



**Rapport financier semestriel  
au 30 juin 2011**

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier et 222-4 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 semestriel ;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé de la société ADT SIIC, établis en application de la norme IAS34 ;
3. Rapport semestriel d'activité ;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités.



## **ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

*« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »*

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

# ADT SIIC

**BILANS CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2011**



**Siège :**

**Centre d'Affaires Paris Nord – Bâtiment Continental  
183, avenue Descartes - 93153 LE BLANC MESNIL  
RCS Bobigny 542 030 200**

## ADT - Comptes Consolidés

Comptes au 30/06/2011

### BILANS CONSOLIDES COMPARES

(milliers d'euros)	30/06/2011 IFRS	31/12/2010 IFRS
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	-	21 981
Immobilisations en cours		172
Actifs corporels	62	67
Actifs incorporels		
Actifs financiers	424	450
<b>Total actifs non courants</b>	<b>486</b>	<b>22 670</b>
Clients et comptes rattachés	392	704
Autres créances	1 600	1 455
Autres actifs courants	3 762	3 527
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	54
Immeubles destinés à la vente	21 022	
<b>Total actifs courants</b>	<b>26 779</b>	<b>5 740</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>27 266</b>	<b>28 410</b>
<b>Passif</b>		
Capital	16 592	16 592
Réserves	( 6 408 )	( 4 197 )
Résultat net consolidé	( 1 678 )	( 2 307 )
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>	<b>8 505</b>	<b>10 087</b>
Intérêts minoritaires		
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>8 505</b>	<b>10 087</b>
Passifs financiers non courants	-	
Provisions pour risques et charges		253
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>-</b>	<b>253</b>
Passifs financiers courants	13 989	13 963
Dépôts et Cautionnement	232	254
Fournisseurs	1 903	1 573
Dette fiscales et sociales	1 320	1 088
Autres dettes	1 258	1 163
Autres passifs courants	58	30
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>18 760</b>	<b>18 070</b>
<b>Total dettes</b>	<b>18 760</b>	<b>18 323</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>27 266</b>	<b>28 410</b>

## ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	30/06/2011 IFRS	30/06/2010 IFRS
<b>RESULTATS CONSOLIDES</b>		
Loyers	630	673
Charges locatives refacturées	286	275
Charges locatives globales	( 1 447 )	( 1 500 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>( 531 )</b>	<b>( 552 )</b>
Résultat des activités annexes	( 52 )	( 56 )
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		
Frais de personnel	( 63 )	( 103 )
Autres frais généraux	( 158 )	( 144 )
Autres produits et autres charges	78	( 178 )
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	( )	( 532 )
Dotation aux dépréciations des immeubles de placement		
Reprise des dépréciations des immeubles de placement		1 303
Dotations aux autres amortissements et provisions	( 81 )	( 91 )
Reprises aux autres amortissements et provisions	517	161
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>( 291 )</b>	<b>( 194 )</b>
Dotation aux dépréciations des immeubles destinés à la vente	( 1 172 )	
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de variation de périmètre		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>( 1 463 )</b>	<b>( 194 )</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1	( )
- Coût de l'endettement financier brut	( 214 )	( 191 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 213 )</b>	<b>( 192 )</b>
Autres produits et charges financiers	( 2 )	( 10 )
Autres produits et charges hors exploitation		
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>( 1 678 )</b>	<b>( 395 )</b>
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net</b>	<b>( 1 678 )</b>	<b>( 395 )</b>
Intérêts minoritaires		
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>( 1 678 )</b>	<b>( 395 )</b>
<b>Résultat par action</b>		
Résultat de base par action (en €)	-0.004	-0.001
Résultat dilué par action (en €)	-0.004	-0.001
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>		
Résultat de base par action (en €)	-0.004	-0.001
Résultat dilué par action (en €)	-0.004	-0.001
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>( 1 678 )</b>	<b>( 395 )</b>
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	96	( 99 )
Réévaluation des immobilisations		
Impôts		
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>96</b>	<b>( 99 )</b>
<b>Résultat Global</b>	<b>( 1 582 )</b>	<b>( 494 )</b>
( Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres )		
Résultat global - part groupe	( 1 582 )	( 494 )
Résultat global - part des minoritaires		

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Part du groupe				Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe		
<b>Capitaux propres au 31/12/09</b>	<b>16 592</b>	<b>2 869</b>	<b>-7 083</b>	<b>12 376</b>	-	<b>12 376</b>
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
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			<b>-2289</b>	<b>-2289</b>		<b>-2289</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 31/12/10</b>	<b>16 592</b>	<b>2 869</b>	<b>-9 372</b>	<b>10 087</b>		<b>10 087</b>
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital						
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-1678	-1678		-1678
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			96	96		96
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			<b>-1582</b>	<b>-1582</b>		<b>-1582</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 30/06/2011</b>	<b>16 592</b>	<b>2 869</b>	<b>-10 954</b>	<b>8 505</b>		<b>8 505</b>

**TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)**

		30/06/2011	30/06/2010
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(1 678)	(395)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		736	(840)
Autres retraitements IFRS		12	(4)
Plus values/moins values de cession			
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		(930)	(1 239)
Coût de l'endettement net		(213)	(192)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	A	(717)	(1 047)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	C	880	480
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	D=A+B+C	163	(567)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(40)	(25)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières		26	
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			57
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	E	(14)	32
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
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
Remboursements d'emprunts		(149)	(318)
Intérêts nets versés		(106)	(192)
Autres flux liés aux opérations de financement			
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	F	(255)	160
<b>Variation de trésorerie nette</b>	D+E+F	(106)	(376)
<b>Variation de trésorerie nette</b>		106	(376)
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		48	264
Découverts bancaires			
VMP		5	463
		53	727
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif			1
Découverts bancaires		(56)	(14)
VMP		3	364
		(53)	351



## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période .....	6
1.1.	Exploitation Centre d’Affaire Paris-Nord .....	6
1.2.	Continuité d’exploitation .....	6
1.3.	Tenue de l’assemblée générale .....	7
Note 2.	Référentiel comptable .....	7
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité .....	7
	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2011 .....	8
Note 3.	Saisonnalité de l’activité .....	8
Note 4.	Utilisation d’estimations .....	8
Note 5.	Périmètre de consolidation .....	8
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation .....	8
5.2.	Organigramme du groupe .....	9
Note 6.	Notes annexes : bilan .....	10
6.1.	Actifs non courants non financiers .....	10
6.2.	Actifs financiers non courants .....	10
6.3.	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	11
6.4.	Autres Actifs Courants .....	11
6.5.	Immeubles destinés à la vente .....	11
6.6.	Capitaux propres .....	12
6.7.	Provisions pour risques et charges .....	12
6.8.	Passifs financiers courants et non courants .....	13
6.9.	Autres dettes : .....	14
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat .....	15
7.1.	Revenus nets des immeubles .....	15
7.2.	Résultat opérationnel .....	15
7.3.	Résultat net .....	16
Note 8.	Informations sectorielles .....	17
Note 9.	Engagements hors bilan .....	18
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	18
9.1.1.	Engagements donnés .....	18
9.1.2.	Engagements reçus .....	18
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement .....	18
9.2.1.	Engagements donnés .....	18
9.2.2.	Engagements reçus .....	19
9.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	19
9.3.1.	Engagements donnés .....	19
9.3.2.	Engagements reçus .....	19
Note 10.	Exposition aux risques .....	19
Note 11.	Autres informations .....	20
11.1.	Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué .....	20
11.2.	Litiges .....	22
11.2.1.	Litiges fiscaux .....	22
11.2.2.	Autres litiges .....	23
11.3.	Entités ad hoc .....	24
11.4.	Parties liées .....	24
11.5.	Effectifs .....	25
11.6.	Résultat par action .....	25
11.7.	Evénements postérieurs au 30 juin 2011 .....	25

## **Note 1. Faits caractéristiques de la période**

### 1.1. Exploitation Centre d’Affaire 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 2009. Ce client générerait à lui seul un chiffre d’affaires annuel de 728 K€ annuels hors charges et hors taxes.

