été engagée envers le gestionnaire ADYAL.

4.6. Passifs financiers

4.6.1. Détail des passifs financiers

Au 31 décembre 2010, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 13 963 K€ (dont 5.160 K€ auprès de la société VENUS) contre 13 476 K€ au 31 décembre 2009. L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 13 909 K€ au 31 décembre 2010 contre 12 749 K€ au 31 décembre 2009.

Dettes en milliers d'€	31/12/2010	31/12/2009
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an		8 238
Emprunts et dettes financières diverses		4 355
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	0	12 593
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	8 801	881
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	4 955	
Intérêts courus	206	2
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	13 962	883

Explications concernant la différence de présentation entre les exercices 2010 et 2009 :

Dans l'annexe aux comptes consolidés du 31/12/2009, le groupe présentait, dans ses hypothèses de gestion de trésorerie pour l'exercice 2010, sa volonté de renégocier les échéances de remboursement en capital de ses emprunts et de son crédit bail.

Les négociations ont été retardées et étaient toujours en cours au 31 décembre ; toutefois, le report de fait des remboursements de capital et l'absence d'accord formalisé avec les établissements financiers au 31 décembre 2010 constituent une entorse formelle aux termes des contrats d'emprunts, susceptibles d'entraîner la déchéance du terme des emprunts et leur demande de remboursement anticipé.

Aussi, conformément à la stricte application de la norme IAS 1, l'ensemble du capital des emprunts bancaires soit 8.801 K€ (y compris emprunt issu du retraitement crédit-bail) ont été reclassés en passif financier courant au 31/12/2010.

Le reclassement effectué est formel et ne préjuge évidemment en rien, ni du résultat final des renégociations des échéances d'emprunt, ni de l'exigibilité de l'entièreté des emprunts dans le délai de 12 mois.

Par ailleurs, l'emprunt consenti par la société VENUS, filiale de la société Acanthe Développement, pour un montant de 4 955 K€, hors intérêts, a lui aussi été reclassé en passif financier courant (emprunts et dettes financières diverses).

En effet, la convention de prêt précise son renouvellement par année civile pleine par tacite reconduction, sauf résiliation d'une des parties au plus tard un mois avant le terme ;

Les titres de participation VENUS, donnés en garantie de cet emprunt, ont été, pour leur part, reclassés en actifs courants.

Afin d'assurer la comparabilité des exercices nous présentons ci-dessus les postes de l'exercice précédent tels qu'ils auraient résulté d'une présentation homogène à cette période.

En K€	31/12/2010	31/12/2009 pro forma	31/12/2009
Passif financier non courant	0	0	12 593
Passif financier courant	13 963	13 476	883
Total passif financier	13 963	13 476	13 476

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 8 801 K€ au 31 décembre 2010. Le montant est composé :

- d'emprunts à taux variable pour 6 564 K€,
- du retraitement d'une dette de location financement à taux variable pour 2 238 K€, avec une possibilité de passer à taux fixe (pour une période de 3, 4, 5 ans pour moitié, jusqu'à la fin du contrat pour l'autre moitié, le tout sur une base TEC 10 + 1,65 %).

Le contrat de crédit bail est soumis au paiement d'un loyer conditionnel, basé sur l'indice du coût de la construction.

La levée d'option est prévue contractuellement en juillet 2015 pour un montant de 1 €.

Date de fin d'emprunt	Date Changement de Taux	Composition du Taux	Taux d'intérêts Effectif au 31/12/10	INTERETS 2010	Valeur au 31/12/2010 (en K€)	Parts			
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux Variables									
juin 2017	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,3%	2,289%	68	2 960	2 960			
mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,88%	3,025%	57	1 869	1 869			
mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,25%	2,777%	48	1 735	1 735			
				173	6 564	6 564			
Crédit Bail									
juillet 2015		Fixe	5,990%	62	2 238	2 238			
TOTAL					8 801	8 801			

A l'ouverture de l'exercice existait un produit dérivé dont son terme était le 20 janvier 2010.

Instruments dérivés au 31 décembre 2010

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2010 en K€	Juste valeur au 31/12/2010 en K€	Juste valeur au 31/12/2009 en K€	Variation de la juste valeur déc. n / déc. n-1 en K€
Swap 3,08% reçu contre Euribor	janvier 2010	-	-	-10	10
				-10	10

Ce dérivé était comptabilisé individuellement et évalués à la juste valeur par résultat sans recours à la comptabilité de couverture.

4.6.2. Juste valeur des passifs financiers

S'agissant des découverts, des dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et des dettes fiscales et sociales qui sont pour l'essentiel des dettes courantes, les valeurs bilantielles sont exprimées aux coûts, qui sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

Les dérivés passifs quant à eux, sont présentés à leur juste valeur au bilan.

