

ADT SIIC

Siège : 55, rue Pierre Charron- 75008 PARIS
Société Anonyme au capital de 15.000.000 €
N°Siret : 542 030 200 00076

SOMMAIRE

| | | |
|-----|--|----|
| A | Faits caractéristiques de l'exercice | 4 |
| 1. | Approbation des comptes et distribution de dividendes | 4 |
| 2. | Distributions exceptionnelles..... | 4 |
| 3. | Variations de périmètre..... | 5 |
| B | Référentiel comptable..... | 5 |
| C | Principes et méthodes comptables..... | 5 |
| 1. | Principes de préparation des Etats Financiers | 5 |
| 2. | Périmètre et méthode de consolidation..... | 5 |
| 3. | Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations..... | 6 |
| 4. | Immeubles de placement | 6 |
| 5. | Actifs corporels et incorporels..... | 7 |
| 6. | Instruments financiers..... | 7 |
| 7. | Actions propres..... | 8 |
| 8. | Provisions | 8 |
| 9. | Trésorerie et équivalents de trésorerie..... | 8 |
| 10. | Instruments financiers dérivés | 8 |
| 11. | Impôt sur les résultats | 8 |
| 12. | Avantages au personnel | 9 |
| 13. | Résultat par action | 9 |
| 14. | Revenus des immeubles..... | 9 |
| 15. | Résultat de cession d'immeubles de placement..... | 9 |
| 16. | Information sectorielle..... | 9 |
| D | Périmètre de consolidation | 11 |
| 1. | Variation de périmètre | 12 |
| 2. | Informations relatives aux filiales | 12 |
| 3. | Date de clôture..... | 12 |
| E | Notes annexes : bilan..... | 13 |
| 1. | Actifs non courants non financiers | 13 |
| 2. | Actifs financiers non courants | 14 |
| 3. | Trésorerie et équivalents de trésorerie..... | 14 |
| 4. | Créances..... | 14 |
| 5. | Immeubles destinés à la vente | 15 |
| 6. | Capitaux propres..... | 15 |
| 7. | Passifs financiers courants et non courants | 15 |
| 8. | Echéancier des dettes :..... | 16 |
| F | Notes annexes : compte de résultat..... | 17 |
| 1. | Revenus nets des immeubles | 17 |
| 2. | Résultat opérationnel | 17 |
| 3. | Résultat net | 18 |
| 4. | Vérification de la charge d'impôt au 31 décembre 2006..... | 18 |
| G | Informations sectorielles..... | 19 |
| H | Engagements hors bilan..... | 22 |
| I | Exposition aux risques | 23 |
| 1. | Risque de taux..... | 23 |
| 2. | Risque de liquidité | 23 |

| | | |
|----|--|----|
| 3. | Risque de contrepartie | 24 |
| 4. | Risque de change | 24 |
| J | Autres informations | 24 |
| 1. | Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué..... | 24 |
| 2. | Situation fiscale | 25 |
| 3. | Litiges | 25 |
| 4. | Entités ad hoc..... | 25 |
| 5. | Entreprises liées | 25 |
| 6. | Effectifs..... | 26 |
| 7. | Résultat par action | 26 |
| K | Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2006 | 26 |

A Faits caractéristiques de l'exercice

1. Approbation des comptes et distribution de dividendes

L'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire de notre société en date du 25 juillet 2006 a décidé que chacune des 392 750 468 actions composant le capital social au 31 décembre 2005 recevrait un dividende de 0,06 € par action sous condition suspensive de la réalisation de la division des BSA ACANTHE DEVELOPPEMENT, de l'émission des nouveaux BSA et de leur cotation de la détention par ADT S.I.I.C des 32 881 836 BSA (nombre de BSA avant la division), ce dividende comprenant la totalité du bénéfice fiscal issu des revenus immobiliers soit 306.924 € et de l'intégralité des plus-values fiscales sur cessions d'immeubles soit 70 532 € que notre société se doit de distribuer dans le cadre du régime SIIC.

Le paiement de cette somme devait être effectuée par la remise de BSA de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT (société anonyme dont les titres sont admis aux négociations sur le marché réglementé au capital actuel de 30.133.000 €, dont le siège social est situé 2 rue de Bassano, 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 735 620 205) que la Société détient ou détiendra en portefeuille au jour du paiement à raison d'un BSA d'ACANTHE DEVELOPPEMENT pour une action de la Société.

L'assemblée générale a décidé que dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 30 septembre 2006, 5% du bénéfice, soit la somme de 276.058,77 € seraient affectés à la réserve légale, et le solde soit la somme de 5 245 116,60 € serait affecté au poste « autres réserves ».

L'assemblée générale des actionnaires a rejeté la résolution relative à l'option offerte aux actionnaires permettant de recevoir leur dividende en numéraire ou en actions à créer de la société, cette résolution étant devenue sans objet.

Le conseil d'administration en date du 26 septembre 2006 a constaté la non-réalisation des conditions suspensives relatives à la distribution d'un dividende de 0,06 € par action au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2005, payée par remise de BSA de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, décidée à l'assemblée générale des actionnaires de la société en date du 25 juillet 2006.

Ledit conseil a également constaté l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2005 au poste « autres réserves » conformément à la troisième résolution adoptée à l'unanimité par l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire des actionnaires de la société en date du 25 juillet 2006 et proposé une distribution exceptionnelle prélevée sur les postes « autres réserves » et « prime d'émission ».

2. Distributions exceptionnelles

L'Assemblée Générale de la société ADT SIIC a constaté le 18 janvier 2006 a décidé le paiement à compter du 20 février 2006 d'un dividende de 3.927.504,68 € (soit 0,01 € par actions) prélevé sur le poste « Prime d'Emission » dont le solde est ainsi porté de 19.441.680,74 € à 15.514.176,06 €. Le paiement de cette somme a été effectué en nature par la remise d'actions de la société SOCIETE DES ANCIENS ETABLISSEMENTS DUCOS ET SARRAT (société anonyme dont les titres sont admis aux négociations sur le marché libre OTC au capital de 225.000 €, dont le siège social est situé 25, Place Vendôme 75001 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°456 201 730).

L'assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement le 13 octobre 2006 a décidé de distribuer exceptionnellement un montant global de 19.637.523,40 Euros prélevé sur le poste « autres réserves » à hauteur de 5.245.116,60 Euros et sur le poste « prime d'émission » à hauteur de 14.392.406,80 Euros, soit un montant de 0,05 Euro par action, sous la condition suspensive de l'acquisition par la société d'un nombre suffisant de BSA 2009 pour servir cette distribution, et ce par voie d'échange avec les actions de sociétés possédant des actifs immobiliers actuellement détenues par la société au plus tard dans le mois de la décision de ladite assemblée.

