



ADT SIIC

COMPTES CONSOLIDES 2011

ADT - Comptes Consolidés au 31 décembre 2011

BILAN CONSOLIDE

(milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Actif		
Immeubles de placement		21 981
Immobilisations en cours	-	172
Actifs corporels	57	67
Actifs incorporels		
Actifs financiers	3 934	450
Total actifs non courants	3 992	22 670
Clients et comptes rattachés	1 024	704
Autres créances	1 542	1 455
Autres actifs courants	45	3 527
Immeubles destinés à la vente	13 966	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5	54
Total actifs courants	16 582	5 740
TOTAL ACTIF	20 574	28 410
Passif		
Capital	16 592	16 592
Réserves	(6 441)	(4 197)
Résultat net consolidé	(9 038)	(2 307)
Total Capitaux Propres, part du groupe	1 113	10 087
Intérêts minoritaires		
Total Capitaux Propres	1 113	10 087
Passifs financiers non courants	5 652	
Provisions pour risques et charges	57	253
Total des dettes non courantes	5 709	253
Passifs financiers courants	8 665	13 963
Dépôts et Cautionnement	256	254
Fournisseurs	1 667	1 573
Dette fiscales et sociales	2 018	1 088
Autres dettes	1 114	1 163
Autres passifs courants	30	30
Total des dettes courantes	13 752	18 070
Total dettes	19 461	18 323
TOTAL PASSIF	20 574	28 410

ADT - Comptes Consolidés au 31 décembre 2011

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

(milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
RESULTATS CONSOLIDES		
Loyers	1 252	1 298
Charges locatives refacturées	1 108	507
Charges locatives globales	(3 118)	(2 792)
Revenus nets de nos immeubles	(758)	(986)
Résultat des activités annexes	83	(150)
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		
Frais de personnel	(137)	(162)
Autres frais généraux	(250)	(281)
Autres produits et autres charges	7	(460)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(899)	(943)
Dépréciation des immeubles		
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	(8 490)	(212)
Reprise des dépréciations des immeubles de placement	1 313	1 101
Dotations aux autres amortissements et provisions	(164)	(221)
Reprises aux autres amortissements et provisions	662	437
Résultat opérationnel avant cession	(8 634)	(1 878)
Dotations aux dépréciations des immeubles destinés à la vente		
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de variation de périmètre	3	
Résultat opérationnel	(8 631)	(1 878)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(1)	
- Coût de l'endettement financier brut	(402)	(420)
Coût de l'endettement financier net	(403)	(420)
Autres produits et charges financiers	(4)	(9)
Autres produits et charges hors exploitation		
Résultat avant impôts	(9 038)	(2 307)
Impôt sur les résultats		
Résultat net	(9 038)	(2 307)
Intérêts minoritaires		
Résultat net part du groupe	(9 038)	(2 307)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,021	-0,005
Résultat dilué par action (en €)	-0,021	-0,005
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0,021	-0,005
Résultat dilué par action (en €)	-0,021	-0,005
LES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Résultat net	(9 038)	(2 307)
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	64	18
Réévaluation des immobilisations		
Impôts		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	64	18
Résultat Global	(8 974)	(2 288)
(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)		
Résultat global - part groupe	(8 974)	(2 288)
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		
Capitaux propres au 31/12/09	16 592	2 869	-7 083	12 376	-	12 376
Affectation des gains et pertes						
Opérations sur capital						
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-2307	-2307		-2307
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			18	18		18
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-2289	-2289		-2289
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/10	16 592	2 869	-9 372	10 087		10 087
Affectation des gains et pertes		-2 197	2 197			
Opérations sur capital						
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-9 038	-9 038		-9 038
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			64	64		64
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-8 974	-8 974		-8 974
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/11	16 592	672	-16 149	1 113		1 113

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		31/12/2011	31/12/2010
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(9 038)	(2 307)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		7 578	(162)
Autres retraitements IFRS		40	15
Plus values/moins values de cession			
Incidence des variations de périmètre		(3)	
Badwill			
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			
Quote part dans le résultat des sociétés en participation			106
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(1 423)	(2 348)
Coût de l'endettement net		(403)	(420)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	(1 020)	(1 928)
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à la variation de périmètre	C		
Variation du BFR lié à l'activité		1 331	1 199
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	311	(729)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(5)	(166)
Cessions d'immobilisations			
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières		44	
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			148
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	E	39	(18)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
Encaissements liés aux nouveaux emprunts			670
Remboursements d'emprunts		(209)	(332)
Intérêts nets versés		(189)	(265)
Incidence des variations de périmètre			
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	(398)	73
Variation de trésorerie nette	D+E+F	(48)	(674)
Variation de trésorerie nette		(48)	(674)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		48	264
Découverts bancaires			
VMP		5	463
		53	727
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		4	48
Découverts bancaires			
VMP		1	5
		5	53

ADT SIIC



Siège :