Au 31 décembre 2010 :

en K€	31/12/2010				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Passifs financiers non courants	-		-		0
Passifs financiers courants	-	13 963	-	13 963	13 963
Dépôts et cautionnement	-	-	-	-	254
Fournisseurs	-	-	-	-	1 573
Dettes fiscales et sociales	-	-	-	-	1 088
Autres dettes	-	-	-	-	1 163
Autres passifs courants	-	-	-	-	30
Total	-	13 963	-	13 963	18 071

Au 31 décembre 2009 :

en K€	31/12/2009				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Passifs financiers non courants	-	12 593	-	12 593	12 593
Passifs financiers courants	-	883	-	883	883
Dépôts et cautionnement	-	-	-	-	491
Fournisseurs	-	-	-	-	1 418
Dettes fiscales et sociales	-	-	-	-	333
Autres dettes	-	-	-	-	1 180
Autres passifs courants	-	-	-	-	
Total	-	13 476	-	13 476	16 898

4.7. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2010 :

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à 1 an au plus	Echéance de 1 à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	8 801	8 801	-	-
Emprunts et dettes divers	5 161	5 161	-	-
Dépôts et cautionnements	254	254	-	-
Dettes fournisseurs	1 573	1 573	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 088	1 088	-	-
Autres dettes	1 163	1 163	-	-
Autres passifs courants	30	30	-	-
TOTAUX	18 070	18 070	0	-

(1) dont découvert bancaire 0 K€ et intérêts courus 206 K€ au 31 décembre 2010

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Charges de personnel pour 14 K€ ;
- Dettes de taxes foncières pour 837 K€ ;
- Dettes de TVA pour 236 K€ ;
- Dettes diverses pour 2 K€.

Analyse du poste Autres dettes :

- Clients créditeurs pour 301 K€ ;
- Clients avoirs à établir pour 503 K€ ;
- Gestionnaires d'immeubles pour 36 K€ ;
- Dettes vis-à-vis du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 258 K€,
- Dettes diverses pour 65 K€.

Au 31 décembre 2009 :

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à 1 an au plus	Echéance de 1 à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	9 121	883	4 096	4 142
Emprunts et dettes divers	4 355		4 355	
Dépôts et cautionnements	491	491	-	-
Dettes fournisseurs	1 418	1 418	-	-
Dettes fiscales et sociales	333	333	-	-
Autres dettes	1 180	1 180		
Autres passifs courants				
TOTAUX	16 898	4 305	8 451	4 142

(1) dont découvert bancaire 0.1 K€) et intérêts courus 51 K€ au 31 décembre 2009

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Charges de personnel pour 36 K€ ;
- Dettes de TVA pour 295 K€ ;
- Dettes diverses pour 2 K€.

Analyse du poste Autres dettes :

- Clients créditeurs pour 39 K€ ;
- Clients avoirs à établir pour 784 K€ ;
- Gestionnaires d'immeubles pour 324 K€ ;
- Dettes diverses pour 33 K€.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

en milliers d'€	31/12/2010	31/12/2009
Loyers	1 298	1 961
Charges locatives refacturées	507	621
Charges locatives globales	-2 792	-2 814
Revenus nets des immeubles	-987	-232

L'évolution du chiffre d'affaires est expliquée dans la note 1.1.

5.2. Résultat opérationnel

	31/12/2010	31/12/2009
Résultat des activités annexes	-150	-37
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente	0	422
Frais de personnel	-162	-369
Autres frais généraux	-281	-578
Autres produits et autres charges	-460	34
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-943	-909
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-212	-2 973
Reprise de dépréciations des immeubles de placement	1 101	63
Dotations aux autres amortissements et provisions	-221	-196
Reprises aux autres amortissements et provisions	437	183
Charges nettes d'exploitation	-891	-4 360
Résultat opérationnel avant cession	-1 878	-4 592
Résultat de cession d'immeubles de placements	0	-47
Résultat de variation de périmètre	0	133
Résultat Opérationnel	-1 878	-4 506

Les charges nettes d'exploitation ressortent à 891 K€ sur l'exercice 2010, en comparaison de 4 360 K€ pour l'exercice 2009.

Cette amélioration s'explique principalement par la reprise d'une partie des provisions de dépréciation sur les immeubles de placement et traduit aussi les efforts de réduction des frais généraux et des coûts de personnel.

Le résultat des activités annexes traduit le résultat de l'exploitation du RIE (Restaurant Inter Entreprises) qui a débuté à la fin du mois d'octobre 2009.

Le résultat de cession des immeubles destiné à la vente est inexistant, eu égard à l'absence de cession durant cet exercice. L'exercice précédent le résultat de cession concernait l'immeuble sis place Etienne Pernet.

Les dotations aux dépréciations des immeubles de placement concerne l'immeuble Le Bonaparte du Centre d'affaires Paris Nord au Blanc Mesnil pour 212 K€.

Les dotations aux autres amortissements et provisions sont principalement constituées par la dépréciation des créances clients pour 212 K€.

Les reprises aux autres amortissements et provisions concernent les comptes clients.

Le résultat opérationnel ressort à -1 878 K€ en 2010 contre -4 506 K€ en 2009.

5.3. Résultat net

	31/12/2010	31/12/2009
Résultat opérationnel	-1 878	-4 506
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	2
Coût de l'endettement financier brut	-420	-481
Coût de l'endettement financier net	-420	-479
Autres Produits et Charges Financiers	-9	-16
Résultat avant impôts	-2 307	-5 002
Impôt sur les sociétés	0	0
Résultat net	-2 307	-5 002
part du groupe	-2 307	-5 002
part des minoritaires	0	0

Le coût de l'endettement net a diminué en 2010 par rapport à l'exercice précédent du fait de l'absence, en 2010, des charges liées au produit dérivé (qui est arrivé à son terme en janvier 2010).

Le contrat de crédit bail concernant la partie de l'immeuble situé au Blanc Mesnil détenue par AD INVEST bénéficie d'une clause de loyer conditionnel évaluée selon l'indice du coût de la construction. La charge financière relevant de cette clause est d'un montant de 21 K€ en 2010 contre 21 K€ pour 2009.

Les autres produits et charges financières représentent les charges d'intérêts bancaires pour 9 K€.