Le paiement de cette somme sera effectué par la remise de bons de souscription d'actions de la société Acanthe Développement (société anonyme dont les titres sont admis aux négociations sur le marché réglementé au capital actuel de 30.275.005 Euros, dont le siège social est situé 2, rue de Bassano-75016-PARIS et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 735.620.205) émis le 25 mars 2003 et venant à échéance le 31 octobre 2009 (« BSA 2009 ») que la société détiendra en portefeuille à raison d'un (1) BSA 2009 pour une (1) action de la société.

L'assemblée générale a pris acte que la base de conversion des BSA 2009 s'établissait, depuis l'opération de division par 15 des BSA 2009 décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société Acanthe Développement en date du 26 septembre 2006, comme suit : pour 75 BSA 2009 et un prix de € 4,00, il sera délivré 1,85 action de la société Acanthe Développement.

Le conseil d'administration du 17 octobre 2006 a constaté la réalisation de la condition suspensive relative à la distribution exceptionnelle prélevée sur les postes « autres réserves » et « prime d'émission » ; le paiement de la distribution a été effectif le lundi 23 octobre 2006.

3. Variations de périmètre

Le 20 février 2006, la société ADT SIIC a distribué sa filiale la SOCIETE DES ANCIENS ETABLISSEMENTS DUCOS ET SARRAT qui, elle-même détenait les sociétés SC BONAPARTE IMMOBILIER, SC PONTAULS DS et la SARL SOCIETE FINANCIERE ET FONCIERE DES GRANDS BOULEVARDS.

Le 17 octobre 2006, La société ADT a procédé à un échange des sociétés Finance Consulting et Trénubel contre des BSA Acanthe Développement auprès de la société Tampico. Cette opération a fait l'objet d'un rapport d'équité.

Deux sociétés ont été cédées en fin d'année, CYAN le 17 octobre, et FINANCIERE AUBIGNAT le 4 décembre.

De plus, quatre filiales du Groupe ADT SIIC ont été absorbées par leur « mère » :

- ARYLE absorbée par ADT SIIC
- IMMOBILIERE ACACIA absorbée par ADT SIIC
- PYRANDE absorbée par ADT SIIC
- VUMYSA absorbée par PAMIER

B Référentiel comptable

Conformément au règlement 1606/2002 de la Commission Européenne du 19 juillet 2002, le Groupe ADT SIIC applique les normes IAS/IFRS depuis l'exercice ouvert le 1er janvier 2005.

Le groupe comptabilise les immeubles de placement au coût amorti. Le modèle du coût amorti consiste à évaluer les immobilisations au coût d'acquisition et les amortir par composants sur leurs durées d'utilité.

Les coûts de transaction sont inclus dans l'évaluation initiale des immeubles.

C Principes et méthodes comptables

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADT SIIC sont établis en conformité avec les principes de présentation, de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2006, et applicable de façon obligatoire à cette date. Les normes comptables internationales comprennent les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations (IFRIC et SIC).

1. Principes de préparation des Etats Financiers

Les états financiers au 31 décembre 2006 ont été arrêtés sur les mêmes bases que celles utilisées pour les comptes arrêtés au 31 décembre 2005, c'est-à-dire selon les normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne à cette date et également selon les options et exceptions choisies par le groupe. ADT SIIC n'applique pas de manière anticipée IFRS 7 ; l'application de cette norme en 2007 aura pour effet de fournir une information en annexe plus détaillée sur certains instruments financiers..

2. Périmètre et méthode de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers d'ADT SIIC SA et de ses filiales au 31 décembre 2006. Les états financiers des filiales, préparés sur la même période de référence que ceux d'ADT SIIC, sont établis à l'aide de méthodes comptables homogènes.

Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le groupe en a obtenu le contrôle. Toutes les filiales sont consolidées par intégration globale.

Les écarts d'acquisition, constatés lors d'acquisitions d'entreprises consolidées, sont inscrits à l'actif de l'acquéreur si ceux-ci sont positifs et comptabilisés immédiatement en résultat s'ils sont négatifs. Selon IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises doivent être comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise. L'écart résiduel éventuel constaté entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition.

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

3. Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour déterminer la valeur des actifs et passifs, évaluer les aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

4. Immeubles de placement

4.1. Reconnaissance

Selon la norme IAS 40, 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)

4.2. 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.

4.3. Evaluation

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, 80 ou 100 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 : immeubles de standing à dominante Haussmanienne sur 100 ans, hôtels parisiens de standing sur 80 ans, bureaux de première couronne parisienne, hôtel de loisirs en province et autres immeubles sur 40 ans.

La proportion des différents composants a été déterminée, courant 2005, en prenant comme référence la grille de la Fédération des sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), modifiée en fonction de la typologie de chaque immeuble.

4.4. 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 cession 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.

L'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placements, est effectuée selon les critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière.

La valeur vénale 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.

La situation locative des locaux a été prise en compte, les règles générales étant de :

- capitaliser la valeur locative des locaux libres à un taux plus élevé que celui retenu pour les locaux loués pour tenir compte du risque de vacance,
- faire varier le taux de rendement des locaux loués en fonction de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, du niveau des loyers par rapport à la valeur locative et de la date des renouvellements de baux.

Les clauses et conditions des baux ont été prises en compte dans l'estimation et notamment la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun (taxe foncière, assurance de l'immeuble, grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion).

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

5. Actifs corporels et incorporels

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont évalués au coût amorti.

Les amortissements comptabilisés concernant le matériel de bureau et informatique, le mobilier de bureau et le matériel de transport sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées suivantes :

- Matériel de bureau et informatique : 3 et 5 ans
- Matériel de transport : 3 ans
- Mobilier de bureau : 5 ans

6. Instruments financiers

Un instrument financier est un contrat qui donne lieu à un actif financier d'une entité et à un passif financier ou à un instrument de capitaux propres d'une autre entité. Tous les instruments financiers sont initialement comptabilisés au coût qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les coûts de transaction liés à l'instrument. Après la comptabilisation initiale, les instruments financiers sont classés selon les catégories suivantes :

- les instruments classés dans la catégorie « instruments évalués en juste valeur par résultat », c'est-à-dire les instruments détenus à des fins de transaction, les instruments désignés comme « instruments évalués à la juste valeur par le résultat » et les dérivés sont évalués à la juste valeur et les variations sont enregistrées en résultat ;
- les actifs financiers non dérivés, assortis de paiement déterminés ou déterminables et dont l'échéance est fixe, sont classés en « placements détenus jusqu'à l'échéance » quand le groupe a l'intention manifeste et la capacité de les conserver jusqu'à leur échéance. Ils sont évalués selon la méthode du coût amorti au 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 ou qu'ils ont perdu de la valeur ainsi qu'au travers du processus d'amortissement ;

- les prêts et créances qui n'entrent pas dans l'une des catégories précédentes et qui ne sont pas classés comme disponibles à la vente sont également évalués selon la méthode du coût amorti au taux d'intérêt effectif ;
- les autres actifs financiers qui n'entrent pas dans l'une des catégories précédentes sont classés comme « disponibles à la vente » et sont évalués à la juste valeur. Les variations de juste valeur sur actifs financiers disponibles à la vente sont enregistrées en capitaux propres jusqu'à ce que l'investissement soit vendu, encaissé ou sorti,
- Les passifs financiers sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti au Taux d'Intérêt Effectif.