Suite à ce départ, le taux de vacance du site est resté élevé : il est de 74,82 % sur l’immeuble Ampère et de 53,10 % sur l’immeuble Continental. Quant à l’immeuble Bonaparte, il est presque entièrement vacant. La démolition pure et simple de cet immeuble qui semble à priori, tel quel, mal adapté aux besoins locatifs de la région a d’ailleurs été envisagée. Cette solution permettrait à la société de céder la charge foncière à un promoteur intéressé à la reconstruction d’un immeuble plus adapté. Un permis de démolir a d’ailleurs d’ores et déjà été déposé et des mandats de vente ont été signés.

Des négociations sont cependant en cours avec différentes administrations pour la location d’importantes surfaces de bureaux dans les immeubles Ampère et Continental : la Direction Générale des Impôts pour environ 300 m<sup>2</sup> avec une renégociation de l’ensemble des baux, le Pôle Emploi pour environ 500 m<sup>2</sup>; le Conseil Général de la Seine Saint Denis pour une prise à bail de 524m<sup>2</sup> et la Pépinière d’Entreprises pour environ 900 m<sup>2</sup>, le tout pour des prises d’effet avant la fin de l’année 2011. Un bail a également été signé fin juillet pour l’installation d’un Centre de Formation sur le site pour une surface d’environ 800m<sup>2</sup> (bail à effet 1<sup>er</sup> septembre).

Le Centre d’Affaires Paris Nord poursuit son objectif d’amélioration de remplissage du site en proposant divers services :

- Le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) voit toujours son taux de fréquentation augmenter notamment avec l’adhésion de nouvelles sociétés présentes sur le périmètre du centre.
- La création d’une crèche privée est toujours à l’étude.
- Le projet de Conciergerie multiservices est toujours à l’étude.
- Un projet de bail est en cours de rédaction pour la création d’un Centre Sportif qui occupera les locaux du 1<sup>er</sup> étage du Bâtiment Services Généraux où est situé le RIE avec une ouverture prévisionnelle en novembre 2011.

Toujours dans le cadre de l’amélioration du taux d’occupation des immeubles du Blanc-Mesnil, les mandats de commercialisation se poursuivent.

### 1.2. Continuité d’exploitation

Les comptes ont été arrêtés dans une hypothèse de continuité d’exploitation.

Suite à l’ordonnance en date du 13 décembre 2010, le Tribunal de Commerce de Bobigny avait désigné la SCP BRIGNIER en qualité de mandataire ad hoc sur les trois sociétés, filiales d’ADT SIIC, propriétaires des immeubles du Centre d’Affaires Paris-Nord 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 était fixée au 13 avril 2011.

A la demande des banques, ADT SIIC 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, 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 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. Cette requête a été acceptée par ordonnance du 18 avril 2011.

Sa nouvelle mission est arrivée à échéance le 13 juillet 2011 et a été, par ordonnance du 10 août, renouvelée jusqu'au 13 novembre 2011. Le groupe doit effectuer à la rentrée de septembre un nouveau tour de table avec les établissements bancaires.

La Direction du groupe étudie actuellement les offres d'acquéreurs potentiels mais les négociations sont longues eu égard à l'importance du site.

Ainsi, une lettre d'intention a été reçue en mars pour l'acquisition de l'ensemble du site. Le premier prix mentionné était de 14 M€ hors RIE, la valeur de ce dernier restant à déterminer. A ce jour, l'acquéreur n'a pas donné suite. Par ailleurs, un groupe immobilier connu a confirmé son intérêt pour l'acquisition du seul immeuble « le Bonaparte » pour lequel il envisagerait éventuellement un changement de destination en résidence services ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Toutes les possibilités sont en cours d'étude.

### 1.3. Tenue de l'assemblée générale

Le bureau nommé lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire du 22 juin 2011 a constaté que les actionnaires présents ou représentés possédaient 1 076 104 actions sur les 434 421 861 actions formant le capital et ayant le droit de vote. L'assemblée représentant moins du quart du capital n'était pas régulièrement constituée et ne pouvait valablement délibérer.

Par conséquent, le Président a décidé de procéder à une deuxième convocation de l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire de la Société au siège social, le mardi 12 juillet 2011 à 11 heures.

## **Note 2. Référentiel comptable**

### 2.1. Principes généraux et déclaration de conformité

Les comptes consolidés au 30 juin 2011 sont préparés en application des dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2010.

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2010 à l'exception de l'application pour les comptes consolidés au 30 juin 2011 de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

Cette norme prévoit qu'une société doit classer un actif non courant (comme un immeuble de bureau) en actif destiné à la vente si sa valeur est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue. L'actif en question doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel, et sa vente doit être hautement probable.

Une vente est qualifiée « d'hautement probable » lorsque la Direction à un niveau appropriée s'est engagée sur un plan de vente de l'actif et qu'un programme actif de commercialisation a été lancé à un prix raisonnable par rapport à sa

juste valeur actuelle. Généralement le délai de vente est d'un an à partir de la date du classement en actif destiné à la vente.

L'évaluation d'un tel actif est le montant le plus bas entre sa valeur nette comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente.

#### Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2011

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1er janvier 2011, ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés condensés établis au 30 juin 2011 notamment :

- IFRS 1 amendée « Exemptions relatives aux informations à fournir au titre de IFRS 7 »,
- IAS 24 « Informations à fournir sur les parties liées »,
- IAS 32 amendée « Classification de droits de souscription »,
- Amendement IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »,
- IFRIC 19 : « Extinction des passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »,
- les améliorations annuelles de normes IFRS de mai 2010

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2011.

### **Note 3. Saisonnalité de l'activité**

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

### **Note 4. Utilisation d'estimations**

L'établissement des états financiers consolidés semestriels, 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 semestriels concernant les actifs et passifs à la date d'arrêté des comptes consolidés semestriels 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 valeur des immeubles destinés à la vente
- 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.