En définitive le résultat net déficitaire ressort à -2 307 K€ pour l'exercice 2010 contre -5 002 K€ pour l'exercice 2009.

5.4. Vérification de la charge d'impôt au 31 décembre 2010

<i>en milliers d' Euros</i>	31 déc. 2010	31 déc. 2009
Résultat net consolidé	- 2 307	- 5 002
Impôts sur les sociétés		
Résultat avant impôt	- 2 307	- 5 002
Taux d'imposition français	33,33%	33,33%
Impôt théorique (produit)	769	1 667
Résultats non imposés (régime SIIC)	- 33	- 1 610
Imputation des déficits reportables	- 736	- 57
Charge d'impôt dans le résultat	0	0

Note 6. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier. Au 31 décembre 2010, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 48 587 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine		
	31/12/2010	31/12/2009
Bureaux	48 587 m ²	48 587 m
Habitations		
Surfaces commerciales		
Total (1)	48 587 m²	48 587 m²

Situation géographique		
	31/12/2010	31/12/2009
Paris	0 %	0 %
Région Parisienne	100 %	100 %
Province	0 %	0 %

(1) Cette surface ne comprend pas le bâtiment du RIE qui représente environ 4.000 m² et qui appartient à la copropriété dans lequel le groupe a une participation de 98,07%.

Aucun mouvement de patrimoine n'est intervenu au cours de 2010.

Conformément à l'IFRS 8, l'information sectorielle doit être présentée suivant la même segmentation que celle retenue à destination du décideur opérationnel par le reporting interne.

Or, depuis la restructuration de 2009, l'exploitation du groupe ADT SIIC s'est concentrée sur la seule activité de locations de bureaux en la seule localisation du Blanc Mesnil.

La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil et le reporting en est organisé dans ce sens.

Aussi n'est il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2010.

6.1. Compte de résultat par secteur d'activité

- Au 31 décembre 2010

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	1 298	-	-	-	-	1 298
Charges locatives refacturées	507	-	-	-	-	507
Charges locatives globales	(2 792)	-	-	-	-	(2 792)
Revenus nets des immeubles	(987)	-	-	-	-	(987)
Dotations aux amortissements des immeubles	(943)	-	-	-	-	(943)
Dotation aux dépréciation pour perte de valeur des immeubles	(212)	-	-	-	-	(212)
Reprise aux provisions sur immeubles	1 101	-	-	-	-	1 101
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	(1 041)	-	-	-	-	(1 041)
Revenus des autres activités (1)	-	-	-	-	(150)	(150)
Frais de personnel	(162)	-	-	-	-	(162)
Autres frais généraux	(281)	-	-	-	-	(281)
Autres produits et charges	(460)	-	-	-	-	(460)
Dotations autres amortissements et provisions	(221)	-	-	-	-	(221)
Reprises autres amortissements et provisions	437	-	-	-	-	437
Coût de l'endettement net	(420)	-	-	-	-	(420)
Autres produits et charges financiers	(9)	-	-	-	-	(9)
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-	-
Autres produits et charges hors exploitation	-	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts	(2 157)	-	-	-	(150)	(2 307)
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(2 157)	-	-	-	(150)	(2 307)

1) Les revenus des autres activités correspondent au résultat de l'exploitation du RIE

- Au 31 décembre 2009

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2009

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Hôtel	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	1 832	41	38	51	-	1 961
Charges locatives refacturées	612	3	3	3	-	621
Charges locatives globales	-2 767	-18	-16	-13	-	-2 814
Revenus nets des immeubles	-323	26	25	41	-	-231
Résultat des activités annexes					-37	-37
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		422				422
Frais de personnel	-362	-6	-1	-		-369
Autres frais généraux	-565	-11	-2	-		-578
Autres produits et charges	34		-	-	-	34
Dotations aux amortissements des immeubles	-903	-6	-	-	-	-909
Dotations aux provisions pour perte de valeur des immeubles	-2 973	-			-	-2 973
Reprise de provision pour perte de valeur des immeubles	-	-	-	-	63	63
Dotations aux autres amortissements et provisions	-179		-	-	-17	-196
Reprise aux autres amortissements et provisions	183			-	-	183
Résultat de cessions d'immeubles de placement			-47	-	-	-47
Résultat de variation de périmètre					133	133
Résultat opérationnel sectoriel	-5 088	425	-25	41	142	-4 506

6.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 31 décembre 2010

(en K€)	PARIS	Région parisienne	Province	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	-	1 298	-	-	1 298
Charges locatives refacturées	-	507	-	-	507
Charges locatives globales	-	(2 792)	-	-	(2 792)
Revenus nets des immeubles	-	(987)	-	-	(987)
Dotation aux amortissements des immeubles	-	(943)	-	-	(943)
Dotation aux dépréciations pour perte de valeur des immeubles	-	(212)	-	-	(212)
Reprise aux provisions sur immeubles	-	1 101	-	-	1 101
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	-	(1 041)	-	-	(1 041)
Revenus des autres activités	-	(150)	-	-	(150)
Frais de personnel	-	(162)	-	-	(162)
Autres frais généraux	-	(281)	-	-	(281)
Autres produits et charges	-	(460)	-	-	(460)
Dotations autres amortissements et provisions	-	(221)	-	-	(221)
Reprises autres amortissements et provisions	-	437	-	-	437
Coût de l'endettement net	-	(420)	-	-	(420)
Autres produits et charges financiers	-	(9)	-	-	(9)
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-
Autres produits et charges hors exploitation	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts	-	(2 307)	-	-	(2 307)
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-
Résultat net	-	(2 307)	-	-	(2 307)