7. Actions propres

Conformément à la norme IAS 32, tous les titres d'autocontrôle détenus par le groupe sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement en augmentation des capitaux propres, et ce quelque soit la catégorie dans laquelle ils ont été affectés. Le produit ou la perte sur les cessions éventuelles d'actions d'autocontrôle est imputé directement sur les capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

8. Provisions

Selon la norme IAS 37, les provisions sont comptabilisées lorsque le groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un évènement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressource 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.

9. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie regroupent les liquidités en comptes bancaires, les dépôts à court terme (échéance initiale inférieure à trois mois) et les SICAV monétaires et autres valeurs mobilières. Ces instruments sont évalués à la juste valeur par résultat. (IAS 39).

10. Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés utilisés par le groupe sont constitués de caps, tunnels et swaps. Ils sont comptabilisés au bilan pour leur valeur de marché (« juste valeur ») lors de leur conclusion et à chaque arrêté de comptes. Ces instruments n'étant pas qualifiables d'instruments de couverture au sens de l'IAS 39, les variations de valeur sont intégralement affectées au résultat de l'exercice.

11. Impôt sur les résultats

La société ADT SIIC et certaines de ses filiales ont opté en 2004 pour le régime fiscal des SIIC. De ce fait, le résultat relatif au secteur immobilier est désormais exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y étant soumis. La dette d'« exit tax » résultant des options pour le 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 (charge financière).

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 correspondent à l'ensemble des différences temporelles entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

12. Avantages au personnel

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui font l'objet 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, qui 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, qui 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, jugé non significatif.

13. Résultat par action

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat net revenant à l'entreprise consolidante par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé selon la méthode du rachat d'action en conformité avec la norme IAS 33.

14. 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 selon leur engagement.

15. Résultat de cession d'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 provisions éventuelles, et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cessions et des pénalités de remboursement anticipé des emprunts adossés aux immeubles cédés.

16. Les contrats de location

Un contrat de location est classé en tant que contrat de location-financement s'il transfère au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété (IAS 17§8). De plus, si le bien est classé en immeuble de placement chez le preneur, la comptabilisation suit automatiquement les principes du contrat de location-financement.

16.1. Comptabilisation initiale

Au début de la période de location, les preneurs doivent comptabiliser les contrats de location-financement à l'actif et au passif de leur bilan pour des montants égaux à la juste valeur du bien loué (IAS 17§20).

16.2. Evaluation ultérieure

Les paiements minimaux au titre de la location doivent être ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette. La charge financière doit être affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque période.

L'évaluation de l'actif immobilier quant à elle suit la norme IAS 40 évoquée précédemment au point C4.

17. Information sectorielle

Votre Groupe faisant appel public à l'épargne, il se doit de fournir une information sectorielle, conformément à IAS 14. Votre Groupe a décidé de faire ressortir les quatre secteurs d'activités suivants :

- Bureaux
- Commerces
- Habitations

De plus, il peut être considéré que le marché n'est pas identique selon l'emplacement géographique, c'est pourquoi, nous avons aussi présenté une information par zone géographique, à savoir :

- Paris
- Région Parisienne
- Province
- Etranger

Nous avons fait ressortir un résultat sectoriel pour les charges directement affectables, au niveau du compte de résultat par secteur, et avons réparti les immeubles de placements, les stocks d'immeubles ainsi que les passifs financiers courants et non courants selon les mêmes critères.

D Périmètre de consolidation

Les changements du périmètre de consolidation de l'exercice portent sur des sociétés vendues par le groupe au cours de la période.

Ces sociétés sont les suivantes :

| SOCIETES | | 2006 | | 2005 | | Méthode de consolidation au 31/12/2006 | Exercice d'entrée dans le périmètre de consolidation |
|----------|--|------------|--------------|------------|--------------|--|--|
| | | % contrôle | % d'intérêts | % contrôle | % d'intérêts | | |
| SA | ADT S.I.I.C. | | | | | Société mère | |
| SA | CFFI | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 1997 |
| SA | TRENUBEL | cédée | cédée | 100% | 100% | - | 2003 |
| SA | FINANCE CONSULTING | cédée | cédée | 100% | 100% | - | 2003 |
| SAS | FINANCIERE AUBIGNAT | cédée | cédée | 100% | 100% | - | 2003 |
| SNC | VENUS | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2004 |
| SAS | B.A.L.D.A.V.I.N.E.S.A. | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2004 |
| SCI | ARYLE | absorbée | absorbée | 100% | 100% | - | 2004 |
| SNC | AXONNE | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2004 |
| SNC | MAINTREUIL | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2004 |
| SNC | CYAN | cédée | cédée | 100% | 100% | - | 2004 |
| SC | ADEL | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2004 |
| SA | VUMYSA | absorbée | absorbée | 100% | 100% | - | 2004 |
| SA | DUCOS & SARRAT | cédée | cédée | 68% | 68% | - | 2004 |
| SC | BONAPARTE IMMOBILIER | cédée | cédée | 68% | 68% | - | 2004 |
| SC | PONTAULT DS | cédée | cédée | 68% | 68% | - | 2004 |
| SARL | SOCIETE FINANCIERE ET FONCIERE DES GRANDS BOULEVARDS | cédée | cédée | 68% | 68% | - | 2005 |
| EURL | PAMIER | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2005 |
| SC | BLANAP | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2005 |
| EURL | AD INVEST | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2005 |
| SCI | PYRANDE | absorbée | absorbée | 100% | 100% | - | 2005 |
| SAS | ACACIA | absorbée | absorbée | 100% | 100% | - | 2005 |
| SCI | LE VOLTAIRE | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2005 |
| SCI | LE BREVENT | 100% | 100% | 100% | 100% | IG | 2005 |

1. Variation de périmètre

Le changement de périmètre de consolidation concerne la société Ducos et Sarrat ainsi que ses trois filiales distribuées le 20 février 2006, soit:

- o Ducos & Sarrat SA
- o Bonaparte Immobilier SC
- o Pontault DS SC
- o Société Financière et Foncière des Grands Boulevards SARL