### **Note 5. Périmètre de consolidation**

#### 5.1. Evolution du périmètre de consolidation

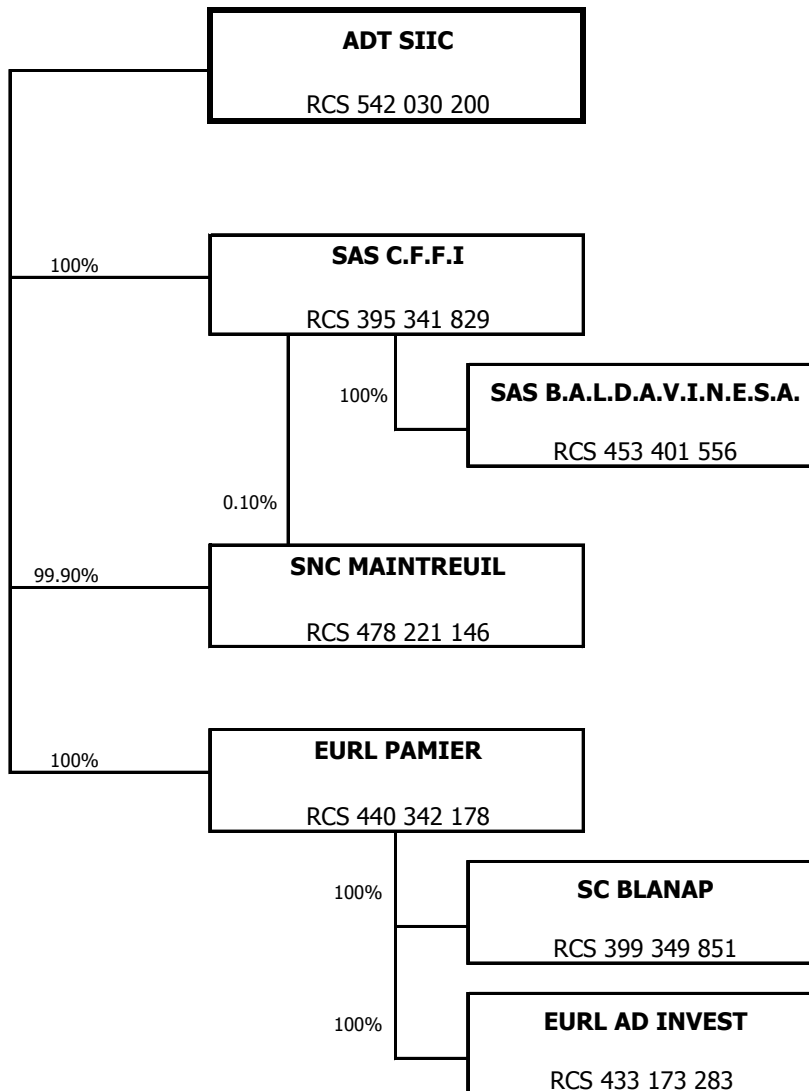
Le périmètre de consolidation du Groupe ADT SIIC n'a connu aucune évolution au cours du premier semestre 2011. Les comptes consolidés condensés couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011. L'ensemble des sociétés consolidées clôture ses comptes au 31 décembre.

Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté au 30 juin est réalisé par toutes les sociétés consolidées.

## 5.2. Organigramme du groupe

### **Organigramme du groupe ADT SIIC au 30 juin 2011**

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

## Note 6. Notes annexes : bilan

### 6.1. Actifs non courants non financiers

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

en milliers d'€	Val. brute 31/12/2010	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Virement de poste à poste	Val. brute 30/06/2011
Actifs incorporels						
Terrains (1)	2 392				-2 392	0
Constructions (1)	27 709				-27 709	0
Immobilisations en cours (1)	172	41			-213	0
Autres actifs corporels	98					98
<b>TOTAL</b>	<b>30 371</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-30 314</b>	<b>98</b>

(1) Les terrains, les constructions et les immobilisations en cours ont été reclassés en actif destiné à la vente voir note 6.5.

#### Variation des amortissements et dépréciations sur immeubles de placement et actifs corporels

milliers d'€	31/12/2010	Dotations	Variation périmètre	Amortissement des immeubles destinés à la vente	Dépréciation pour perte de valeur	Reprise suite à cession et mise au rebut	Reclassement (1)	30/06/2011
Constructions	8 120						-8 120	0
Actifs corporels	31	5						36
<b>TOTAL</b>	<b>8 151</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 120</b>	<b>36</b>

(1) Les amortissement des constructions ont été reclassés en actif destiné à la vente voir note 6.5.

### 6.2. Actifs financiers non courants

Actifs financiers (en milliers d'€)	31/12/2010	Augmentations	Diminutions	30/06/2011	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans
Avances preneurs crédit-bail	234	0	26	208	208	0
Fonds de roulement versés aux syndics	216	0	0	216	216	0
<b>TOTAUX</b>	<b>450</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>424</b>	<b>424</b>	<b>0</b>

### 6.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2011	Valeur nette au 31/12/2010
Actions cotées	3	2
Sicavs monétaires	0	4
Disponibilités	0	48
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>54</b>

### 6.4. Autres Actifs Courants

Créances (en milliers d' €)	30/06/2011	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans	31/12/2010
Clients et comptes rattachés	392	392	0	0	704
Autres créances	1 600	1 479	74	47	1 455
Titres de participation	3 560	3 560	0	0	3 465
Charges Constatées d'avance	201	201	0	0	62
<b>TOTAUX</b>	<b>5 753</b>	<b>5 632</b>	<b>74</b>	<b>47</b>	<b>5 686</b>

Les autres créances au 30 juin 2010 sont composées de :

- Créances de TVA pour 577 K€ ;
- Gestionnaires d'immeubles 341 K€ ;
- Avances faites sur travaux pour un locataire (remboursement sur la durée du bail) 134 K€,
- Créance détenue à la suite d'une décision judiciaire favorable sur l'ancien gestionnaire ADYAL PM GESTION (cf. 11.2.2) 489 K€ ;
- Divers 39 K€.

Les titres de participation sont constitués des parts de la société VENUS (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 + 95 K€ a comme contrepartie les réserves consolidées. Ces titres sont classés en actifs courants car ils viennent en garantie d'un emprunt classé durant ce semestre en passif courant (cf. note 6.8)

### 6.5. Immeubles destinés à la vente

Les immeubles destinés à la vente au 30 juin 2011 sont les immeubles, possédés par le Groupe, constituant le Centre d'Affaires Paris Nord au Blanc Mesnil. Ces immeubles étaient auparavant classés dans le poste « Immeubles de placement ».

Ces immeubles sont valorisés à 21 022 K€.

milliers d'€	31/12/2010	Reclassement	Diminution	30/06/2011
Terrains	0	2 392		2 392
Constructions	0	19 589	1 172	18 417
Immo en cours	0	213		213
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>22 194</b>	<b>1 172</b>	<b>21 022</b>

En application d'IFRS 5, les tests de dépréciation ont été faits sur la base de la plus faible valeur entre la valeur nette comptable consolidée des immeubles et la valeur de l'expertise indépendante diminuée des coûts de la vente. Ces coûts ont été évalués à 5% de la valeur retenue pour chaque immeuble.

SOCIETE	IMMEUBLE	dotation	reprise
BLANAP	AMPERE BLANC MESNIL	547	
AD INVEST	AMPERE BLANC MESNIL	105	
PAMIER	LE CONTINENTAL	410	
PAMIER	BONAPARTE	110	
		1 172	0

#### 6.6. Capitaux propres

Au 30 juin 2011, le capital social, composé de 434.421.861 actions ordinaires pour un montant global de 16.591.522 €, est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Le capital social n'a connu aucune variation sur la période.

#### 6.7. Provisions pour risques et charges

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2011	Valeur nette au 31/12/2010
Provision pour risques et charges	0	253
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>253</b>

La provision pour risques et charges correspondait 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 provision a été reprise consécutivement à la décision favorable du 31 mai 2011 établissant la responsabilité contractuelle du gestionnaire ADYAL PM GESTION (cf. note 11.2.2)



## 6.8. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2011, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élèvent à 13 989 K€ contre 13 962 K€ au 31 décembre 2010.

<b>Dettes</b> en milliersd'€	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an		
Emprunts et dettes financières diverses		
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	8 720	8 801
Emprunts et dettes divers < 1 an	5 159	4 955
Intérêts courus	109	206
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>13 989</b>	<b>13 962</b>

(1) dont découvert bancaire 56 K€ au 30 juin 2011

La renégociation des échéances de remboursement en capital des emprunts et du crédit-bail est toujours en cours au 30 juin ; toutefois, le report de fait des remboursements depuis le 2ème trimestre 2010 et l'absence d'accord formalisé avec les établissements financiers au 30 juin 2011 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 et du crédit-bail soit 8 664 K€ sont classés en passif financier courant au 30 juin 2011.

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'entière des emprunts dans le délai de 12 mois.

Par ailleurs, l'emprunt consenti par la société VENUS, filiale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, pour un montant de 5 159 K€ est lui aussi classé en passif financier courant ainsi que les intérêts courus (108 K€) sur le semestre.