Compte de résultat par Zones Géographiques au 31 décembre 2009

(en K€)	PARIS	Région parisienne	Province	Générales	TOTAL
Revenus locatifs	92	1 779	91	-	1 961
Charges locatives refacturées	5	602	14	-	621
Charges locatives globales	-31	-2 690	-93	-	-2 814
Revenus nets des immeubles	66	-309	12	-	-231
Résultat des activités annexes				- 37	-37
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente	422		-		422
Frais de personnel	-4	-354	-11		-369
Autres frais généraux	-7	-549	-22		-578
Autres produits et charges	11	23		-	34
Dotations aux amortissements des immeubles	-6	-872	-31	-	-909
Dotation aux provision pour perte de valeur des immeubles	-	-2 973		-	- 2 973
Reprise de provision pour perte de valeur des immeubles	-	-	63	-	63
Dotations aux autres amortissements et provisions		-179	-	-17	-196
Reprise aux autres amortissements et provisions		177	6	-	183
Résultat de cessions d'immeubles de placement			-47	-	- 47
Résultat de variation de périmètre				133	133
Résultat opérationnel sectoriel	482	-5 036	-30	79	-4 506

Note 7. Engagements hors bilan

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2010 montant en K€	31/12/2009 montant en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2010 montant en K€	31/12/2009 montant en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur des sommes restant réellement à rembourser au jour de l'exercice de la garantie, majorée des frais, droits et accessoires dans la limite de 20% de ce montant. L'impact réel de ces engagements pour le Groupe à la date de clôture des comptes de l'exercice figure ci-dessous.

Engagements hors bilan au 31/12/2010

en milliers d' Euros	31/12/2010	31/12/2009
Cautions données par ADT SIIC au profit des établissements financiers	6 668	6 496
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	8 001	8 138
Nantissements des loyers commerciaux	6 668	6 781
Redevances de crédit bail restant à payer	2 238	2 456

Durée des engagements

en milliers d' Euros	total au 31/12/10	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	6 668	6 668	0	0
Hypothèques	8 001	8 001	0	0
Nantissements des loyers commerciaux	6 668	6 668	0	0
Redevances de crédit bail restant à payer	2 238	2 238	0	0

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts. Des négociations sont menées par le mandataire ad hoc afin d'obtenir le report des amortissements du capital des emprunts auprès des établissements financiers prêteurs. Dans cette attente, les échéances restant dues ont été reclassées à moins d'un an ainsi que les durées des engagements.

Nantissements Garanties et Sûretés :

La société PAMIER a nanti l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la société BLANAP, au profit de la SADE jusqu'à complet remboursement des fonds empruntés auprès de cet établissement bancaire.

La société ADT a nanti les parts sociales de la société VENUS qu'elle détient en garantie du prêt consenti par celle-ci.

Autres engagements

D'autre part, le groupe n'a pas accordé à des tiers des lignes de crédit non encore utilisées (lettres de tirages, ...) et n'a pas d'engagements de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

7.2.2. Engagements reçus

La société Acanthe Développement, maison-mère d'AD INVEST au moment de la signature du contrat de crédit-bail, s'était portée caution sur le montant total des engagements. Les redevances restant à payer au 31 décembre 2010 s'élèvent à 2.238 K€.

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

Une inscription du privilège du Trésor avait été prise à l'encontre de la société ADT SIIC en garantie des impositions contestées pour un montant de 479 K€ au cours de l'exercice 2009. Cette inscription a été radiée suite au dégrèvement des impositions contestées par le Trésor Public le 14 février 2011.

7.3.2. Engagements reçus

Le groupe n'a pas reçu d'engagements liés à des activités opérationnelles.

Note 8. Exposition aux risques

8.1. Risque de marché

Le groupe ADT SIIC est exposé au risque de variations de valeur de son patrimoine lié à l'évolution du marché immobilier dans la zone géographique où il détient ses immeubles.

8.2. Risque de taux

Le Groupe ADT SIIC ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe ; cependant le Groupe pratiquant une politique prudente et adaptée au profil de ses activités, a eu recours à des instruments financiers permettant de couvrir partiellement le risque lié à la hausse des taux d'intérêts.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette et des instruments financiers dérivés de taux (le Groupe n'étant pas exposé au risque de change) à la date de clôture. Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres, d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice. Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse, de taux d'intérêt de 0,6% sur le résultat et les capitaux propres au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009 :

en milliers d' €	31/12/2010		31/12/2009	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 40	-	+/- 42	-

8.3. Risque de liquidité

La stratégie d'ADT SIIC dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements et son activité courante. Il est possible, en cas par exemple d'événements affectant le marché de l'immobilier ou de crise internationale affectant les marchés financiers, que la société ne dispose pas à un moment de l'accès souhaité aux liquidités dont elle aurait besoin pour de nouvelles acquisitions et ait ainsi des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires ou à les obtenir à des conditions intéressantes.

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner ces contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédit associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. La trésorerie du Groupe est principalement investie en OPCVM monétaires. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AAA (Standard & Poor's). Les instruments dérivés hors bilan sont négociés avec des contreparties bancaires de premier plan.