Le 17 octobre 2006, La société ADT a procédé à un échange de titres contre des BSA Acanthe Développement faisant ainsi sortir deux sociétés du périmètre :

- o Finance Consulting SA
- o Trénubel SA

Les actifs immobiliers détenus par les sociétés cédées en 2006 sont les suivants :

- o Ducos et Sarrat détient un appartement situé à Vichy et un entrepôt situé à PRINGY (surface 1.600 m²)
- o La SCI PONTAULT DS détient un immeuble et un terrain à PONTAULT COMBAULT. (surface 3.541 m²)
- o Les sociétés Finances Consulting et Trénubel détiennent un immeuble de bureau à BRUXELLES (surface 3043 m²)

Au 31 décembre 2006, ADT SIIC possède encore 333.532 actions DUCOS ET SARRAT SA de valeur nette comptable 2.5 k€

Enfin, les sociétés suivantes ont été absorbées par Transmission Universelle de Patrimoine :

- o ARYLE SCI
- o VUMYSA SA
- o PYRANDE SCI
- o ACACIA SAS

2. Informations relatives aux filiales

| FORME | SOCIETE | ADRESSE DU SIEGE SOCIAL | N°RCS |
|-------|-----------------------|-------------------------------------|-------------|
| SA | ADT SIIC | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 542.030.200 |
| SC | SCI LE VOLTAIRE | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 412.883.670 |
| SNC | VENUS | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 334.284.890 |
| SNC | MAINTREUIL | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 478.221.146 |
| SC | ADEL | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 410.347.538 |
| SNC | AXONNE | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 478.748.866 |
| SAS | B.A.L.D.A.V.I.N.E.S.A | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 453.401.556 |
| SA | C.F.F.I | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 395.341.829 |
| SCI | SCI LE BREVENT | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 415.254.663 |
| EURL | PAMIER | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 440.342.178 |
| SC | BLANAP | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 399.349.851 |
| EURL | AD INVEST | 55 rue Pierre Charron - 75008 PARIS | 433.173.283 |

3. Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2006. L'ensemble des sociétés consolidées clôturent leurs comptes à la date du 31 décembre, à l'exception de la société VENUS pour laquelle une situation intermédiaire a été établie en date du 31 décembre 2006.

E Notes annexes : bilan

1. Actifs non courants non financiers

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours et des actifs corporels

| En K€ | Val. brute 31/12/05 | Acquisitions | Variations de périmètre | Cessions | Virement de poste à poste | Val. brute 31/12/2006 |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| actifs incorporels | 1 | | | -1 | | 0 |
| terrains | 6 556 | | | -3 302 | | 3 254 |
| constructions | 50 713 | 293 | | -20 086 | 8 | 30 928 |
| immobilisations encours | 193 | 694 | | | -8 | 879 |
| actifs corporels | 23 | 5 | | -2 | | 26 |
| TOTAL | 57 485 | 992 | 0 | -23 390 | 0 | 35 087 |

(1)

(2)

(1) Au cours de l'exercice le groupe a fait des travaux dans les immeubles de bureau au Blanc Mesnil.

(2) Cession de 6 actifs immobiliers situés à Vichy, Pringy, Pontault Combault, Montreuil, et Bruxelles d'une surface totale de 22 269 m².

Variation des amortissements et provisions sur immeubles de placement et actifs corporels

| En K€ | 31/12/2005 | Dotations | Variation périmètre | Amortissement des immeubles destinés à la vente | Reprise de provision pour perte de valeur | Reprise suite à cession et mise au rebut | 31/12/2006 |
|------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|--|--|---|-------------------|
| Constructions | 3 218 | 839 | | | -2 058 | -586 | 1 413 |
| Actifs corporels | 9 | 5 | | | | -2 | 12 |
| TOTAL | 3 227 | 844 | 0 | 0 | -2 058 | -588 | 1 425 |

La provision de 2 058 K€ pour perte de valeur de l'immeuble situé au Blanc Mesnil a été reprise à la clôture. Le test de dépréciation, a été effectué sur la base d'une expertise indépendante, qui a fait ressortir une valeur de marché de l'immeuble supérieure à sa valeur net comptable hors provision. Par conséquent, conformément à IAS 36, l'intégralité de la provision a été reprise.

L'évolution des amortissements suit celles des valeurs brutes par suite des variations de périmètre.

L'immeuble du Blanc Mesnil est pris en crédit bail pour la quote-part présente sous la société AD Invest la VNC de cet immeuble au 31 décembre 2006 est de 5 077 K€

2. Actifs financiers non courants

| Actifs financiers (en K€) | 31/12/2005 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2006 | Echéance à un an au plus | Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans | Echéance à plus de 5 ans |
|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|--------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| Avances preneurs crédit bail | 492 | | 52 | 440 | 52 | 207 | 181 |
| Titres immobilisés | | 2 | | 2 | 2 | | |
| Séquestre pour garantie de Loyers | | 550 | | 550 | | 550 | |
| Dépôt (fonds de roulement) | 235 | 2 | | 237 | | 237 | |
| TOTAUX | 727 | 554 | 52 | 1 230 | 54 | 995 | 181 |

Les dépôts concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

| | Valeur brute au 31/12/2006 | Provisions | Valeur nette au 31/12/2006 | Valeur nette au 31/12/05 |
|--|-------------------------------|------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Actifs détenus à des fins de transaction | 976 | | 976 | 14 573 |
| Disponibilités | 2 008 | | 2 008 | 3 384 |
| Total | 2 984 | 0 | 2 984 | 17 957 |

Les actifs disponibles à la vente sont constitués de BSA Acanthe Développement pour 446 K€ et de Valeur Mobilières de Placement pour 530 K€

4. Créances

| Créances (en K€) | 31/12/06 | Echéance à un an au plus | Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans | Echéance à plus de 5 ans | 31/12/05 |
|---------------------------------|--------------|-----------------------------|--|-----------------------------|--------------|
| Clients et comptes rattachés | 1 273 | 1 273 | | | 1 369 |
| Autres créances | 1 177 | 1 177 | | | 1 220 |
| Charges Constatées d'avances | 5 | 5 | | | 2 |
| TOTAUX | 2 455 | 2 455 | 0 | 0 | 2 591 |

Les autres créances au 31 décembre 2006 sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 793 k€
- Gestionnaires d'immeubles 173 k€
- Frais d'actes versés non facturés 130 k€

5. Immeubles destinés à la vente

| en k€ | Terrain | Cosntructions | En cours | Stocks | Amort. Const | Provision | Valeur nette |
|---|----------|---------------|----------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| Immeubles destinés à la vente | | | | | | | |
| B.A.L.D.A.V.I.N.E. - Rue de la Ferme | | | | 509 | | | 509 |
| B.A.L.D.A.V.I.N.E. - Place Etienne Pernet | | | | 654 | | | 654 |
| TOTAUX | 0 | 0 | 0 | 1 163 | 0 | 0 | 1 163 |

6. Capitaux propres

Au 31 décembre 2006, le capital social est composé de 392.750.468 actions pour un montant global de 15.000.000 €. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur. Aucune variation n'est signalée sur ce poste au cours de la période.