15 rue de la Banque - 75002 PARIS

Société Anonyme au capital de 16 591 522 €

N°Siret : 542 030 200 00100

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques	4
1.1.	Exploitation Centre d'Affaires Paris-Nord	4
1.2.	Continuité d'exploitation	4
1.3.	Evaluation du patrimoine immobilier	5
1.4.	Assemblée générale d'approbation des comptes	6
1.5.	Cession des sociétés CFFI et B.A.L.D.A.V.I.N.E.SA	6
Note 2.	Référentiel comptable	7
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers	7
	Liminaire	7
	Principes généraux et déclaration de conformité	7
	Changements de méthodes comptables et de présentation.....	7
2.2.	Recours à des estimations	8
2.3.	Méthodes de consolidation	8
2.4.	Regroupements d'entreprises	8
	Regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1er janvier 2010 (application d'IFRS3 Révisée).....	8
2.5.	Immeubles de placement	9
2.5.1.	Reconnaissance	9
2.5.2.	Evaluation.....	9
2.5.3.	Dépréciation	10
2.6.	Immeubles destinés à la vente	10
2.7.	Immobilisations incorporelles, et autres actifs corporels	11
2.8.	Coûts d'emprunt (IAS 23)	11
2.9.	Dépréciation d'actifs.....	11
2.10.	Actifs financiers	11
2.10.1.	Actifs financiers détenus à des fins de transaction	11
2.10.2.	Placements détenus jusqu'à leur échéance	12
2.10.3.	Les prêts et créances	12
2.10.4.	Les actifs financiers disponibles à la vente	12
2.10.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	13
2.10.6.	Instruments financiers dérivés	13
2.11.	Passifs financiers.....	13
2.12.	Provisions et passifs éventuels.....	13
2.13.	Impôt sur les résultats	14
2.14.	Résultat par action.....	14
2.15.	Revenus des immeubles	14
2.16.	Résultat de cession des immeubles de placement.....	14
2.17.	Information sectorielle	14
Note 3.	Périmètre de consolidation.....	16
3.1.	Organigramme	16
3.2.	Date de clôture.....	16
Note 4.	Notes annexes : bilan	17
4.1.	Actifs non courants non financiers	17

Au 31/12/2011 :	17
Au 31/12/2010 :	18
4.2. Immeubles destinés à la vente	19
4.3. Actifs financiers	20
4.3.1. Actifs financiers non courants	21
4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres actifs courants	22
4.3.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie	24
4.3.4. Juste valeur des actifs financiers	24
4.4. Capitaux propres	25
4.5. Provisions pour risques et charges	25
4.6. Passifs financiers	25
4.6.1. Détail des passifs financiers	25
4.6.2. Juste valeur des passifs financiers	27
4.7. Echancier des dettes	28
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	30
5.1. Revenus nets des immeubles	30
5.2. Résultat opérationnel	30
5.3. Résultat net	31
5.4. Vérification de la charge d'impôt au 31 décembre 2011	32
Note 6. Secteurs opérationnels	33
6.1. Compte de résultat par secteur d'activité	34
6.2. Compte de résultat par zone géographique	36
Note 7. Engagements hors bilan	38
7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	38
7.1.1. Engagements donnés	38
7.1.2. Engagements reçus	38
7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	38
7.2.1. Engagements donnés	38
7.2.2. Engagements reçus	39
7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	39
7.3.1. Engagements donnés	39
7.3.2. Engagements reçus	39
Note 8. Exposition aux risques	40
Note 9. Autres informations	41
9.1. Juste Valeur des immeubles et Actif Net Réévalué	41
9.2. Litiges	43
Litiges fiscaux	43
Autres litiges :	44
9.3. Entités ad hoc	46
Le Groupe ne réalise aucune opération au travers d'entités ad hoc.	46
9.4. Parties liées	46
9.5. Effectifs	46
9.6. Résultat par action	47
9.7. Événements postérieurs au 31 décembre 2011	47

Note 1. Faits caractéristiques

1.1. Exploitation Centre d'Affaires Paris-Nord

D'une manière générale, les efforts de commercialisation déployés afin d'accroître le taux de remplissage des immeubles du Blanc-Mesnil se sont poursuivis. Au total, sur l'année 2011, les nouveaux baux représentent une surface de 1.019 m².

Parallèlement, les locataires litigieux ont été sortis ce qui a impliqué des régularisations de loyers.

La baisse du taux de vacance n'a donc pas eu d'effet immédiat sur le chiffre d'affaires.

Les négociations précédemment entamées avec les administrations notamment le Pôle Emploi et le Conseil Général du 93 sont toujours d'actualité. Les prises à bail seront actées notamment après la validation des budgets des travaux de chaque administration.

De plus, les mandats avec les cabinets de commercialisation ont été prorogés afin de diversifier les demandes de location.

Toujours dans le cadre de la fidélisation des locataires du Centre d'Affaires et afin d'attirer d'éventuelles nouvelles entreprises, les divers services mis à la disposition des locataires se maintiennent: il s'agit notamment du Restaurant Inter-Entreprises (RIE) dont la fréquentation continue de croître. Cependant, en raison de la vacance importante du site et bien qu'il soit accessible à des utilisateurs extérieurs, celui-ci peine à être rentable.

1.2. 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 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.

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 en contrepartie notamment de la cession de l'immeuble Bonaparte, le rapport d'ERNST & YOUNG a démontré l'utilité de considérer une alternative en la vente d'un ou de tous les biens immobiliers des sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST.

En novembre 2011, la mission du mandataire ad hoc sur les filiales PAMIER, BLANAP et AD INVEST est arrivée à échéance et n'a pas été renouvelée.

Le groupe poursuit cependant ses efforts pour réaliser ce qui a été convenu avec les banques à savoir la vente d'un ou de tous les biens immobiliers des sociétés du groupe.