8.4. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie désigne le risque que la contrepartie ne soit pas en mesure d'exécuter ses obligations financières selon les termes du contrat ou de la transaction à laquelle elle participe ; le risque de contrepartie concerne les créances de placement, les créances client, les autres créances liées à l'activité et les créances de produits dérivés. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

Concernant les transactions sur les produits dérivés, celles-ci ne sont engagées qu'avec des établissements financiers d'envergure.

La capacité d'ADT SIIC à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. La qualité de signature des locataires est prise en considération par ADT SIIC avant la signature de tous ses baux. Le résultat d'exploitation d'ADT SIIC pourrait toutefois être relativement affecté de défauts de paiements ponctuels ou permanents de la part de locataires.

Au 31 décembre 2010, aucun client ne représente plus de 31,10 % contre 18,26 % de l'encours au 31 décembre 2009. Ce locataire (CALDIC SPECIALITES) a réglé la moitié de sa dette au cours du premier trimestre 2011.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires, ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

Créances échues mais non dépréciées :

Valeur brute (en K€)	31/12/2010						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total	Total	Total	
Créances clients	-	-	-	-	230	474	704
Autres créances	-	-	-	-	-	1 455	1 455
TOTAUX	-	-	-	-	230	1 929	2 159

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Valeur brute (en K€)	31/12/2009						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	169	172	899	1 240	- 884	1 004	1 360
Autres créances	386	-	-	386	-	822	1 208
TOTAUX	555	172	899	1 626	-884	1 826	2 568

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

Le tableau suivant fait apparaître les échéances d'emprunts, afin de compléter l'information concernant les risques pesant sur les liquidités du Groupe.

Nature du taux	Valeur au 31/12/2010 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux fixe	4 955	0	4 955	0
Taux variable Euribor 3 Mois	6 564	6 564	0	0
Emprunt Crédit bail Euribor 3 Mois	2 238	2 238	0	0
	13 757	8 802	4 955	0

8.5. Risque fiscal lié au statut de SIIC

ADT SIIC a opté, à effet du 1^{er} janvier 2004, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle est exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins, .

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 85% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus values à hauteur d'au moins 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales d'ADT SIIC détenues à 95% au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions

comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, ADT SIIC ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60% ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60% ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60% avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60% non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes

antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2010, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60% de détention directe ou indirecte dans le capital d'ADT SIIC.

En ce qui concerne les dividendes distribués éventuellement par ADT SIIC, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

8.6. Risque d'assurance

ADT SIIC bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

8.7. Risque de change

L'activité du Groupe s'exerçant uniquement en zone Euro, aucun risque de change ne pèse sur le Groupe.

8.8. Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2010, le Groupe ADT SIIC ne détient aucune des actions de la société ADT SIIC.

Note 9. Autres informations

9.1. Juste Valeur des immeubles et Actif Net Réévalué

Le marché de l'immobilier professionnel

Ayant atteint un point très bas, le volume d'investissement en France ne pouvait que progresser en 2010. Ce cru est néanmoins demeuré bien en deçà de son potentiel. Le bureau est resté l'actif le plus recherché. Toutefois, les engagements en locaux commerciaux ont particulièrement bénéficié de l'exigence de sécurité des investisseurs.

Sur la base d'un diagnostic rationnel du risque réel que représente le parc d'immobilier d'entreprise, le potentiel du marché français s'avère toutefois considérable. Le marché de l'investissement dispose en effet de liquidités ce qui devrait inmanquablement générer une nouvelle phase d'expansion immobilière.

En ce qui concerne le marché locatif des bureaux franciliens, en dépit d'une amélioration des transactions en 2010, la recherche d'économies et la rationalisation sont restées les principales motivations des preneurs au détriment des extensions. Ce sont essentiellement des locations supérieures à 5.000 m² qui ont fait défaut.

L'offre à un an avoisine 4 900 000 m². Alimenté par une production encore supérieure aux besoins réels, le stock est aussi gonflé par un mouvement de libérations de surfaces dans la continuité des destructions d'emplois et des ruptures de baux relevées depuis 2008. La structure du stock met ainsi en lumière les quelques 3 300 000 m² de locaux de seconde main vacants à un an. Ce segment d'actifs est malmené par l'offre neuve et accuse donc son niveau d'obsolescence.

Le site du Blanc-Mesnil

Le Centre d'Affaires Paris Nord grâce à sa situation géographique bénéficie d'une desserte par les autoroutes A1 et A3 ainsi que par la N17 et N2. Il doit également bénéficier à terme des aménagements prévus dans le cadre du projet « Grand Paris ».

La configuration des plateaux du Centre rend les espaces de travail structurés et fonctionnels même si quelques travaux sont à prévoir. Ce type de bien est attractif d'un point de vue du coût locatif. Il s'adresse à la clientèle des TPE (Très Petites Entreprises) et des PME (Petites et Moyennes Entreprises) par définition très large.

Le groupe a procédé cette année, comme recommandé par l'AMF, à la rotation de son expert immobilier.

Le portefeuille du Groupe, constitué intégralement de biens situés au Centre d'Affaire Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93) a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société IMMOGROUP CONSULTING – 183 avenue du Roule – 92200 Neuilly sur Seine et valorisée à la date du 31 décembre 2010.

L'expertise a été réalisée, 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.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

L'expert immobilier a retenu les méthodes par capitalisation du revenu et par comparaison pour les bâtiments Ampère et Continental, et la méthode de la charge foncière pour le bâtiment Bonaparte.