Les distributions de dividendes et exceptionnelles ont permis la remontée vers les actionnaires du Groupe de 23,6 M€

En fonction de ces différents éléments, et du résultat de 6,2 M€, les capitaux propres du Groupe s'établissent donc à 24,6 M€ fin 2006.

Il est à noter qu'il n'existe plus de titres d'autocontrôle à la fin de l'exercice.

7. Passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2006, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élèvent à 11 924 K€ contre 26.963 K€ au 31 décembre 2005.

| Passif financier (en K€) | 31/12/2006 | 31/12/2005 |
|---|---------------|---------------|
| Passifs non courants | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an | 11 031 | 25 682 |
| TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS | 11 031 | 25 682 |
| Passifs courants | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an | 845 | 1 192 |
| Intérêts courus | 48 | 89 |
| TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS | 893 | 1 281 |

Hors intérêts courus, les emprunts et dettes s'élèvent à 11 876 K€ au 31 décembre 2006.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 12 033 K€ au 31 décembre 2006.

Le montant est composé :

- d'emprunts à taux variable pour 8.415 K€
- du retraitement de la location financement à taux variable pour 3.618 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 €

| Nature du taux | Date de fin d'emprunt | Date Changement de Taux | Composition du Taux | Taux d'intérêts Effectif au 31/12/06 | Valeur au 31/12/2006 (en K€) | Parts | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------|
| | | | | | | < 1an (en K€) | >1 an et < 5 ans (en K€) | à + 5 ans (en K€) |
| Taux Variables | | | | | | | | |
| ENTENIAL | octobre 2019 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,3% | 4.987% | 1 987 | 82 | 419 | 1 487 |
| ENTENIAL | janvier 2020 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,3% | 4.987% | 937 | 43 | 187 | 707 |
| Crédit Foncier | juin 2017 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,3% | 4.640% | 3 739 | 205 | 1 097 | 2 436 |
| Crédit Foncier | juillet 2021 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,3% | 4.828% | 1 468 | 71 | 320 | 1 078 |
| SADE | décembre 2014 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,2% | 4.617% | 284 | 30 | 99 | 155 |
| | | | | | 8 416 | 431 | 2 122 | 5 862 |
| Crédit Bail | | | | | | | | |
| EUROSIC | juillet 2015 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,45% | 4,677% | 3 618 | 376 | 1 628 | 1 615 |

Au 31 décembre 2006, le sous-jacent des CAP, SWAP et Tunnel ressortait à 13 078 K€ De ce fait, les emprunts à taux variable ne faisant pas l'objet d'une couverture ou d'une option de passage à taux fixe sont intégralement couverts.

Instruments dérivés au 31/12/2006

| Instruments | échéance | Notionnel au 31/12/2006 en K€ | Juste valeur au 31/12/2006 en € | Variation de la juste valeur n / n-1 en € |
|--------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------------|---|
| Swap 3,11% reçu contre Euribor | décembre 2009 | 5 422 | 130 923 | 144 588 |
| Swap 3,08% reçu contre Euribor | janvier 2010 | 1 975 | 50 641 | 56 419 |
| Tunnel 2,37 - 4,50 % | décembre 2009 | 5 681 | 13 813 | 17 878 |
| | | 13 078 | 195 377 | 218 885 |

Ces dérivés sont comptabilisés individuellement et évalués à la juste valeur par résultat sans recours à la comptabilité de couverture.

8. Echéancier des dettes :

| Dettes (en K€) | TOTAL | Echéance à un an au plus | Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans | Echéance à plus de 5 ans |
|---|---------------|--------------------------|---|--------------------------|
| Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1) | 11 924 | 699 | 3 749 | 7 476 |
| Dépôts et cautionnements | 645 | 645 | | |
| Dettes fournisseurs | 898 | 898 | | |
| Dettes fiscales et sociales | 2 080 | 2 080 | | |
| Autres dettes | 1 182 | 1 182 | | |
| Autres passifs courants (2) | 20 | 20 | | |
| TOTAUX | 16 750 | 5 525 | 3 749 | 7 476 |

(1) dont découvert bancaire : 39 K€ au 31 décembre 2006

(2) concerne le loyer perçu d'avance.

F Notes annexes : compte de résultat

Les éléments chiffrés des tableaux suivants sont exprimés en milliers d'euros.

1. Revenus nets des immeubles

| | 31/12/2006 | 31/12/2005 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Loyers | 4 095 | 4 269 |
| Charges locatives refacturées | 2 242 | 2 337 |
| Charges locatives globales | -4 146 | -4 299 |
| Revenus nets des immeubles | 2 191 | 2 307 |

Les revenus nets des immeubles sont en légère baisse par rapport à 2005, et sont la conjonction de deux événements. D'une part, les immeubles acquis en 2005 ont généré des loyers supplémentaire pour 0,8 M€, d'autre part, les cession effectuées en 2006, ont eu un impact négatif sur les loyers pour 1,1 M€

2. Résultat opérationnel

| | 31/12/2006 | 31/12/2005 |
|---|-------------------|-------------------|
| Revenus des autres activités | 0 | 70 |
| Frais de personnel | -339 | -394 |
| Autres frais généraux | -650 | -669 |
| Autres produits et autres charges | -111 | -119 |
| Dotations aux amortissement des immeubles de placement | -839 | -848 |
| Dotation aux provisions pour perte de valeur des immeubles de placement | 0 | 0 |
| Reprise de provisions pour perte de valeur des immeubles de placement | 2 058 | 0 |
| Dotations aux autres amortissements et provisions | -303 | -38 |
| Reprises aux autres amortissements et provisions | 26 | 163 |
| Charges Nettes d'Exploitation | -158 | -1 835 |
| Résultat de cession d'immeubles de placement | 5 322 | -58 |
| Résultat Opérationnel | 7 355 | 414 |

Les charges nettes d'exploitation ressortent à 158 K€ en 2006 contre 1 835 K€ en 2005.

Cet écart sur les charges nettes est essentiellement imputable à la reprise de provision pour perte de valeur de l'immeuble de placements du Blanc Mesnil au vu d'une expertise réalisée par le cabinet LDV associés (2 058 K€), et aux dotations et reprises sur autres amortissement et provisions, avec des dépréciations de clients douteux pour 297 K€ en 2006.