Un budget de trésorerie établi par la société jusqu'au 31/12/2012 a été réalisé en tenant compte des éléments suivants :

- des réunions ont eu lieu en juillet 2012 avec les banques à qui il a été demandé de façon formelle un nouveau report de 30 mois des échéances d'amortissement de prêt (capital total restant dû : 6.603 K€). Les banques ont pour le moment accueilli favorablement cette demande et doivent le soumettre à l'accord exprès de leurs comités de crédit respectifs qui doivent se tenir en septembre 2012. Il est à noter qu'à ce jour, aucune des deux banques n'a demandé le remboursement immédiat de son crédit.
- En ce qui concerne les étalements et/ou dégrèvements de taxes foncières (montant total concerné : 1.539 K€), le groupe a négocié, pour la société BLANAP (immeuble Ampère), un étalement jusqu'en septembre 2012 contre paiement d'un montant mensuel de 10.000 €. Un point doit être refait en septembre pour matérialiser l'étalement des règlements.
Pour la société PAMIER, la demande d'exonération de taxe foncière pour l'immeuble Bonaparte a fait, pour l'instant, l'objet d'un rejet de la part des services fiscaux mais une nouvelle réclamation portant sur les valeurs locatives retenues a été déposée et est à l'étude. Concernant l'immeuble Continental, la taxe 2011 devrait être payée avant fin septembre 2012.
- Des investisseurs s'intéressent à l'acquisition totale ou partielle du Centre d'Affaires et le Groupe poursuit actuellement des négociations avec un groupe important qui a formalisé son intérêt par une lettre d'intention pour une acquisition dont une partie devrait se réaliser avant le 31/12/2012 pour un montant net de 2,8M€. Il a donc, en outre, été décidé de reclasser les biens immobiliers en actifs disponibles à la vente, la société FIPP, propriétaire des lots pris en crédit-bail s'étant, en outre, engagé à les céder préalablement au groupe.

Enfin, une Assemblée Générale a eu lieu le 23 mai 2012 qui a constaté la présence de 21,70% des actionnaires (contre des pourcentages proches de 1,50 % lors des précédentes assemblées). Cette assemblée a, entre autres, décidé le regroupement des actions (1 action nouvelle contre 100 anciennes), décidé de donner l'autorisation au Conseil de procéder à des augmentations de capital ainsi qu'à l'émission de valeurs mobilières. Dans ces perspectives, la société ADT SIIC va déposer en septembre un prospectus qui sera soumis au visa de l'AMF.

Le regroupement des actions a débuté le 2 juillet 2012 et, au 31 juillet, 92,85% des anciennes actions sont déjà regroupées.

Les comptes sont donc arrêtés dans une hypothèse de continuité d'exploitation compte tenu de ces éléments.

1.3. Evaluation du patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier (y compris le Restaurant Inter-Entreprises) détenu par le groupe a été évalué au 31 décembre 2011 à 13.960 K€ contre 23.800 K€ dont 5.000 K€ pour le restaurant inter-entreprises au 31 décembre 2010 et a entraîné la constitution d'une provision nette de 7.177 K€.

Cette baisse conséquente s'explique principalement par la prise en compte d'un contexte économique difficile marqué par une baisse des investissements et un manque important de financement, les crédits étant attribués prioritairement pour des biens plus sécurisés.

Elle s'explique également par une baisse du loyer potentiel hors quote-part du RIE sur les locaux vacants qui entraîne mécaniquement une baisse de la valeur de l'ensemble immobilier. D'autre part, en raison de la vacance élevée du Centre, le RIE ne peut avoir une valeur intrinsèque : il ne fait que permettre de louer un peu plus cher. La valeur vénale du RIE est intégrée dans la valeur vénale des bureaux, leur valeur locative tenant compte du droit d'accès au RIE.

Enfin, la valorisation tient compte de l'intention du groupe de céder les biens immobiliers : l'expert ne se place plus dans une optique de rentabilité à terme avec des investissements pour remettre les locaux en l'état d'usage mais dans une optique de cession en l'état.

Cette expertise, faite par la société COLOMER EXPERTISES, a été corroborée par une autre expertise qui arrive à un chiffre de 14.550 K€ pour l'ensemble du Centre et qui considère un prix de cession sous contrainte à environ 11.000 K€.

1.4. Assemblée générale d'approbation des comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et extraordinaire s'est tenue sur 2ème convocation le 12 juillet 2011 et a affecté le bénéfice comptable de 98.162,69 € au report à nouveau. Elle a, par ailleurs, ratifié la nomination de trois administrateurs : Messieurs Sylvain CHEGARAY, Claude VIBERT-MEUNIER, et Jean Pierre VINCENTI.

1.5. Cession des sociétés CFFI et B.A.L.D.A.V.I.N.E.SA

Les sociétés CFFI et sa filiale B.A.L.D.A.V.I.N.E.SA qui ne détenaient plus d'immeuble, ont été cédées au cours de l'exercice.

La société ADT SIIC a également cédée la créance en compte courant qu'elle détenait sur CFFI.

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

Liminaire

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 3 août 2012 par le Conseil d'administration.

Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADT SIIC au 31 décembre 2011 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date

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

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

Changements de méthodes comptables et de présentation

Les comptes annuels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2010, à l'exception des normes et amendements de normes suivants, applicables à compter du 1^{er} janvier 2011.

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2011

Les normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire pour les comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont les suivants :

- 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 des émissions de droits de souscription »,
- Amendement IFRIC 14 « Paiements anticipés des exigences de financement minimal »,
- IFRIC 19 : « Extinction des passif 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.

- IFRS 7 amendée « informations à fournir dans le cas de transferts d'actifs financiers » ;
- IAS 1 « présentation des autres éléments de résultat global » ;
- IAS 12 « recouvrements des actifs sous-jacents

Le processus de détermination par le Groupe des impacts potentiels sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée (lorsque cette option est possible) des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2011 :

2.2. Recours à des estimations

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

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

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

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

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

2.3. Méthodes de consolidation

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

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

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

Au 31 décembre 2011, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe est contrôlé exclusivement par ce dernier.