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 ;

Or, à l'arrêté intermédiaire, la durée restant à courir avant la reconduction du prêt est inférieure à un an, et impose le reclassement ci-dessus évoqué, sans qu'il n'y ait eu ni le moindre changement dans les termes du contrat, ni l'expression de la volonté d'en changer les termes par les parties contractantes et a fortiori d'en demander le remboursement.

Les titres de participation VENUS, donnés en garantie de cet emprunt, ont été, pour leur part, reclassés en actifs courants.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 8 664 K€ au 30 juin 2011.

Le montant est composé :

- d'emprunts à taux variable pour 6 576 K€
- du retraitement d'une dette de location financement à taux variable pour 2 088 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 €.

Etablissement	Échéance du prêt	Fréquence de révision du taux	Composition du Taux	Taux d'intérêts Effectif au 30/06/11	Intérêts 2011	Valeur au 30/06/11 (en K€)	Parts en K€			
							< 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	à + 5 ans
<b>Taux Variables</b>										
Crédit Foncier	juin 2017	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,3%	2.324%	34	2 961	2 961			
SADE	mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,88%	3.512%	33	1 874	1 874			
SADE	mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,25%	3.089%	27	1 741	1 741			
					93	6 576	6 576	0	0	0
<b>Crédit Bail</b>										
EUROSIC	juillet 2015	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,45%	2.560%	32	2 088	2 088			
<b>TOTAL</b>					125	8 664	8 664	0	0	0

## 6.9. Autres dettes :

Dettes (en milliers d'€)	Valeur nette au 30/06/2011	Échéance à un an au plus	Échéance à + 1 an et à - de 5 ans	Échéance à + de 5 ans	Valeur nette au 31/12/2010
Dépôts et cautionnements	232	232	0	0	254
Dettes fournisseurs	1 903	1 903	0	0	1 573
Dettes fiscales et sociales	1 320	1 320	0	0	1 088
Autres dettes	1 258	1 258	0	0	1 163
Autres passifs courants (1)	58	58	0	0	30
<b>TOTAUX</b>	<b>4 771</b>	<b>4 771</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 108</b>

(1) concernent les loyers constatés d'avance.

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Dettes de personnel et de charges sociales 14 K€,
- TVA collectée et à collecter 162 K€,
- Charges à payer de taxe foncière 1 013 K€,
- Charges à payer de taxe sur les bureaux 131 K€.

Analyse du poste Autres dettes :

- Clients créditeurs 308 K€,
- Clients avoirs à établir 529 K€,
- Gestionnaires d'immeubles 10 K€,
- Compte courant de la société VENUS 110 K€ (affectation du résultat 2009 de la SNC VENUS et capitalisation des intérêts courus depuis lors),
- Dette envers ACANTHE DEVELOPPEMENT 148 K€ (exercice et encaissement par le crédit bailleur de la caution accordée par ACANTHE DEVELOPPEMENT et garantissant le paiement des loyers),
- Divers 153 K€.

## Note 7. Notes annexes : compte de résultat

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

### 7.1. Revenus nets des immeubles

	30/06/2011	30/06/2010
Loyers	630	673
Charges locatives refacturées	286	275
Charges locatives globales	-1 447	-1 500
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>-531</b>	<b>-552</b>

### 7.2. Résultat opérationnel

	30/06/2011	30/06/2010
Revenus des autres activités	-52	-56
Frais de personnel	-63	-103
Autres frais généraux	-158	-144
Autres produits et autres charges	78	-178
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	0	-532
Dotation aux dépréciations sur immeubles de placement	0	0
Reprise de dépréciations sur immeubles de placement	0	1 303
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	-81	-91
Reprises aux autres amortissements et dépréciations	517	161
<b>Charges ou Produits Nets d'Exploitation</b>	<b>240</b>	<b>360</b>
Dotation aux dépréciations des immeubles destinées à la vente	-1 172	0
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>-1 463</b>	<b>-194</b>

Les produits nets d'exploitation s'élèvent à 240 K€ contre un produit net d'exploitation de 360 K€ à fin juin 2010.

Les revenus des autres activités sont le résultat de l'exploitation du Restaurant Inter-Entreprises (RIE).

Les efforts de réduction des frais généraux ainsi que des coûts de personnel se poursuivent.

Les autres produits et charges enregistrent notamment des pertes sur créances pour -151 K€ auxquelles s'ajoutent des produits divers pour 9 K€ et des produits exceptionnels liés à la condamnation d'ADYAL pour 220 K€.

Les dotations aux amortissements et dépréciations comprennent pour 78 K€ des provisions pour dépréciations de comptes clients.

Les reprises aux autres amortissements et provisions concernent des reprises de provisions pour dépréciation de comptes clients pour 264 K€ et une reprise de provision pour risque suite à un jugement favorable obtenu dans le litige avec ADYAL (253 K€).

Les dotations aux dépréciations des immeubles destinés à la vente comprennent essentiellement la prise en compte des frais de commercialisation (1 172 K€) éventuels. Ces frais ont été évalués à 5% de la valeur la plus faible entre la valeur nette comptable consolidée et la valeur d'expertise de chaque immeuble.

Le résultat opérationnel ressort à - 1.463 K€ au 30 juin 2011 contre -194 K€ en 2010.

### 7.3. Résultat net

	30/06/2011	30/06/2010
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1	0
Coût de l'endettement financier brut	-214	-191
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-213</b>	<b>-191</b>
Autres produits et charges financiers	-2	-10
Autres produits et charges hors exploitation		
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-1 678</b>	<b>-395</b>
Impôt sur les sociétés		
<b>Résultat net</b>	<b>-1 678</b>	<b>-395</b>
part du groupe	-1 678	-395
part des minoritaires		

Le coût de l'endettement financier net constitue une charge de 213 K€ au 30 juin 2011, contre une charge de 191 K€ au 30 juin 2010. Cet accroissement de charge traduit la remontée des taux d'intérêts variables sur la période.

Le contrat de crédit-bail, détenu par AD INVEST, portant sur une partie de l'ensemble immobilier situé au Blanc Mesnil stipule une clause de loyer conditionnel, évalué selon l'indice du coût de la construction. La charge financière relevant de cette clause est d'un montant de 9 K€ pour le premier semestre 2011.

En définitive le résultat net part du Groupe est une perte de 1 678 K€ au 30 juin 2011 contre une perte de 395 K€ pour le premier semestre 2010.

## **Note 8. Informations sectorielles**

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 m<sup>2</sup> de bureaux sise au Blanc-Mesnil, en région parisienne.

Aucun mouvement de patrimoine n'est intervenu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

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.

## Note 9. Engagements hors bilan

### 9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

#### 9.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2011 montant en K€	31/12/2010 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

#### 9.1.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2011 montant en K€	31/12/2010 montant en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

### 9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

#### 9.2.1. 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 30/06/2011**

en milliers d' Euros	30/06/2011	31/12/2010
Cautions données par ADT SIIC au profit des établissements financiers	6 668	6 668
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	8 001	8 001
Nantissements des loyers commerciaux	6 668	6 668
Redevances de crédit bail restant à payer	2 088	2 238

En cas de résolution de son bail pour non-paiement d'échéances, la société AD INVEST serait redevable, en plus de ses arriérés, d'une indemnité égale à 120 % de valeur résiduelle financière de l'opération.

#### **Durée des engagements**

en milliers d' Euros	total au 30/06/11	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	2 088	2 088	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 nanté 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 nanté 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.

#### **9.2.2. Engagements recus**

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 30 juin 2011 s'élèvent à 2 088 K€.

### **9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe**

#### **9.3.1. Engagements donnés**

La société AD INVEST a nanté son fonds de commerce en garantie des impositions contestées à concurrence d'un montant de 61 K€ (cf. note 11.2.1).