La méthode par capitalisation du revenu

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

Loyer potentiel unitaire bureaux : 90 €/m² HT et HC/an,

Loyer potentiel unitaire réserves : 20 €/m² HT et HC/m²/an,

Loyer potentiel unitaire parkings : 150 € HT et HC/unité/an

Taux de vacance pérenne : 10%

Taux de rendement net plancher : 9,15%

Coût unitaire des travaux de rafraîchissement des locaux vacants : 350 €/m²

Il a été considéré que le délai moyen actuel de commercialisation avoisinerait 4 ans en tenant d'un volant minimum de vacance et que le volume annuel de commercialisation devrait être croissant au cours des 4 prochaines années parallèlement à l'amélioration très progressive du marché locatif (écoulement du stock de 15% en année N+1, 20% en année N+2, 25 % en année N+3 et 30 % en année N+4). Les charges locatives non récupérées durant cette période, sur une base de 40 € le m²/an ont été évaluées à 1.810K€ hors droits.

La méthode de la comparaison

Cette méthode consiste à comparer avec les biens ayant les caractéristiques les plus proches des biens évalués. Il a cependant noté qu'il n'y avait aucune transaction supérieure à 1 000 m² dans la région proche.

La méthode de la charge foncière

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du terrain dans le marché actuel dans le cadre d'une démolition reconstruction. S'agissant d'opérer la décision économiquement la plus rationnelle et financièrement la plus optimale, la méthode d'estimation la plus objective est celle « compte à rebours » investisseur (calcul de la valeur d'une construction neuve moins les coûts de démolition, de reconstruction et des pertes de loyers sur la durée de démolition-reconstruction). Cette méthode a été retenue pour l'immeuble Bonaparte, vacant depuis de nombreuses années car, semble-t-il, mal adapté aux besoins locatifs du secteur et qui subit des charges importantes.

En tenant compte de ce qui précède, les biens immobiliers détenus par le groupe ont été évalués à 18.800 K€ contre 17.791 K€ au 31 décembre 2009. Il est cependant à noter que de nouvelles surfaces ont été louées de l'année

Le Restaurant Inter-Entreprises a été valorisé à 5.000 K€

La méthode de détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre les valeurs de marchés estimées par les experts (juste valeur) et les valeurs nettes dans les comptes consolidés.

Au 31/12/2010, l'Actif Net réévalué hors droits se détermine ainsi :

Capitaux propres consolidés part du groupe	10.087 K€	
VNC des immeubles (1)	(22.153 K€)	
Valorisation actuelle du patrimoine (1)	23.704 K€	

ANR au 31/12/2010	11.638	K€/434.421.861actions =
0,0268 €/action		

(1) y compris le RIE valorisé à 5.000 K€ et pris pour la QP de détention par le groupe.
Pour mémoire, le groupe n'est pas directement propriétaire du RIE (il appartient à la copropriété du Centre d'Affaires dont le groupe représentent toutefois 98,07%) mais bénéficie d'un contrat de mise à disposition et a intégralement financé les travaux.

Au 31/12/2009, l'Actif Net réévalué hors droits se déterminait ainsi :

Capitaux propres consolidés part du groupe	12.376 K€	
VNC des immeubles (1)	(22.045 K€)	
Valorisation actuelle du patrimoine (1)	22.515 K€	

ANR au 31/12/2009	12.846	K€/434.421.861actions =
0,0296 €/action		

(1) y compris le RIE resté valorisé à son coût de construction

9.2. Litiges

9.2.1. Litiges fiscaux

Suite à un contrôle fiscal portant sur les exercices 2002 à 2005, l'Administration Fiscale a remis en cause le traitement fiscal de distributions de dividendes (option pour le régime mère-fille) et a adressé à la société ADT SIIC ainsi qu'à une filiale (société CFFI) des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal respectivement de 0,42 M€ de 0,37 M€ (hors intérêts et majorations) et des avis de mise en recouvrement à titre conservatoire. L'Administration cherche à remettre en cause le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, et donc le droit de faire bénéficier les dividendes perçus du régime des sociétés mères.

Cette position se traduit par une double imposition des mêmes bénéfices d'une société. Cette situation appelle tout d'abord critiques, dans l'espace de l'Union européenne, et sera ainsi soumise, si l'administration fiscale devait maintenir ses positions, à la censure de la Cour de Justice de l'Union européenne.

Mais la position de l'administration fiscale apparaît également susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française la plus récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires

GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause sur le fondement de l'abus de droit des opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes dans des conditions très proches de celles remises en cause par l'administration dans les dossiers du Groupe).

Sur le fondement de l'analyse ainsi confirmée par le Conseil d'Etat, la société – assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre – conteste à tous les stades de la procédure les impositions complémentaires que l'Administration entend ainsi lui faire supporter.

Cette contestation est toujours en cours et est ou sera soumise – selon la procédure concernée – à l'appréciation des juridictions administratives, en premier chef duquel le Tribunal Administratif de Paris, si l'Administration fiscale entendait maintenir sa position, étant indiqué que ce Tribunal a d'ores et déjà rendu, dans des affaires comparables, deux décisions défavorables à l'analyse défendue par l'Administration.

Cependant le litige fiscal opposant la société ADT SIIC à la Direction Générale des Finances Publiques a pris fin le 30 septembre 2010 par le dégrèvement des impositions contestées. Il reste donc en cours le dossier CFFI (0,37 M€ d'impôt + 0,31 d'intérêts et majorations).

La SARL A.D. INVEST a par ailleurs fait l'objet d'une procédure concernant l'année 2005.