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

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

2.4. Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition quel que soit sa probabilité d'occurrence ; Tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition, est comptabilisé en résultat.
- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.
- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

2.5. Immeubles de placement

2.5.1. Reconnaissance

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

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

2.5.2. Evaluation

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

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

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

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

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

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

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

A fin 2011, en raison de la décision prise de céder les biens immobiliers, ceux-ci ont été intégralement reclassés en « immeubles destinés à la vente » (cf. note 2.6)

2.5.3. Dépréciation

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

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

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

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

2.6. Immeubles destinés à la vente

Selon IFRS 5, un actif non courant est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. De plus l'actif doit être disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel et sa vente doit être hautement probable.

Les immeubles destinés à être cédés sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

A fin 2011, en raison de la décision prise de céder les biens immobiliers, les immeubles de placements ont été intégralement reclassés en « immeubles destinés à la vente » (cf. note 2.6)

2.7. Immobilisations incorporelles, et autres actifs corporels

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

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

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

2.8. Coûts d'emprunt (IAS 23)

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

2.9. Dépréciation d'actifs

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

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

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

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

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

2.10. Actifs financiers

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

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

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

2.10.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

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

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

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

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

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

2.10.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

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

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

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

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

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

2.10.3. Les prêts et créances

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

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

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

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

2.10.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

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

Ces actifs sont évalués selon leur valeur liquidative ou de cotation en fonction de la nature de l'instrument. Les variations de juste valeur constatées sont comptabilisées dans les capitaux propres jusqu'à leur cession, à l'exception des pertes de valeur qui sont enregistrées en résultat lors de leur détermination. Les pertes et gains de change des actifs en devises sont enregistrés en résultat pour les actifs monétaires et en capitaux propres pour les actifs non monétaires. Cette catégorie comprend principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières qui ne répondent pas aux autres définitions d'actifs financiers. Ils sont classés en autres actifs, courants et non courants et en trésorerie.

2.10.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

2.10.6. Instruments financiers dérivés

Le Groupe négocie des instruments financiers dérivés afin de gérer et réduire son exposition aux risques de fluctuation des taux d'intérêts. Ces instruments sont négociés auprès d'établissements de premier plan. La mise en œuvre d'une comptabilité de couverture requiert, selon la norme IAS 39, de démontrer et documenter l'efficacité de la relation de couverture lors de sa mise en place et tout au long de sa vie. Le Groupe n'a jusqu'alors jamais documenté et démontré l'efficacité de la relation de couverture des instruments auxquels il a souscrit, les variations de juste valeur desdits instruments sont de ce fait comptabilisées en résultat financier. La juste valeur est déterminée par l'établissement financier auprès duquel l'instrument financier a été contracté.

2.11. Passifs financiers

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

2.12. Provisions et passifs éventuels

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Une provision est estimée en considérant l'hypothèse la plus probable à la date de l'arrêté des comptes. Si l'effet de la valeur temps est significatif, les provisions sont actualisées. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

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

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

2.13. Impôt sur les résultats

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

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

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

Les filiales du groupe ADT SIIC n'ont pas opté pour le régime SIIC.

2.14. Résultat par action

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

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

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

2.15. Revenus des immeubles

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

2.16. Résultat de cession des immeubles de placement

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

2.17. Information sectorielle

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

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquérir des produits des activités ordinaires et d'encourir des charges,

- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et à évaluer sa performance, et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

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

La direction envisage le résultat opérationnel, les politiques de risque, d'investissement, d'endettement et de rentabilité sur la globalité du site du Blanc Mesnil et le reporting en est organisé dans ce sens. Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2011.

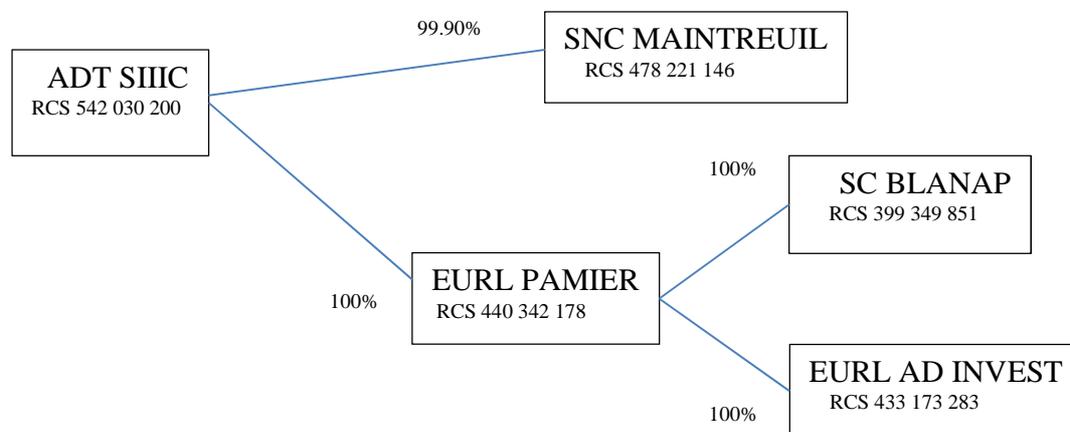
Note 3. Périmètre de consolidation

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

SOCIETES		2011		2010		Méthode de consolidation au 31/12/2011
		% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA	ADT S.I.I.C.					Société mère
SNC	MAINTREUIL	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	PAMIER	100%	100%	100%	100%	IG
SC	BLANAP	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	AD INVEST	100%	100%	100%	100%	IG
SA	CFFI			100%	100%	
SAS	B.A.L.D.A.V.I.N.E.S.A.			100%	100%	

Les sociétés CFFI et BALDAVINESA qui ne détenaient plus d'immeuble, ont été cédées au cours de l'exercice (cf. note 1.4).