#### **9.3.2. Engagements recus**

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

## **Note 10. Exposition aux risques**

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en note 8 du rapport financier 2010.

Les expositions aux risques de taux, de liquidités, de contrepartie, du statut de SIIC, d'assurance, de change et de détentions d'actions propres n'ont connu aucune évolution significative depuis l'ouverture du présent exercice.

Le principal risque réside dans la faiblesse du cash-flow lié à la vacance importante constatée sur le site. Ce risque devrait être compensé par la politique active de commercialisation entreprise qui commence à porter ses fruits et les diverses négociations entreprises pour l'étalement de certaines charges.

## **Note 11. Autres informations**

### 11.1. Juste valeur des immeubles de placement et actif net réévalué

#### **Le marché de l'immobilier professionnel**

Le marché de l'investissement professionnel a connu une hausse spectaculaire de 1999 à 2007. L'année 2007 a été une année record avec près de 30 milliards d'euros investis. Après l'investissement professionnel s'est effondré à près de 8 milliards d'euros en 2009. Le niveau d'investissement en 2010 a progressé mais il est resté en dessous du niveau moyen des années 2005 à 2007. Le bureau demeure l'actif le plus recherché. Toutefois, les engagements en locaux commerciaux ont particulièrement bénéficié de l'exigence de sécurité des investisseurs.

Les contraintes de financement, l'évolution des marchés locatifs, les comportements opportunistes et méfiants continuent de limiter l'activité. Les meilleurs actifs en sont les bénéficiaires. Les premiers mois de 2011 ont confirmé cette tendance. Toutefois, le parc immobilier d'entreprise français a un potentiel considérable.

Les bailleurs qui ont vu les prix de leurs immeubles baisser alors qu'ils avaient des locataires stables et solvables ont retirés leurs biens de la vente. De plus, de nombreux programmes de constructions de bureaux ont été ajournés.

Le marché locatif des bureaux franciliens continue de souffrir actuellement des nombreux programmes lancés jusqu'en 2008 dont les livraisons se font actuellement alors que la demande demeure faible. Le stock de bureaux à louer a enregistré une très légère baisse sur 12 mois pour s'établir au 31 décembre 2010 à 4.856.000 m<sup>2</sup>. Cette offre tend à stagner depuis lors.

Dans le secteur nord-est parisien (Pantin, Bobigny, Drancy, La Courneuve, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget), l'offre est importante (120.000 m<sup>2</sup>) mais elle concerne aux 2/3 du stock global à un an des locaux de plus de 1.000 m<sup>2</sup>. Le loyer moyen du secteur est d'environ 136 € HT et HC le m<sup>2</sup>. La demande est restée modeste ces 12 derniers mois mais elle privilégie les surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup>.

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, et est desservie par ligne B du RER ainsi que de nombreuses lignes d'autobus. La configuration des plateaux 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. En effet, ce type d'actif constitue une réponse aux préoccupations actuelles de ce type d'entreprises incitées plus particulièrement par le contexte économique difficile à comprimer leur poste de charges immobilières.

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. Cette dernière a été actualisée et valorisée à la date du 30 juin 2011.

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 : 95 €/m<sup>2</sup> HT et HC/an,

Loyer potentiel unitaire réserves : 20 €/m<sup>2</sup> HT et HC/m<sup>2</sup>/an,

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

Taux de vacance pérenne : 10%

Taux de rendement net plancher : 9,1%

Coût unitaire des travaux de rafraîchissement des locaux vacants : 350 €/m<sup>2</sup>



Il a été considéré que le délai moyen actuel de commercialisation avoisinerait 4 ans en tenant compte 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 m<sup>2</sup>/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 été noté qu'il n'y avait aucune transaction supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> dans la région proche depuis janvier 2009.

#### 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 19 100 K€ contre 18 800 K€ au 31 décembre 2010.

Le Restaurant Inter-Entreprises a été valorisé à 5 000 K€.

### La détermination de l'Actif Net Réévalué

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. Cependant, dans ce cas, le groupe ayant décidé de mettre à la vente les immeubles de son patrimoine, la valeur dans les comptes des immeubles destinés à la vente correspond à la valeur la plus faible entre la valeur nette comptable consolidée et la valeur d'expertise diminuée d'un coût lié à la vente. Ce coût a été évalué à 5% de la valeur.

Au 30 juin 2011, l'Actif Net réévalué hors droits se détermine donc ainsi :  
8.505 K€ / 434.421.861 actions = 0,0196 € par action

Une lettre d'intention a été reçue en mars pour l'acquisition de l'ensemble du site. Le premier prix mentionné était de 14M€ hors RIE, la valeur de ce dernier restant à déterminer. A ce jour, l'acquéreur n'a pas donné suite. Mais, en appliquant la même décote à la valeur du RIE qu'au reste des immeubles, l'ensemble serait ressorti à 17,6M€. Dans ce cas, l'ANR serait ressorti à 0,0117€ par action.

Le calcul de l'ANR en fonction des seules valeurs d'expertises diminuées d'un coût de cession égale à 5% de ces valeurs ferait ressortir un patrimoine immobilier de 22,9 M€ et donc un ANR par action de 0,0239 €.

A titre de comparaison, au 31 décembre 2010, l'Actif Net réévalué hors droits se déterminait 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 par 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.

## 11.2. Litiges

### 11.2.1. Litiges fiscaux

Suite à un contrôle fiscal portant sur les exercices 2003 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 une filiale du groupe (société CFFI) des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 0,36 M€ (hors intérêts et majorations de 0,31 M€) et des avis de mise en recouvrement. 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.

Ces propositions de rectification ont 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.

Le 5 juillet 2011, le Tribunal Administratif de Paris –statuant en chambre plénière et rendant le même jour quatre décisions identiques clairement motivées et dans des dossiers parfaitement identiques à celui de CFFI – a déchargé les impositions supplémentaires litigieuses ainsi que les pénalités afférentes mises à la charge des sociétés défenderesses au nom du 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.

Le Tribunal Administratif de Paris a également condamné l'Etat à versé 1 500 euros à ces sociétés au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ce qui souligne le poids accordé à l'analyse défendue par la société.

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 d'une part de l'analyse ainsi confirmée par le Conseil d'Etat, d'autre part des récents jugements de principe rendu par le Tribunal administratif de Paris 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 rappelé que ce Tribunal a d'ores et déjà rendu, dans des affaires comparables, quatre décisions défavorables à l'analyse défendue par l'Administration, ce qui devrait se traduire par une décision de dégrèvement des impositions litigieuses.

La SARL A.D. INVEST a par ailleurs fait l'objet d'une procédure de redressement 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 et n'a enregistré aucune provision les concernant.

### 11.2.2. Autres litiges

#### - Litige avec ADYAL PM GESTION :

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.

Par une décision du 31 mai 2011, le tribunal a reconnu la faute contractuelle commise par Adyal et la condamné à verser les sommes suivantes :

- 67 068 euros à MAINTREUIL
- 114 175 euros à BLANAP
- 172 831 euros à PAMIER
- 112 534 euros à AD INVEST

Ainsi que la somme de 1250 euros d'article 700 Npc pour chacune des sociétés. L'exécution provisoire est ordonnée.

La société Adyal a interjeté appel du jugement et a délivré le 8 juillet 2011 une assignation pour demander une suspension de l'exécution provisoire. Par une décision du 9 août 2011, le Premier président de la cour d'appel a ordonné l'arrêt de l'exécution provisoire. Nous formons un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision. La procédure au fond en appel se poursuit.