Le résultat de cession des immeubles de placement + 5 322 k€ provient de la sortie du groupe DUCOS ET SARRAT (+ 1,1 M€ avec la sortie des actifs situé à Vichy, Pringy et Pontault DS), de FINANCE CONSULTING et TRENUBEL (+ 1,6 M€ avec l'immeuble l'astronomie à Bruxelles), et la cession de l'immeuble rue Marceau à Montreuil (+ 2,5 M€).

En conséquence, le résultat opérationnel ressort à 7 355 K€ AU 31 décembre 2006 contre 414 K€ en décembre 2005.

3. Résultat net

| | 31/12/2006 | 31/12/2005 |
|---|--------------|--------------|
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 1 771 | 159 |
| Coût de l'endettement financier brut | -831 | -925 |
| Coût de l'endettement financier net | 940 | -766 |
| Autres produits et charges financiers | 356 | 7 337 |
| Autres produits et charges hors exploitation | | -41 |
| Résultat avant impôts | 7 939 | 6 944 |
| Impôt sur les sociétés | -1 787 | -1 543 |
| Résultat net | 6 152 | 5 401 |
| part du groupe | 6 152 | 5 270 |
| part des minoritaires | 0 | 131 |
| | | |

Le coût de l'endettement financier net constitue un produit de 940 K€ au 31 décembre 2006, due à un profit réalisé sur la vente d'équivalents de trésorerie destinés à la vente (+ 1,7 M€) ; contre une charge de 766 K€ pour 2005.

Le contrat de crédit bail concernant la partie de l'immeuble située 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 8 K€ pour l'exercice 2006.

La charge d'impôt sur les sociétés ressort à 1 787 K€, reflétant ainsi la plus value de cession réalisée lors de la sortie de DUCOS et SARRAT.

En définitive le résultat net part du groupe s'élève à 6 152 K€ au 31 décembre 2006 contre 5 401 K€ pour l'exercice 2005.

4. Vérification de la charge d'impôt au 31 décembre 2006

| en K€ | Total |
|--|----------------|
| Résultat net consolidé | 6 152 |
| Impôts sur les sociétés | - 1 787 |
| Résultat avant impôt | 7 939 |
| Taux d'imposition français | 33.33% |
| Charge d'impôt théorique | - 2 646 |
| Sociétés étrangères | - 282 |
| Résultats des sociétés non imposés (Régime SIIC) | 2 356 |
| Retraitement consolidation ne donnant pas lieu à impôts différés | 1 428 |
| Déductions / Réintégrations fiscales | - 1 504 |
| Imputation des déficits reportables | - 1 139 |
| Charge d'impôt dans le résultat | - 1 787 |

La charge d'impôt du Groupe ressort à 1 787 K€, reflétant ainsi la plus value de cession réalisée lors de la sortie de DUCOS et SARRAT, FINANCE CONSULTING et TRENUBEL.

G Informations sectorielles

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France et en Belgique, dans le secteur de l'immobilier.
Le patrimoine immobilier du groupe représente une surface totale de 55 731 m² répartie de la manière suivante :

| Nature du patrimoine | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Bureaux | 54 336 m ² |
| Habitations | 224 m ² |
| Surfaces commerciales | 1 171 m ² |
| Total | 55 731 m² |

| Situation géographique | |
|-------------------------------|-------|
| Paris | 1,3 % |
| Région Parisienne | 94,8% |
| Province | 3,9 % |
| | 100% |

Compte de résultat par secteur d'activité

| (en K€) | Bureaux | Commerces | Habitations | Non affectable | TOTAL |
|---|--------------|--------------|-------------|----------------|--------------|
| Revenus locatifs | 3 810 | 269 | 16 | 0 | 4 095 |
| Charges locatives refacturées | 2 171 | 69 | 2 | 0 | 2 242 |
| Charges locatives globales | -4 007 | -135 | -4 | 0 | -4 146 |
| Revenus nets des immeubles | 1 974 | 203 | 14 | 0 | 2 190 |
| Dotation aux amortissements des immeubles | -831 | -6 | -2 | 0 | -839 |
| Reprise de provision pour perte de valeur des immeubles | 2 058 | 0 | 0 | 0 | 2 058 |
| Dotation aux provisions et pertes sur créances clients | -347 | 0 | 0 | 0 | -347 |
| Reprise aux provisions sur créances clients | 26 | 0 | 0 | 0 | 26 |
| Résultat de cessions d'immeubles de placement | 4 212 | 1 110 | | 0 | 5 322 |
| Résultat sectoriel | 7 092 | 1 307 | 12 | 0 | 8 410 |
| Revenus des autres activités | | | | 0 | 0 |
| Frais de personnel | | | | -339 | -339 |
| Autres frais généraux | | | | -650 | -650 |
| Autres produits et charges | | | | -61 | -61 |
| Autres amortissements et provisions | | | | -5 | -5 |
| Coût de l'endettement net | | | | 940 | 940 |
| Autres produits et charges financiers | | | | -356 | -356 |
| Résultat de cession des autres actifs | | | | 0 | 0 |
| Autres produits et charges hors exploitation | | | | 0 | 0 |
| Résultat avant impôts | 7 092 | 1 307 | 12 | -471 | 7 939 |
| Impôt sur les sociétés | | | | | -1 787 |
| Résultat net | | | | | 6 152 |

Compte de résultat par Zones Géographiques

(en K€)

| | PARIS | Région parisienne | Province & Etranger | Non affectable | TOTAL |
|---|-----------|----------------------|------------------------|----------------|--------------|
| Revenus locatifs | 91 | 3 556 | 447 | 0 | 4 094 |
| Charges locatives refacturées | 5 | 2 216 | 21 | 0 | 2 242 |
| Charges locatives globales | -27 | -3 943 | -176 | 0 | -4 146 |
| Revenus nets des immeubles | 69 | 1 829 | 292 | 0 | 2 190 |
| Dotations aux amortissements des immeubles | 0 | -795 | -44 | 0 | -839 |
| Reprise de provision pour perte de valeur des immeubles | 0 | 2 058 | 0 | 0 | 2 058 |
| Dotations aux provisions et pertes sur créances clients | 0 | -347 | 0 | 0 | -347 |
| Reprise aux provisions sur créances clients | 0 | 26 | 0 | 0 | 26 |
| Résultat de cessions d'immeubles de placement | | 3 674 | 1 648 | 0 | 5 322 |
| Résultat sectoriel | 69 | 6 445 | 1 896 | 0 | 8 410 |
| Revenus des autres activités | | | | 0 | 0 |
| Frais de personnel | | | | -339 | -339 |
| Autres frais généraux | | | | -650 | -650 |
| Autres produits et charges | | | | -61 | -61 |
| Autres amortissements et provisions | | | | -5 | -5 |
| Coût de l'endettement net | | | | 940 | 940 |
| Autres produits et charges financiers | | | | -356 | -356 |
| Résultat de cession des autres actifs | | | | 0 | 0 |
| Autres produits et charges hors exploitation | | | | 0 | 0 |
| Résultat avant impôts | 69 | 6 445 | 1 896 | -471 | 7 939 |
| Impôt sur les sociétés | | | | | -1 787 |
| Résultat net | | | | | 6 152 |

H Engagements hors bilan

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 8 407 K€

La société ADT SIIC s'est engagée à ne pas céder sa participation dans le capital de la SNC MAINTREUIL et dans le capital de la SCI LE VOLTAIRE sans l'accord express des banques ENTENIAL et CIG pendant toute la durée des emprunts.