3.1. Organigramme



Toutes les sociétés du groupe ont leur siège social au 15, rue de la Banque à Paris 2^{ème} depuis le 15 mars 2012. Au cours de l'exercice 2011 le siège social de toutes les sociétés étaient au Centre d'Affaires Paris Nord – 183, avenue Descartes – 93153 Le Blanc Mesnil.

3.2. Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2011. L'ensemble des sociétés consolidées ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2011.

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

Au 31/12/2011 :

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours et des actifs corporels au 31 décembre 2011 :

En K€	Val. brute 31/12/2010	Acquisitions (1)	Variations de périmètre	Cessions	Transfert	Val. brute 31/12/2011
Actifs incorporels	-	-	-	-	-	-
Terrains	2 392	5	-1		-2 397	0
Constructions	27 709				-27 709	0
Immobilisations encours	172		-	-	-172	0
Autres actifs corporels	98			-3	-	95
TOTAL	30 371	5	- 1	-3	- 30 278	95

La colonne « Transfert » enregistre le reclassement de la totalité des immeubles de placement en immeubles destinés à la vente pour -30.162 K€, par ailleurs, des immobilisations en cours ont été reclassées en charges pour un montant de 116 K€.

Variation des amortissements et provisions sur immeubles de placement et actifs corporels au 31 décembre 2011 :

En K€	31/12/2010	Dotations amort.	Dotations dépréciations	Variation périmètre	Reprises dépréciation	Reprises suite à cession et mise au rebut	Transfert	31/12/2011
Constructions	8 120	899	8 490		- 1 313		- 16 196	0
Actifs corporels	31	9			-	- 2		38
TOTAL	8 151	908	8 490	-	- 1 313	-2	-16 196	38

De même que pour les valeurs brutes,, la colonne « transfert » enregistre le reclassement des immeubles de placement en immeubles destinés à la vente pour -16196 K€.

Les dotations aux dépréciations des immobilisations (8.490 K€) se décomposent ainsi :

Immeuble	Dépréciation (en K€)
Restaurant Inter Entreprises	4.090
Ampère	3.285
Continental	591
Bonaparte	524
TOTAL	8.490

Quant aux reprises de dépréciation (1.313 K€), elles concernent les lots de l'immeuble Ampère de la société AD INVEST.

Au 31/12/2010 :

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

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

(1) Correspondent aux travaux

Les valeurs brutes des immeubles de placement comprennent les trois immeubles de bureau (Ampère, Bonaparte et Continental) et un immeuble de partie commune contenant le restaurant inter-entreprise (RIE). L'acquisition des parties dans lesquelles se situent le RIE au syndicat des copropriétaires (détenu par le Groupe à 98%) est retardée par une procédure entreprise par quelques copropriétaires minoritaires.

L'immeuble Ampère du Centre d'affaires Paris Nord du Blanc Mesnil est pris en crédit-bail pour la quote-part présente sous la société AD INVEST. La valeur de cette quote-part d'immeuble au 31 décembre 2010 ressort, en tenant compte des amortissements et des dépréciations, à 2.050 K€.

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

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

Les dotations aux dépréciations des immobilisations (212 K€) visent l'immeuble Bonaparte ; quant aux reprises de dépréciation pour 1.101 K€, elles concernent l'immeuble Ampère.

4.2. Immeubles destinés à la vente

A la clôture, tout le patrimoine immobilier du groupe a été reclassé en immeubles destinés la vente. En effet, l'ensemble immobilier fait l'objet d'une lettre d'intention et les prévisions intègrent un processus de cession au cours de l'exercice 2012 qui s'achèverait en 2013.

en K€	31/12/2010	Cession	Transfert	31/12/2011
Immeubles destinés à la vente			13 966	13 966

Les immeubles destinés à être cédés comprennent les trois immeubles de bureau (Ampère, Bonaparte et Continental) et un immeuble de partie commune contenant le restaurant inter-entreprise (RIE). L'immeuble Ampère du Centre d'affaires Paris Nord du Blanc Mesnil est pris en crédit- bail pour une quote-part présente sous la société AD INVEST. La valeur de cette quote-part d'immeuble au 31 décembre 2011 ressort, après amortissements et dépréciations, à 2.660 K€. Il fera l'objet d'un rachat après du crédit bailleur avant sa cession.

4.3. Actifs financiers

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

Actifs financiers en K€	31/12/2011				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants	-	-	406	3 528	3 934
Clients et comptes rattachés	-	-	1 024	-	1 024
Autres créances	-	-	1 542	-	1 542
Autres actifs courants	-	-	45	-	45
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5	-	-	-	5
Total	5	-	3 017	3 528	6 550

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

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

en K€	31/12/2011		31/12/2010	
	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	64	-	18	-

La variation de juste valeur des titres VENUS durant l'exercice a pour contrepartie les réserves consolidées pour 64 K€.

4.3.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2011 :

Actifs financiers en K€	31/12/2010	Augmentations	Transfert (1)	Diminutions	31/12/2011	Echeance		
						à un an au plus	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans
Avance preneur Crédit Bail	234	-	-	43	191	191	-	-
Dépôt de garantie versée		-	-		-		-	-
Fonds de roulement versés aux syndicats	216	-	-	1	215	215	-	-
Titres immobilisés (1)		-	3 528	-	3 528	-	3 528	-
TOTAUX	4 045	-	3 528	44	3 934	406	3 528	-

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

Les titres VENUS ont été reclassés en titres immobilisés, en effet, ces titres étaient classés l'exercice précédent en actifs courants, car, ils constituaient la garantie d'une dette elle-même classée en passif courant, cette dernière ayant fait l'objet d'un accord stipulant un terme de remboursement supérieur à 12 mois, elle a perdu son caractère courant pour retrouver une qualification de passif non courant ; Par symétrie, les titres donnés en garantie retrouvent une classification d'immobilisation financière.