#### - Litiges avec EUROSFT

La Société PAMIER a eu différents litiges et procédures avec la société EUROSFT, le locataire de l'immeuble « Bonaparte ». Au 31 décembre 2010, la société PAMIER devait à EUROSFT 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 EUROSFT doit à PAMIER la somme de 63 K€ suite à un arrêt de la Cour d'Appel du 30 octobre 2008.

Par jugement du 9 Mars 2011, la compensation de plein droit a eu lieu.

Par ailleurs, le locataire EUROSFT avait assigné en février 2009 la société PAMIER en réparation du préjudice subi suite à la casse d'une canalisation d'eau. Il réclamait la somme de 191 560, 44 euros à titre de DI en réparation de différents préjudices (perte de CA, frais de sous-traitance logistique et téléphonique, frais de gardiennage, salaires, perte de productivité du DG, préjudice de jouissance).

Par jugement précité du 14 avril 2010, le tribunal a condamné la société PAMIER au paiement de la somme de 65 173, 48 euros.

Nous avons interjeté appel de cette décision. La clôture est fixée au 30 novembre 2011 et les plaidoiries le 23 janvier 2012.

En outre, par une assignation délivrée le 25 mars 2011, la société EUROSFT a demandé la condamnation de la société PAMIER à lui verser la somme de 97 036, 29 euros pour un prétendu trop perçu de loyers et de provisions pour charges. En outre, elle a demandé que la société PAMIER soit condamnée à lui verser la somme de 85 000 euros. Le jugement sera rendu fin 2011.

#### - Litige avec des copropriétaires sur la vente du bâtiment des services généraux

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.

- Litige Syndicat Des Copropriétaires (SDC) du Blanc Mesnil - BAC SECURITE

Par un jugement du 21 novembre 2008, le tribunal a condamné le SDC du Blanc Mesnil à payer à Bac Sécurité la somme d'environ 610 000 euros. Ce jugement a été réformé par une décision de la cour d'appel du 8 septembre 2010 qui a augmenté le montant de la condamnation. L'écart s'élevant à environ 138 000 euros. A la suite de cette décision, Bac Sécurité a saisi le JEX pour obtenir le règlement de la condamnation par PAMIER (à la suite d'une saisie attribution exécution successive en date du 30 décembre 2010), puisqu'elle était même débitrice de charges envers le SDC. Avant même que l'ordonnance du JEX ne soit rendue, Bac Sécurité a procédé fin avril à des saisies conservatoires à exécution successive auprès de 4 locataires du Blanc Mesnil.

Par décision du 31 mai 2011, le juge a condamné la société PAMIER à verser à BAC SECURITE la somme de 137 197, 18 euros + 1000 euros article 700 Npc. Nous avons formulé une demande de délai de paiement mais celle-ci a été rejetée. Le 30 juin 2011, nous avons diligenté une procédure en contestation des saisies, lesquelles sont devenues, depuis la décision du 31 mai 2011, des saisies attribution. L'affaire ne sera pas mise en délibéré avant octobre 2011.

Ce litige concerne le syndicat principal des copropriétaires du Centre d'Affaires Paris Nord et non directement la société PAMIER. Cependant, la société PAMIER n'est devenue débitrice dans ce litige qu'en raison de la saisie attribution réalisé en décembre 2010.

Les sommes réglées par PAMIER viendront en déduction du montant des charges dues auprès du SDC.

### 11.3. Entités ad hoc

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

### 11.4. Parties liées

Le Groupe ADT SIIC n'a pas réalisé d'opération entrant dans le cadre des parties liées au cours du premier semestre 2011.

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 3 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 coentrepreneur ;

Néant

f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère ;

Néant

g) les autres parties liées.

Néant

#### 11.5. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de deux personnes (1 mandataire, 1 employé) au 30 juin 2011.

La rémunération des principaux dirigeants est récapitulée ci-dessous :

La rémunération nette versée pour le premier semestre 2011 aux organes de direction (Président Directeur Général) s'élève à 30 K€.

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

#### 11.6. Résultat par action

Le résultat de base par action ainsi que le résultat dilué par action, en l'absence d'instrument financier dilutif, s'élève à - 0,00386 € au 30 juin 2011 (le nombre moyen d'actions pondéré étant de 434 421 861 et le résultat consolidé de -1 678 K€). Il était de - 0,00009 € au 30 juin 2010

#### 11.7. Evénements postérieurs au 30 juin 2011

##### Assemblée Générale et approbation des comptes

Une nouvelle assemblée a été réunie le 12 juillet 2011 sur deuxième convocation. Les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédaient cette fois 1.764.613 actions sur les 434 421 861 actions formant le capital et ayant le droit de vote soit environ 0,41 % du capital social.

Conformément aux articles 40 et 42 des statuts, sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis en Assemblée Générale Ordinaire et un quorum d'un cinquième des actions ayant droit de vote est requis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Par conséquent, l'Assemblée Générale était régulièrement constituée pour sa partie ordinaire et a pu, en conséquence, valablement délibérer, notamment sur l'approbation des comptes et des ratifications de nomination d'administrateurs.

En revanche, l'Assemblée représentant moins du cinquième du capital, n'était pas régulièrement constituée s'agissant de sa partie extraordinaire et n'a pu, en conséquence, valablement délibérer.

#### Mandataire ad hoc

La mission du mandataire ad hoc étant arrivée à échéance le 13 juillet 2011, elle a été, par ordonnance du Tribunal de Commerce de Bobigny du 10 août, renouvelée jusqu'au 13 novembre 2011.

Le groupe doit effectuer à la rentrée de septembre un nouveau tour de table avec les établissements bancaires.

Par ailleurs et suivant les conclusions du rapport du cabinet ERNST & YOUNG, le groupe étudie activement la possibilité de vente d'un ou de tous ses biens immobiliers (Cf. paragraphe « Médiation et Continuité de l'exploitation » dans note I – Activité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011 du rapport d'activité).

#### Litige CICOBAIL

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'était constituée caution solidaire à hauteur de 4.840 K€ en faveur de sa filiale AD INVEST en juillet 2003, dans le cadre du contrat de crédit-bail signé avec les établissements EUROSIC (aux droits duquel vient la société CICOBAIL) et ING LEASE. Ce contrat avait été conclu pour le financement de 4.598 m<sup>2</sup> de bureaux occupés par la société FORCLUM dans le Centre d'Affaires Paris Nord situé au Blanc-Mesnil. La société AD INVEST a été cédée au groupe ADT SIIC en 2005.

Alors que la période de négociation entreprise par le groupe ADT SIIC avec les établissements de crédit était toujours en cours, les sociétés CICOBAIL et ING LEASE ont cru bon d'appeler la société ACANTHE DEVELOPPEMENT en sa qualité de caution à leur payer l'intégralité des sommes restant dues par AD INVEST au titre de l'année 2010.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a estimé prématuré cet appel à sa caution et a refusé de payer. CICOBAIL et ING LEASE ont alors procédé à une saisie sur le compte d'ACANTHE DEVELOPPEMENT ouvert chez ODDO & CIE et ont saisi la somme de 148 K€.

En date du 12 juillet, la société AD INVEST a reçu de ses crédit bailleurs un commandement de payer visant la clause résolutoire. Si tel était le cas, le contrat prévoit non seulement une résiliation du bail mais aussi le paiement par le preneur des échéances restées impayées ainsi que d'une indemnité égale à 120% de la valeur résiduelle financière de l'opération soit, dans ce cas, environ 2.000 K€.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a alors commencé une phase de négociation avec CICOBAIL et ING LEASE pour acquérir le bien grevé du contrat de crédit-bail ainsi que la créance d'arriérés. Un accord a été signé le 11 août 2011 qui doit encore être soumis à l'aval des comités de crédit de CICOBAIL et ING LEASE

La proposition d'acquisition faite par ACANTHE DEVELOPPEMENT a été conditionnée à l'engagement de CICOBAIL et d'ING LEASE de suspendre les effets du commandement de payer, délivré le 12 juillet 2011 à AD INVEST, jusqu'au 30 novembre 2011, date limite de réalisation de la cession de l'Immeuble grevé du contrat de crédit-Bail et de la créance d'arriérés.