Les autres engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

Description des engagements hors bilan donnés :

Les engagements ne sont exerçables qu'à hauteur du principal restant 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 engagement pour le groupe la date de clôture de l'exercice figure ci-dessous :

| En K€ | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|-------------------|-------------------|
| CAUTIONS DONNEES PAR ADT SIIC consentie auprès des établissements financiers qui ont financés les immeubles détenus par la société | 8 407 | 19 465 |
| MONTANT DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES inscrites sur les immeubles achetés | 10 088 | 22 966 |
| NANTISSEMENT DES LOYERS COMMERCIAUX | 8 407 | 22 966 |
| GARANTIE DE LOYER | 550 | 0 |
| AUTRES GARANTIES | 1.031 | 4 568 |

| <u>AUTRES ENGAGEMENTS DONNES</u> (en K€) | | |
|---|-------------------|-------------------|
| NATURE | 31/12/2006 | 31.12.2005 |
| Redevances restantes à payer au titre des engagements de crédit-bail | 3 618 | 3.985 |
| Nantissement de SICAV DE TRESORERIE ou compte d'instrument financiers au profit des banques | 0 | 7 |

Durée des engagements hors bilan (durée 31.12.2006)

| GARANTIES | En K€ | <1 AN | > 1 AN et < 5 ANS | > 5 ANS |
|--|--------------|-----------------|------------------------------------|-------------------|
| CAUTIONS | 8.407 | 430 | 1.834 | 6.143 |
| HYPOTHEQUES | 10.088 | 516 | 2.201 | 7.371 |
| NANTISSEMENT DES LOYERS COMMERCIAUX | 8.407 | 430 | 1834 | 6.143 |
| GARANTIE DE LOYER | 550 | | 550 | |
| AUTRES GARANTIES | 1.031 | 1.031 | 0 | 0 |
| CREDIT BAIL | 3.618 | 376 | 1.628 | 1.614 |

NANTISSEMENTS

Nantissements Garanties et Sûretés :

La société CFFI, filiale du groupe, a nanti l'intégralité des parts de la SCI LE BREVENT au profit de la SADE jusqu'à complet remboursement des fonds empruntés à cette dernière.

La société ADT SIIC a nanti l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la société SCI LE VOLTAIRE, le nantissement desdites parts accordé par les anciens associés de cette dernière, les sociétés TAMPICO SA et SCI LE ROUSSEAU, au profit du CIG jusqu'à complet remboursement des fonds empruntés à ce dernier.

I Exposition aux risques

1. Risque de taux

Les emprunts à taux variable sont intégralement capés du fait de la mise en place d'échange de taux contre des taux fixes, et d'un tunnel.

Couvertures de risques de taux au 31/12/2006

| Instruments | échéance | Notionnel au 31/12/2006 en K€ |
|--------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Swap 3,11% reçu contre Euribor | décembre 2009 | 5 422 |
| Swap 3,08% reçu contre Euribor | janvier 2010 | 1 975 |
| Tunnel 2,37 - 4,50 % | décembre 2009 | 5 681 |
| | | 13 078 |

Afin d'apprécier le risque pesant sur la dette, le Tableau suivant récapitule les Taux d'Intérêts Effectifs (taux intégrant les frais sur emprunts) en vigueur, ainsi que la date de changement de taux pour les emprunts à taux variables.

| Nature du taux | Date de fin d'emprunt | Date Changement de Taux | Composition du Taux | Taux d'intérêts Effectif au 31/12/06 | Valeur au 31/12/2006 (en K€) | Parts | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------|
| | | | | | | < 1an (en K€) | >1 an et < 5 ans (en K€) | à + 5 ans (en K€) |
| Taux Variables | | | | | | | | |
| ENTENIAL | octobre 2019 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,3% | 4.987% | 1 987 | 82 | 419 | 1 487 |
| ENTENIAL | janvier 2020 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,3% | 4.987% | 937 | 43 | 187 | 707 |
| Crédit Foncier | juin 2017 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,3% | 4.640% | 3 739 | 205 | 1 097 | 2 436 |
| Crédit Foncier | juillet 2021 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,3% | 4.828% | 1 468 | 71 | 320 | 1 078 |
| SADE | décembre 2014 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,2% | 4.617% | 284 | 30 | 99 | 155 |
| | | | | | 8 416 | 431 | 2 122 | 5 862 |
| Crédit Bail | | | | | | | | |
| EUROSIC | juillet 2015 | Trimestriel | EURIBOR 3M + 1,45% | 4,677% | 3 618 | 376 | 1 628 | 1 615 |

2. Risque de liquidité

Le risque de liquidité à court terme est limité, les actifs courants (6,6 M€) couvrant les dettes à court terme (5,7 M€).

Le risque de liquidité à moyen et long terme est limité, le montant des capitaux propres augmenté des passifs financiers non courants (35,7M€) étant supérieur aux actifs non courants (34,9 M€).

La politique du groupe suivant les agrégats consiste à financer les actifs immobilisés par des ressources à long terme.

3. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le groupe et les contreparties du groupe dans les transactions de produits dérivés. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité car celles-ci sont composées par des titres de sociétés cotées (401 K€représentés par des BSA ACANTHE DEVELOPPEMENT).

Concernant les transactions sur les produits dérivés, celles-ci ne sont engagées qu'avec des établissements financiers d'envergure. Les clients font l'objet d'une étude bilantielle sur trois ans, avant la signature d'un nouveau bail afin de limiter le risque d'impayé. Concernant les autres débiteurs tels que les notaires, ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

4. Risque de change

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

J Autres informations

1. Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2006, le Groupe ADT SIIC a confié à des experts reconnus de la place (experts près la Cour d'Appel de Paris et/ou agréés par la Cour de Cassation) le soin d'évaluer son patrimoine immobilier. Les expertises ont été effectuées selon une approche multicritère, la valeur retenue étant une moyenne des deux méthodes suivantes :

- La méthode par comparaison. Une analyse des transactions récentes sur des biens comparables est effectuée, et pour les logements, un abattement est retenu, afin de tenir compte de la location du bien.
- La méthode par le revenu. Cette approche détermine la valeur d'un bien en fonction du rendement attendu. Le taux de rendement attendu tient compte de trois éléments (le coût de l'argent : OAT 10 ans, l'illiquidité du capital, le risque immobilier –niveau de loyer par rapport au marché-)

Les critères d'évaluation sont ceux définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière et 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.