L'ajustement de juste valeur de ces titres sur la période pour un montant de 64 K€ a comme contrepartie les réserves consolidées

Au 31 décembre 2010 :

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

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

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres actifs courants

Au 31 décembre 2011 :

en K€	31/12/2011					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 370	346	1 024	1 024	-	-
Autres créances	1 542	-	1 542	1 430	74	38
Autres actifs courants	45		45	45		
TOTAUX	2 957	346	2 611	2 499	74	38

Les « Autres créances » au 31 décembre 2011, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 611 K€ ;
- Créance sur un locataire au titre de travaux effectués pour son compte 125 K€ ;
- Créance acquise à la suite de la condamnation de l'ancien gestionnaire ADYAL pour 489 K€ ;
- Avances sur travaux (UFFI) pour 91 K€ ;
- Fournisseurs avoirs à recevoir pour 162 K€ dont les redevances de charges 2011 pour 78 K€ et des avoirs à recevoir de l'ancien sous-traitant de ménage pour 76 K€ ;
- Fournisseurs débiteurs pour 7 K€ ;
- Créances diverses pour 57 K€ (dont un produit à recevoir issu d'une décision judiciaire de 49 K€).

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

en K€	31/12/2011
	Produit net enregistré en résultat
Créances	102

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

Les autres actifs courants sont constitués pour 45 K€ de charges constatées d'avance, les titres VENUS qui étaient présentés l'exercice précédent dans ce poste a fait l'objet d'un reclassement (Cf§ 4.3.1)

Au 31 décembre 2010 :

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

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

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

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

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

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

Les autres actifs courants sont constitués pour 62 K€ de charges constatées d'avance et pour 3.465 K€ des parts de la société 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 18 K€ de ces parts a comme contrepartie les réserves consolidées. Ces titres étaient classés en 2009 en actifs non courants : ils ont été reclassés en 2010 en actifs courants car ils viennent en garantie d'un emprunt reclassé cette année en passif courant.

4.3.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2011	Valeur nette au 31/12/2010
Actions cotées	1	2
Sicavs monétaires		4
Disponibilités	4	48
Total des actifs financiers de transaction	5	54

4.3.4. Juste valeur des actifs financiers

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

Au 31 décembre 2011 :

en K€	31/12/2011				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Actifs financiers non courants	-	3 528	-	3 528	3 934
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	1 024
Autres créances	-	-	-	-	1 542
Autres actifs courants	-	-	-	-	45
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1	-	-	5	5
Total	1	3 528	-	3 533	6 550

Au 31 décembre 2010 :

en K€	31/12/2010				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	450
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	704
Autres créances	-	-	-	-	1 455
Autres actifs courants	-	3 465	-	3 465	3 527
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54	-	-	54	54
Total	54	3 465	-	3 519	6 190

4.4. Capitaux propres

Au 31 décembre 2011, le capital social est composé de 434.421.861 actions pour un montant global de 16.591.522 €. Il est entièrement libéré. Les actions sont nominatives ou au porteur.

4.5. Provisions pour risques et charges

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2011	Valeur nette au 31/12/2010
Provisions pour risques et charges	57	253
Dettes fiscales et sociales	-	-
Total	57	253

La provision pour risques et charges correspondant 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 la provision pour une charge probable de TVA sur certains clients (94 K€) ont été intégralement reprises à la suite de la décision judiciaire favorable au groupe condamnant le gestionnaire ; ce dernier a cependant interjeté appel de cette décision de première instance.

Par ailleurs, il a été dotée une provision de 57 K€ au titre de la rupture contractuelle avec un sous-traitant intervenant sur le site du Blanc Mesnil.

4.6. Passifs financiers

4.6.1. Détail des passifs financiers

Au 31 décembre 2011, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 14.317 K€ contre 13.963 K€ au 31 décembre 2010. L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 14.312 K€ au 31 décembre 2011 contre 13.909 K€ au 31 décembre 2010.

Dettes en milliers d'€	31/12/2011	31/12/2010
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	0	0
Emprunts et dettes financières diverses	5 652	0
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	5 652	0
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	6 603	8 801
Emprunts et dettes financières diverses < 1 an	2 028	4 955
Intérêts courus	34	206
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	8 665	13 962

Depuis l'exercice 2009, les emprunts du groupe ont fait l'objet de report du remboursement du capital dans l'attente de renégociations des échéances d'emprunt et de crédit-bail.

Ces reports de fait des remboursements de capital et l'absence d'accord formalisé avec les établissements financiers au 31 décembre 2011 constituent une entorse formelle aux termes des contrats d'emprunts, susceptibles d'entraîner la déchéance de leur terme et la demande de leur remboursement anticipé.

Aussi, conformément à la stricte application de la norme IAS 1, l'ensemble du capital des emprunts bancaires soit 8.630 K€ (y compris emprunt issu du retraitement crédit-bail) ont été reclassés en passif financier courant au 31 décembre 2011. Ce reclassement ne préjuge évidemment en rien de l'exigibilité de l'entière des emprunts dans le délai de 12 mois.