\*\*\*

**ADT S.I.I.C**  
**Société Anonyme au capital de 16.591.522 Euros**  
**Siège social : Centre d'affaires Paris Nord**  
**183, avenue Descartes – 93153 BLANC MESNIL**  
**R.C.S. BOBIGNY 542 030 200**  
**SIRET : 542 030 200 00076**

---

**RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE  
DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2011**

**I - ACTIVITE AU COURS DU 1ER SEMESTRE 2011**

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans le secteur de l'immobilier sur le site du « Centre d'Affaires Paris Nord » en région parisienne.

D'une façon générale, l'activité du groupe s'est poursuivie au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011 dans le prolongement de l'exercice clos au 31 décembre 2010.

Au 30 juin 2011, le patrimoine immobilier du groupe représente une surface totale de 48.587 m<sup>2</sup> exclusivement située en région parisienne dans le Centre d'Affaires Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93). Le bâtiment, abritant le Restaurant Inter-Entreprises (RIE) et représentant environ 4 000 m<sup>2</sup>, 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.

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2011 s'élève à 911 K€ (loyers 632 K€ et charges refacturables 279 K€) contre 946 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2010 (loyers 671 K€ et charges refacturables 275 K€).

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> Semestre 2011 est en légère baisse par rapport à la même période en 2010. Cette baisse de 35 K€ est essentiellement liée à l'impact des annulations de loyers de locataires partis ou en liquidation judiciaire.

Malgré tout, les négociations sont toujours en cours avec différentes administrations pour d'importantes surfaces de bureaux : la Direction Générale des Impôts pour environ 300 m<sup>2</sup> avec une renégociation de l'ensemble des baux, le Pôle Emploi pour environ 500 m<sup>2</sup>; le Conseil Général de la Seine Saint Denis pour une prise à bail de 524m<sup>2</sup> et la Pépinière d'Entreprises pour environ 900 m<sup>2</sup>, le tout pour des prises d'effet avant la fin de l'année 2011. Un bail a également été signé fin juillet pour l'installation d'un Centre de Formation sur le site pour une surface d'environ 800m<sup>2</sup> (bail à effet 1<sup>er</sup> septembre).

Le Centre d'Affaires Paris Nord poursuit son objectif d'amélioration de remplissage du site en proposant divers services :

- Le RIE voit toujours son taux de fréquentation augmenter notamment avec l'adhésion de nouvelles sociétés présentes sur le périmètre du centre.
- La création d'une crèche privée est toujours à l'étude.
- Le projet de Conciergerie multiservices est toujours à l'étude
- Un projet de bail est en cours de rédaction pour la création d'un Centre Sportif qui occupera les locaux du 1<sup>er</sup> étage du Bâtiment Services Généraux, où est situé le RIE, avec une ouverture prévisionnelle en novembre 2011.

Toujours dans le cadre de l'amélioration du taux d'occupation des immeubles du Blanc-Mesnil, les mandats de commercialisation se poursuivent.

#### Médiation et Continuité de l'exploitation :

Suite à l'ordonnance en date du 13 décembre 2010, le Tribunal de Commerce de Bobigny avait désigné la SCP BRIGNIER en qualité de mandataire ad hoc sur les trois sociétés, filiales d'ADT SIIC, propriétaires des immeubles du Centre d'Affaires Paris-Nord 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 était fixée au 13 avril 2011.

A la demande des banques, ADT SIIC 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, 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 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. Cette requête a été acceptée par ordonnance du 18 avril 2011.

Sa nouvelle mission est arrivée à échéance le 13 juillet 2011 et a été, par ordonnance du 10 août, renouvelée jusqu'au 13 novembre 2011. Le groupe doit effectuer à la rentrée de septembre un nouveau tour de table avec les établissements bancaires.

La Direction du groupe étudie actuellement les offres d'acquéreurs potentiels mais les négociations sont longues eu égard à l'importance du site.

Ainsi, une lettre d'intention a été reçue en mars pour l'acquisition de l'ensemble du site. Le premier prix proposé était de 14 M€ hors RIE, la valeur de ce dernier restant à déterminer. A ce jour, l'acquéreur potentiel n'a pas donné suite. Par ailleurs, un groupe immobilier connu a confirmé son intérêt pour l'acquisition du seul immeuble « le Bonaparte » pour lequel il envisagerait éventuellement un changement de destination en résidence services ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Toutes les possibilités sont en cours d'étude.



## II – COMPTES CONSOLIDES

Les capitaux propres consolidés de votre groupe s'élevèrent à 8.505K€ pour un total de bilan de 27.266K€.

L'actif de votre société comprend essentiellement :

- des immobilisations corporelles pour 62K€ correspondant essentiellement à du matériel de bureaux et du mobilier y compris le mobilier du restaurant inter-entreprises,
- des immobilisations financières pour 424K€ composées par des dépôts et cautionnements versés aux syndicats des immeubles pour 216K€ et une avance preneur de crédit bail pour 208K€,
- des créances clients et comptes rattachées pour 392 K€,
- des autres créances pour 1.600 K€ qui concernent des créances de TVA pour 577 K€, la créance suite à la condamnation de l'ancien gestionnaire ADYAL pour 489 K€, les soldes de compte des gestionnaires d'immeubles pour 341 K€, d'une avance de travaux faits pour le compte du futur locataire (la Mairie du Blanc Mesnil) chez PAMIER remboursable sur la durée du bail pour 134 K€, le solde est constitué par des créances diverses,
- les titres de participations VENUS classés en actifs courants pour 3.561 K€
- des charges constatées d'avance pour 201 K€ (dont 48 K€ d'assurance dommage ouvrage sur le RIE, d'assurances des immeubles Ampère et Continental pour 19 K€, 106 K€ de taxe sur les bureaux, le solde est constitué de charges constatées d'avance diverses),
- la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour 3 K€ (composés essentiellement de 3 K€ de SICAV),
- des immeubles destinés à la vente pour 21 022 K€.

Le passif de votre société comprend essentiellement :

- le capital social de 16 592 K€ composé de 434 421 861 actions,
- des réserves pour – 6 408 K€,
- des dettes financières courantes qui s'élevèrent à 13 989 K€ se répartissant en 2 088 K€ de dettes au titre d'un crédit bail, de 6 576 K€ d'emprunts auprès d'établissements de crédit, et de 5 159 K€ d'emprunt auprès de la société VENUS (filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT), le solde étant composé des instruments dérivés et des découverts bancaires,
- des dépôts de garantie reçus de locataires pour 232 K€,
- des dettes fournisseurs pour 1 903 K€ dont 1 245 K€ concernent le gestionnaire du centre,
- des dettes fiscales et sociales pour 1 320 K€ qui s'analysent principalement pour 1 013 K€ de provisions pour taxe foncière, pour 131 K€ de taxe sur les bureaux et pour 162 K€ de TVA collectée,
- le poste autres dettes d'un montant de 1 258 K€ qui représente pour l'essentiel les soldes dus aux locataires au titre de la reddition des charges 2006, 2007 et 2008 (529 K€), d'avances faites par les locataires (308 K€), de dettes diverses vis-à-vis du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT pour (298 K€), et de l'avance faite en compte courant par la société VENUS (110 K€).