Se fondant sur un écart entre le chiffre d'affaires mentionné dans les comptes de l'exercice et le celui porté sur les déclarations de chiffre d'affaires, l'administration fiscale a notifié en décembre 2008 un rappel de TVA de 54 K€ (hors intérêts et majorations s'élevant à 7 K€).

La société, assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a exercé l'ensemble des voies de recours et, suite à la mise en recouvrement des impositions contestées, a présenté en mars 2010 une réclamation contentieuse visant à obtenir leur dégrèvement et assortie d'une demande de sursis de paiement. En cas de rejet de cette réclamation par l'administration fiscale, le désaccord sera soumis aux juridictions compétentes, en premier lieu au Tribunal Administratif de Paris.

9.2.2. Autres litiges

- Litige avec ADYAL PM GESTION : Pour mémoire, des mandats de gestion administrative et comptables avaient été conclus avec la société ADYAL PM GESTION pour la gestion des biens immobiliers du groupe. Entre avril et juillet 2007, plusieurs sociétés se sont vues notifier un redressement au titre de la TVA qui aurait dû être collectée sur les charges locatives. Les redressements se sont élevés à 347 K€ en principal et à 21 K€ au titre de pénalités. Malgré une mise en demeure adressée à ADYAL pour le remboursement de ces sommes, notre demande est restée vaine. Les sociétés concernées ont donc délivré à l'encontre de la société ADYAL une assignation en responsabilité pour le remboursement des sommes décaissées.

Ce dossier a fait l'objet d'un dernier renvoi pour le 18 février 2011 pour dépôt des conclusions adverses et éventuelle désignation d'un Juge rapporteur.

- La Société PAMIER a eu différents litiges et procédures avec la société EUROSOFTE, le locataire de l'immeuble « Bonaparte ». Au 31 décembre, la société PAMIER doit à EUROSOFTE la somme de 65 K€ suite à un jugement exécutoire de première instance rendu le 14 avril 2010. La société PAMIER a interjeté appel de ce jugement.

Parallèlement, la société EUROSOFTE doit à PAMIER la somme de 63 K€ suite à un arrêt de la Cour d'Appel du 30 octobre 2008.

Les montants litigieux devraient se compenser. Une demande devant le tribunal a été faite en ce sens.

- La société PAMIER a fait l'objet d'une saisie attribution à exécution successive en date du 30 décembre 2010 à la demande de la société BAC SECURITE PRIVEE agissant en vertu d'une ordonnance de référé du 18 août 2008 et d'un arrêt rendu par la CA de Paris le 8 septembre 2010, des sommes dont elle est tenue envers le syndicat principal des copropriétaires du Centre d'Affaires Paris Nord (montant 137 K€).

Ce litige concerne le syndicat principal des copropriétaires du Centre d'Affaires Paris Nord et non la société PAMIER en propre. Les quotes-parts de charges concernant la Société ont bien été comptabilisées.

- Lors de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du 6 janvier 2009, la résolution concernant la vente du bâtiment services généraux à la société BLANAP à la somme de 100 000 euros a été adoptée. Ce bâtiment avait été estimé par un expert à 100 000 euros compte tenu des travaux envisagés.

Le 16 mars 2009, les sociétés SCI BETI, SCI TRADIM, SARL MAG ont cru devoir assigner le syndicat des copropriétaires du Blanc Mesnil devant la TGI de Bobigny afin qu'il prononce la nullité de l'AG du 6 janvier 2009 et des résolutions approuvant la vente du bâtiment des services généraux à la société BLANAP. Les demandeurs estiment en effet que la société BLANAP a commis un abus de majorité.

Un premier jugement a été rendu le 13 janvier 2010 qui a fait droit aux demandes des sociétés BETI, TADIM, SARL MAG. Le jugement a été signifié le 31 mars et nous avons interjeté appel le 10 avril 2010.

Les conclusions du syndicat des copropriétaires ont été régularisées en août 2010.

La clôture est prévue au 26 octobre 2011 et les plaidoiries au 16 décembre 2011.

9.3. Entités ad hoc

Le groupe ne réalise aucune opération au travers d'entités ad hoc.

9.4. Parties liées

Le Groupe ADT SIIC a réalisé des opérations entrant dans le cadre des parties liées principalement avec le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT et le groupe ADC SIIC dont des administrateurs ont été communs une partie de l'exercice 2010.

Au titre de l'exercice 2010 les opérations suivantes sont intervenues :

- a) la société mère ;

Néant

b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité ;

Néant

c) les filiales et sous filiales du groupe ADT SIIC ;

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 106 K€ d'intérêts de comptes courants) ont été neutralisées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées ;

Néant

e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur ;

Néant

f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère ;

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Frais de salon et de représentation	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	0	-2
Titres de la société VENUS (3)	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	3 465	0
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	0	-6
Refacturation honoraires de management MEP	LE VOLTAIRE filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	0	1
Quote part de résultat de société transparente	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	-106	-106
Emprunts et intérêts	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	-5 161	-206
Refacturation de salaire	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	49	-41
Dettes diverses	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	-150	0
Régularisation sur reddition de charges locatives	TAMPICO	Administrateurs communs	0	4

(1) un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette

(2) un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge

(3) valeur nette

Les opérations ci-dessus n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière, hormis l'emprunt contracté auprès de la société VENUS qui a fait l'objet d'un nantissement de titres comme décrit dans la note 7, paragraphe nantissement. Il est à noter qu'il n'y a plus désormais d'administrateurs communs entre les groupes ADT SIIC et ACANTHE DEVELOPPEMENT.

g) les autres parties liées.