Les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit

Les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit incluait en 2010 :

- Les emprunts proprement dits pour 6.563 K€ ;
- Le crédit-bail auprès de CICOBAIL pour 2.238 K€.

Au cours de l'exercice 2011, CICOBAIL a cédé le contrat de crédit-bail à la société FIPP qui n'est pas un établissement financier aussi cet encours a-t-il été reclassé en emprunts et dettes financières diverses pour 2.028 K€ au 31 décembre 2011.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (6.603 K€) est soumis uniquement à des taux variables d'intérêt

Les emprunts et dettes financières diverses

Au 31 décembre 2010, les emprunts et dettes financières diverses incorporent l'emprunt consenti par la société VENUS, filiale de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT, pour un montant de 5.160 K€, après capitalisation des intérêts courus sur la précédente période (204 K€) ; cet emprunt a été apporté par la société VENUS à la société FIPP ; le groupe a ainsi changé de créancier avec lequel il a été négocié un nouveau délai de remboursement (fixé au 1^{er} mai 2013), aussi cette dette a-t-elle été reclassée au poste des passifs financiers non courants. Les titres de participation VENUS, donnés en garantie de cette dette, ont été parallèlement, pour leur part, reclassés en actifs financiers non courants.

Le crédit-bail est à taux variable, avec une possibilité de passer à un taux fixe (pour une période de 3, 4, 5 ans pour moitié, jusqu'à la fin du contrat pour l'autre moitié, le tout sur une base TEC 10 + 1,65 %).

Le contrat de crédit-bail est soumis au paiement d'un loyer conditionnel, basé sur l'indice du coût de la construction.

La levée d'option est prévue contractuellement en juillet 2015 pour un montant de 1 €.

Date de fin d'emprunt	Changement de Taux	Nature du Taux	Taux d'Intérêt Effectif au 31/12/11	INTERETS 2011	Valeur au 31/12/2011 (en K€)	Parts			
						< 3 mois	> 3 mois et < 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
Taux Variables									
juin 2017	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,3%	2.849%	85	2 975	2 975			
mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,88%	3.598%	67	1 878	1 878			
mars - 2023	Trimestriel	EURIBOR 3M + 1,25%	3.386%	59	1 749	1 749			
				211	6 602	6 602			
Crédit Bail									
juillet 2015		Fixe	5.990%	55	2 029	2 029			
TOTAL					8 630	8 630			

Au cours de l'exercice, il n'existait aucun produit dérivé.

4.6.2. Juste valeur des passifs financiers

S'agissant des découverts, des dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et des dettes fiscales et sociales qui sont pour l'essentiel des dettes courantes, les valeurs bilantielles sont exprimées aux coûts, qui sont quasi identiques à leurs justes valeurs.

Au 31 décembre 2011 :

en K€	31/12/2011				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Passifs financiers non courants	-	5 652	-	5 652	5 652
Passifs financiers courants	-	8 665	-	8 665	8 665
Dépôts et cautionnement	-	-	-	-	256
Fournisseurs	-	-	-	-	1 667
Dettes fiscales et sociales	-	-	-	-	2 018
Autres dettes	-	-	-	-	1 114
Autres passifs courants	-	-	-	-	30
Total	-	14 317	-	14 317	19 403

Au 31 décembre 2010 :

en K€	31/12/2010				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Passifs financiers non courants	-		-		0
Passifs financiers courants	-	13 963	-	13 963	13 963
Dépôts et cautionnement	-	-	-	-	254
Fournisseurs	-	-	-	-	1 573
Dettes fiscales et sociales	-	-	-	-	1 088
Autres dettes	-	-	-	-	1 163
Autres passifs courants	-	-	-	-	30
Total	-	13 963	-	13 963	18 071

4.7. Echéancier des dettes**Au 31 décembre 2011 :**

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à 1 an au plus	Echéance de 1 à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	6 637	6 637	-	-
Emprunts et dettes divers	7 680	2 028	5 652	-
Dépôts et cautionnements	256	256	-	-
Dettes fournisseurs	1 667	1 667	-	-
Dettes fiscales et sociales	2 018	2 018	-	-
Autres dettes	1 114	1 114	-	-
Autres passifs courants	30	30	-	-
TOTAUX	19 403	13 751	5 652	-

(1) dont aucun découvert bancaire et des intérêts courus pour 34 K€ au 31 décembre 2011.

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Dettes de taxes foncières pour 1.540 K€ ;
- Dettes de TVA pour 352 K€ ;
- Dette de taxe sur les bureaux pour 88 K€ ;
- Charges de personnel pour 37 K€ ;
- Dettes diverses pour 2 K€.

Analyse du poste Autres dettes :

- Dette au titre du crédit-bail (Taxe foncière, pénalités d'intérêt, frais de procédure,...) pour 522 K€.
- Clients avoirs à établir pour 504 K€ dont 494 K€ autitre des redditions de charges 2009, 2010, 2011 ;
- Clients créditeurs pour 84 K€ ;
- Gestionnaires d'immeubles pour 22 K€ ;
- Dettes diverses pour 4 K€.

Au 31 décembre 2010 :

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à 1 an au plus	Echéance de 1 à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	8 801	8 801	-	-
Emprunts et dettes divers	5 161	5 161	-	-
Dépôts et cautionnements	254	254	-	-
Dettes fournisseurs	1 573	1 573	-	-
Dettes fiscales et sociales	1 088	1 088	-	-
Autres dettes	1 163	1 163	-	-
Autres passifs courants	30	30	-	-
TOTAUX	18 070	18 070	0	-

(1) dont intérêts courus 206 K€ et aucun découvert bancaire au 31 décembre 2010.