Le résultat net part du groupe est une perte de 1 678 K€. Il comprend principalement les éléments suivants :

- un chiffre d'affaires de 916 K€ composé de loyers (630 K€) et de refacturations de charges (286 K€),
- des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 1 447 K€ dont la différence avec les charges refacturées est due d'une part aux charges non refacturables et d'autre part aux charges non refacturées en raison des locaux vacants ;

- des salaires et charges sociales pour 63 K€,
- des autres charges d'exploitation pour 158 K€ comprenant notamment les frais de votre siège social et les frais de publications légales et financières,
- les autres produits nets pour 78 K€ dont des pertes sur créances irrécouvrables - 151 K€ et le produit exceptionnel lié à la condamnation d'ADYAL pour + 220 K€ augmenté des produits divers de 9 K€,
- des autres dotations et provisions essentiellement sur les créances sur certains locataires du Blanc-Mesnil pour un montant net de 81 K€,
- du produit issu de la reprise des provisions des créances pour 517 K€ dont les reprises de provision sur créances client pour 264 K€ et la reprise de provision pour le litige ADYAL pour 253 K€,
- des dotations aux dépréciations des immeubles destinés à la vente pour 1 172 K€. Ces dotations comprennent essentiellement les coûts de commercialisation des immeubles (1.162K€).

Les autres éléments constituant le résultat proviennent :

- du coût de l'endettement financier net qui fait ressortir une charge de 213 K€ dont 233 K€ d'intérêts sur emprunts diminués des produits financiers de 19 K€,
- des autres charges financières pour 2 K€.

### **III – OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2011**

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire convoquée pour le 22 juin 2011 n'a pas pu délibérer, faute de quorum.

En effet, le bureau de l'assemblée a constaté que les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédaient 1.076.104 actions sur les 434 421 861 actions formant le capital et ayant le droit de vote, soit un peu moins de 0,25 % du capital social.

L'assemblée représentant moins du quart du capital n'était donc pas régulièrement constituée et n'a pas pu, en conséquence, valablement délibérer tant pour la partie ordinaire que pour la partie extraordinaire de son ordre du jour.

Une deuxième convocation a été envoyée pour une assemblée en date du 12 juillet 2011 (cf. note VII – Evènements intervenus depuis le 30 juin 2011 – Evolution prévisible et perspectives d'avenir du groupe).

### **IV – PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR**

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en note 8 du rapport financier 2010.

Le principal risque réside dans la faiblesse du cash-flow lié à la vacance importante constatée sur le site. Ce risque devrait être compensé par la politique active de commercialisation entreprise qui commence à porter ses fruits et les diverses négociations entreprises pour l'étalement de certaines charges.

Les litiges en cours ainsi que leur évolution sont relatés en note 11.2 des annexes aux comptes consolidés semestriels.

## **V – SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE**

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits en note 11.1 des annexes aux comptes consolidés semestriels.

## **VI – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

Le Groupe ADT SIIC n'a pas réalisé d'opération entrant dans le cadre des parties liées au cours du premier semestre 2011 (cf. note 11.4 des annexes aux comptes consolidés semestriels).

## **VII - EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2011 - EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR DU GROUPE**

### Assemblée Générale et approbation des comptes

Une nouvelle assemblée a été réunie le 12 juillet 2011 sur deuxième convocation. Les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédaient cette fois 1.764.613 actions sur les 434 421 861 actions formant le capital et ayant le droit de vote soit environ 0,41 % du capital social.

Conformément aux articles 40 et 42 des statuts, sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis en Assemblée Générale Ordinaire et un quorum d'un cinquième des actions ayant droit de vote est requis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Par conséquent, l'Assemblée Générale était régulièrement constituée pour sa partie ordinaire et a pu, en conséquence, valablement délibérer, notamment sur l'approbation des comptes et des ratifications de nomination d'administrateurs.

En revanche, l'Assemblée représentant moins du cinquième du capital, n'était pas régulièrement constituée s'agissant de sa partie extraordinaire et n'a pu, en conséquence, valablement délibérer.

### Mandataire ad hoc

La mission du mandataire ad hoc étant arrivée à échéance le 13 juillet 2011, elle a été, par ordonnance du Tribunal de Commerce de Bobigny du 10 août, renouvelée jusqu'au 13 novembre 2011.

Le groupe doit effectuer à la rentrée de septembre un nouveau tour de table avec les établissements bancaires.

Par ailleurs et suivant les conclusions du rapport du cabinet ERNST & YOUNG, le groupe étudie activement la possibilité de vente d'un ou de tous ses biens immobiliers (Cf. paragraphe « Médiation et Continuité de l'exploitation » dans note I – Activité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011)

### Litige CICOBAIL

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT s'était constituée caution solidaire à hauteur de 4.840 K€ en faveur de sa filiale AD INVEST en juillet 2003, dans le cadre du contrat de crédit-bail signé avec les établissements EUROSIC (aux droits duquel vient la société CICOBAIL) et ING LEASE. Ce contrat avait été conclu pour le financement de 4.598 m<sup>2</sup> de bureaux occupés par la société FORCLUM dans le Centre d'Affaires Paris Nord situé au Blanc-Mesnil.

La société AD INVEST a été cédée au groupe ADT SIIC en 2005.

Alors que la période de négociation entreprise par le groupe ADT SIIC avec les établissements de crédit était toujours en cours, les sociétés CICOBAIL et ING LEASE ont cru bon d'appeler la société ACANTHE DEVELOPPEMENT en sa qualité de caution à leur payer l'intégralité des sommes restant dues par AD INVEST au titre de l'année 2010.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a estimé prématuré cet appel à sa caution et a refusé de payer. CICOBAIL et ING LEASE ont alors procédé à une saisie sur le compte d'ACANTHE DEVELOPPEMENT ouvert chez ODDO & CIE et ont saisi la somme de 148 K€.

En date du 12 juillet, la société AD INVEST a reçu de ses crédit bailleurs un commandement de payer visant la clause résolutoire. Si tel était le cas, le contrat prévoit non seulement une résiliation du bail mais aussi le paiement par le preneur des échéances restées impayées ainsi que d'une indemnité égale à 120% de la valeur résiduelle financière de l'opération soit, dans ce cas, environ 2.000 K€.

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT a alors commencé une phase de négociation avec CICOBAIL et ING LEASE pour acquérir, par l'intermédiaire de sa filiale FIPP, le bien grevé du contrat de crédit-bail ainsi que la créance d'arriérés. Un accord a été signé le 11 août 2011 qui doit encore être soumis à l'aval des comités de crédit de CICOBAIL et ING LEASE

La proposition d'acquisition faite par ACANTHE DEVELOPPEMENT a été conditionnée à l'engagement de CICOBAIL et d'ING LEASE de suspendre les effets du commandement de payer, délivré le 12 juillet 2011 à AD INVEST, jusqu'au 30 novembre 2011, date limite de réalisation de la cession de l'Immeuble grevé du contrat de crédit-Bail et de la créance d'arriérés.

## **Le Conseil d'Administration**

**POLIGONE AUDIT**  
28, Rue de Saint Petersburg  
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**

Centre d'Affaires Paris Nord  
Bâtiment Continental  
183, Avenue Descartes  
93153 BLANC MESNIL

542 030 200 RCS BOBIGNY

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**

**RELATIVE A LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2011**

*Commissaires aux comptes  
Membres de la Compagnie Régionale de Paris*

**ADT SIIC**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**  
**RELATIVE A LA PERIODE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2011**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société ADT SIIC, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

**I. Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction en charge des aspects comptables et financiers, et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés

avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu’adopté dans l’Union Européenne relative à l’information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion 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 semestriels consolidés.

## **II. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

A l’exception de l’incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Fait à Paris, le 31 aout 2011

**POLIGONE AUDIT**

**AUDIT ET CONSEIL UNION**

---

**Catherine POLIGONE**

---

**Jean-Marc FLEURY**