Néant

9.5. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 3 personnes (1 mandataire, 2 non cadre) au 31 décembre 2010. Il faut noter le départ au cours de l'exercice du PDG à la fin du mois de septembre et son remplacement par le DGD arrivé en mai 2010.

La rémunération des principaux dirigeants est récapitulée ci-dessous :

La rémunération nette versée pour l'exercice 2010 aux organes de direction s'élève à 54 K€ (dont 30 K€ pour l'ancien PDG et 24 K€ pour le nouveau).

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

a) Avantages à court terme

Néant

b) Avantages postérieurs à l'emploi

Néant

c) Autres avantages à long terme

Néant

d) Les indemnités de fin de contrat

Néant

e) Les paiements en actions

Néant

9.6. Résultat par action

Le résultat non dilué ou dilué par action part du groupe s'élève à - 0,0053€ au 31 décembre 2010 (le nombre moyen d'actions pondéré étant de 434 421 861 et le résultat consolidé de - 2 307K€).

Le résultat non dilué ou dilué par action part du groupe s'élève à - 0,0115 € au 31 décembre 2009 (le nombre moyen d'actions pondéré étant de 434 421 861 et le résultat consolidé de - 5 002 K€).

9.7. Evénements postérieurs au 31 décembre 2010

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la clôture et la date d'arrêtée des comptes consolidés, si ce n'est le renouvellement demandé auprès du Tribunal de commerce de Bobigny du mandat ad hoc pour les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST.

SA ADT SIIC

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010

Audit et Conseil Union

17 bis, rue Joseph de Maistre

75876 Paris Cedex 18

Poligone Audit

28 rue de Saint-Petersbourg

75008 Paris

SA ADT SIIC

Siège Social : Centre d'Affaires Paris Nord
Bâtiment Continental, 183 avenue Descartes
93153 LE BLANC MESNIL

542 030 200 RCS BOBIGNY

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SA ADT SIIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 1 paragraphe « continuité d'exploitation » de l'annexe qui expose les raisons pour lesquelles l'application du principe de continuité d'exploitation a été retenue pour l'établissement des comptes annuels.

II - Justification des appréciations

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et

ADT SIIC

*Comptes Annuels
Exercice clos au
31 décembre 2010*

notamment au plan de leur activité et de leur financement. Ces éléments ont été pris en considération par votre société pour apprécier le caractère approprié de la convention de continuité d'exploitation retenue pour l'établissement des comptes annuels au 31 décembre 2010 (cf note 1 paragraphe « continuité d'exploitation » de l'annexe). Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers annuels au 31 décembre 2010 ont été réalisées dans un contexte de difficulté à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Sur la base des travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de l'appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons notamment vérifié que l'annexe donne une information appropriée sur les opérations avec les parties liées.
- Votre société détient des titres de participation dans diverses sociétés immobilières et des créances rattachées à ces participations, ainsi que cela est décrit dans la note 4.1 de l'annexe.

Nos diligences ont consisté à nous assurer de la correcte évaluation de ces titres de participation et des créances rattachées au regard de la valeur des immeubles détenus par ces sociétés, sur la base de rapports d'expertise et de leurs situations financières, conformément aux principes comptables en vigueur.

- La note 1 paragraphe « Continuité d'exploitation » de l'annexe indique que le maintien du principe de continuité de l'exploitation dépend des discussions en cours dans le cadre du mandat ad hoc ordonné par le tribunal de commerce et de la réalisation d'un certain nombre d'opérations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous nous sommes assurés que l'annexe donne une information appropriée sur la situation du groupe au regard de l'incertitude pesant sur la continuité de l'exploitation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris, le 29 avril 2011

Les commissaires aux comptes

Poligone Audit

Catherine POLIGONE

Audit et Conseil Union

Jean-Marc FLEURY

POLIGONE AUDIT
28, rue de Saint Pétersbourg
75008 Paris

AUDIT ET CONSEIL UNION
17 Bis, Rue Joseph de Maistre
75876 Paris Cedex 18

Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

ADT SIIC

Siège social : Centre d'Affaires Paris Nord
Bâtiment Continental
183, avenue Descartes
93153 BLANC MESNIL

542 030 200 RCS BOBIGNY

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

*Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris*

ADT SIIC

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ADT SIIC tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Continuité d'exploitation » de l'annexe, qui expose les raisons pour lesquelles l'application du principe de continuité d'exploitation a été retenue pour l'établissement des comptes consolidés.

II. Justification des appréciations

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Ces éléments ont été pris en considération par votre groupe pour apprécier le caractère approprié de la convention de continuité d'exploitation retenue pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2010 (cf. note 1.2 de l'annexe). Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2010 ont été réalisées dans un contexte de difficulté à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 1.2 « Continuité d'exploitation » de l'annexe indique que le maintien du principe de continuité de l'exploitation dépend des discussions en cours dans le cadre du mandat ad hoc ordonné par le tribunal de commerce et de la réalisation d'un certain nombre d'opérations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous nous sommes assurés que l'annexe donne une information appropriée sur la situation du groupe au regard de l'incertitude pesant sur la continuité de l'exploitation.

- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de l'appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons notamment vérifié que l'annexe donne une information appropriée sur la situation de votre groupe au regard de l'évaluation des immeubles de placements et des opérations avec les parties liées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris, le 29 avril 2011

Les commissaires aux comptes

POLIGONE AUDIT

AUDIT ET CONSEIL UNION

Catherine POLIGONE

Jean-Marc FLEURY