Elle est déterminée en prenant en compte la situation locative des locaux et les hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu de l'état du marché. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la date des renouvellements de baux, notamment de la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes du droit commun :

- taxe foncière
- assurance de l'immeuble
- grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion.

Les immeubles sont considérés comme en bon état d'entretien. Les budgets de travaux à réaliser sont déduits et des abattements sont parfois effectués pour tenir compte des difficultés rencontrées pour louer certains locaux, essentiellement au Blanc-Mesnil.

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 31/12/2006, l'Actif Net réévalué hors droits se détermine ainsi :

| | |
|--|---|
| Capitaux propres consolidés part du groupe | 24 640 |
| VNC des immeubles | (34 811) |
| Valorisation actuelle du patrimoine | 46 790 |
| | ----- |
| ANR au 31/12/2006 | 36 619 / 392.750.468 actions = 0,0932 €/action |

2. Situation fiscale

Le Groupe n'est pas intégré fiscalement.

Il n'existe pas de différence temporaire au sein du groupe. Les déficits fiscaux du groupe, pour la partie incombant au régime taxable (hors SIIC), sont désormais réduits sur le groupe

Ils se décomposent de la manière suivante :

| | Global | Imputés sur les impôts différés aux stades adéquats | Partie non activée (principe de prudence) |
|-------------------------|---------------|--|--|
| Déficits reportables | 2 609 | - | 2 609 |
| Moins values long terme | - | - | - |
| Total | 2 609 | - | 2 609 |

Les déficits fiscaux indiqués ne tiennent pas compte des propositions de rectifications fiscales reçues par diverses sociétés du Groupe, comme expliqué au paragraphe suivant.

3. Litiges

Au sein des sociétés du périmètre de consolidation, il n'existe pas de risque significatif susceptible d'affecter le résultat ou la situation financière du groupe.

Par ailleurs, le Groupe ADT a fait l'objet de contrôles fiscaux portant sur la période allant du 1^{er} janvier 2002 au 31 décembre 2005 ; l'Administration Fiscale a fait des propositions de rectifications (sans impôt complémentaire) sur le fondement de l'abus de droit, à hauteur de 2,7 M€ en base ; cette rectification s'impute sur des déficits fiscaux disponibles et non activés comptablement et n'engendrent pas d'impôt supplémentaire. Ces propositions remettent notamment en cause le principe de non taxation des dividendes dans le cadre du régime mère fille, ce qui se traduit par une double imposition des mêmes bénéfices d'une société, situation qui, dans l'espace de l'Union Européenne, appelle nécessairement critiques et ne manquerait pas d'être sanctionnée par la Cour de Justice des Communautés Européennes, apparaît également susceptible d'être remise en cause compte tenu du récent arrêt du Conseil d'Etat du 27 septembre 2006 « Janfin » qui a fixé de façon restrictives les conditions dans lesquels l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes. Ces propositions sont contestées par le groupe qui, assisté du Cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a initié des procédures contentieuses et n'a enregistré aucune provision les concernant.

4. Entités ad hoc

Le groupe ne réalise aucune opération au travers d'entités ad hoc.

5. Entreprises liées

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du groupe (1 731 K€ d'intérêts de comptes courants et 145 K€ de refacturation) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

Par ailleurs, le groupe ADT SIIC a réalisé des opérations avec trois autres groupes côtés (ACANTHE DEVELOPPEMENT DUCOS ET SARRAT SA et ADC SIIC)

Le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a refacturé au 31 décembre 2006 au groupe ADT SIIC :

- o au titre des salaires 145,6 K€
- o au titre des loyers et charges refacturables : 62 K€

Le groupe ADT SIIC a refacturé au groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT 28,7 k€ au titre des salaires.

Le groupe ADT SIIC a refacturé au groupe ADC SIIC 50,7 K€ au titre des salaires.

Le groupe ADC SIIC a refacturé au groupe ADT SIIC 28,2 K€ au titre des salaires.

Par ailleurs, le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a cédé au groupe ADT SIIC un local à usage commercial de 138,76 m² situé à Neuilly sur Seine (92) pour un prix de 500 K€ net vendeur.

Enfin, un échange a eu lieu entre le Groupe Acanthe et ADT. Le Groupe ADT a acquis des BSA (code ISIN FR0000346975) Acanthe développement en échange des sociétés Finances Consulting et Trénubel (portant l'immeuble l'astronomie à Bruxelles), pour une valeur d'échange de 6,2 M€. Cette transaction a fait l'objet d'un rapport d'équité.

Le groupe ADT SIIC a cédé au groupe DUCOS ET SARRAT des BSA Acanthe (code ISIN FR0000346975) pour un prix de 584 K€

Le Groupe ADT SIIC a cédé la société CYAN aux sociétés ALLIANCE FINANCE et AHTIP pour 600 €

Ces opérations n'ont fait l'objet d'aucune garantie d'actifs et de passifs. Le coût d'acquisition des immeubles, acquis directement ou au travers des sociétés indiquées ci-dessus, reposent sur des estimations de leur valeur de marché, établies par la Direction du Groupe et s'appuyant sur des hypothèses de valeurs locatives et de rendement de ces actifs.

Par ailleurs, la société ADT SIIC détient au 31 décembre 2006 :

- 447.161 BSA ACANTHE DEVELOPPEMENT échéance 31 octobre 2007 (Code ISIN FR0000322059) sur un total de 471.927 BSA en circulation,
- 3.092.072 BSA ACANTHE DEVELOPPEMENT échéance 31 octobre 2009 (Code ISIN FR0000346975) sur un total de 557.841.525 BSA en circulation.

6. Effectifs

L'effectif du groupe, hors employés d'immeubles, est de 5 personnes au 31 décembre 2006 dont 1 mandataire social.

La rémunération du dirigeant s'élève à 8 K€ pour 2006.

7. Résultat par action

Le résultat non dilué ou dilué par action part du groupe s'élève à 0,016 € au 31 décembre 2006 (le nombre moyen d'action pondéré étant de 392.750.468).

K Faits caractéristiques intervenus depuis le 31 décembre 2006

Aucun fait d'importance n'est à mentionner sur le début de l'exercice 2007.