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Dettes de taxes foncières pour 837 K€ ;
- Dettes de TVA pour 236 K€ ;
- Charges de personnel pour 14 K€ ;
- Dettes diverses pour 2 K€.

Analyse du poste Autres dettes :

- Clients avoirs à établir pour 503 K€ ;
- Clients créditeurs pour 301 K€ ;
- Dettes vis-à-vis du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 258 K€,
- Gestionnaires d'immeubles pour 36 K€ ;
- Dettes diverses pour 65 K€.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

en milliers d'€	31/12/2011	31/12/2010
Loyers	1 252	1 298
Charges locatives refacturées	1 108	507
Charges locatives globales	-3 118	-2 792
Revenus nets des immeubles	-758	-987

L'évolution du chiffre d'affaires est expliquée dans la note 1.1.

5.2. Résultat opérationnel

	31/12/2011	31/12/2010
Résultat des activités annexes	83	(150)
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		
Frais de personnel	(137)	(162)
Autres frais généraux	(250)	(281)
Autres produits et autres charges	7	(460)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(899)	(943)
Dotation aux dépréciations des immeubles de placement	(8 490)	(212)
Reprise de dépréciations des immeubles de placement	1 313	1 101
Dotations aux autres amortissements et provisions	(164)	(221)
Reprises aux autres amortissements et provisions	662	437
Charges nettes d'exploitation	(7 875)	(891)
Résultat opérationnel avant cession	(8 634)	(1 878)
Résultat de cession d'immeubles de placements		
Résultat de variation de périmètre	3	
Résultat Opérationnel	(8 631)	(1 878)

Les charges nettes d'exploitation ressortent à - 7.875 K€ sur l'exercice 2011, en comparaison de - 891 K€ pour l'exercice 2010.

Le résultat des activités annexes traduit le résultat de l'exploitation du RIE (Restaurant Inter-Entreprises) qui a débuté à la fin du mois d'octobre 2009. Le résultat de l'exercice 2011 inclut la régularisation de la refacturation des charges 2010 pour 107 K€ qui n'avaient pas été jusqu'alors facturés.

Les autres produits et charges baissent fortement, car, notamment :

- L'impact des créances impayées et des encaissements sur créances amorties est moindre (une charge de -198 K€ en 2011 contre -369 K€ en 2010) ;
- Les autres produits enregistrent cet exercice le résultat favorable en première instance du litige contre l'ancien gestionnaire immobilier du site du Blanc Mesnil pour 219 K€ (Cf. § 4.5) ;
- La régularisation d'avance sur travaux entraînant la constatation d'un produit de 91 K€.

Les immeubles de placement évalués suivant le modèle du coût amorti ont enregistré un amortissement linéaire de 899 K€.

Par ailleurs, les expertises immobilières réalisées au 31 décembre 2011 après constatation des amortissements de la période, ont amené à la constatation de dotations aux dépréciations pour 8.490 K€ sur les lots des immeubles Ampère, Bonaparte et Continental dont le détail est donné en note 4.1 et d'une reprise de dépréciation de 1.313 K€ sur les lots de l'immeuble Ampère détenus par AD INVEST (Cf. 4.1 pour le détail des variations des dépréciations).

Les dotations aux autres amortissements et provisions sont principalement la dépréciation des créances clients pour 94 K€ et la constatation du litige avec un sous-traitant pour 57 K€ (Cf. §.4.5).

Les reprises aux autres amortissements et provisions concernent la reprise de dépréciation des comptes clients pour 410 K€ et l'extinction du risque lié à la TVA non appelé par le gestionnaire ADYAL pour 253 K€ (Cf. 4.5).

La déconsolidation des sociétés sorties du périmètre s'est traduit par un résultat favorable de 3 K€. Le résultat opérationnel ressort à -8.634 K€ en 2011 contre -1.878 K€ en 2010.

5.3. Résultat net

Résultat opérationnel	(8 631)	(1 878)
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	(1)	0
Coût de l'endettement financier brut	(402)	(420)
Coût de l'endettement financier net	(403)	(420)
Autres Produits et Charges Financiers	(4)	(9)
Résultat avant impôts	(9 038)	(2 307)
Impôt sur les sociétés	0	0
Résultat net	(9 038)	(2 307)
part du groupe	(9 038)	(2 307)
part des minoritaires	0	0

Le contrat de crédit-bail concernant la partie de l'immeuble situé au Blanc Mesnil détenue par AD INVEST stipule 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 16 K€ en 2011 contre 21 K€ pour 2010.

En définitive le résultat net déficitaire ressort à -9.038 K€ pour l'exercice 2011 contre -2.307 K€ pour l'exercice 2010.

5.4. Vérification de la charge d'impôt au 31 décembre 2011

<i>en milliers d'Euros</i>	31 déc. 2011	31 déc. 2010
Résultat net consolidé	- 9 038	- 2 307
Impôts sur les sociétés		
Résultat avant impôt	- 9 038	- 2 307
Taux d'imposition français	33.33%	33.33%
Impôt théorique (produit)	3 012	769
Résultats non imposés (régime SIIC)	- 1	- 33
Imputation des déficits reportables	- 3 011	- 736
Charge d'impôt dans le résultat	0	0

Note 6. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 décembre 2011, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 48.587 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	31/12/2011	31/12/2010		31/12/2011	31/12/2010
Bureaux	48 587 m ²	48 587 m	Paris	0 %	0 %
Habitations			Région Parisienne	100 %	100 %
Surfaces commerciales			Province	0 %	0 %
Total (1)	48 587 m²	48 587 m²			

(1) Cette surface ne comprend pas le bâtiment du RIE qui représente environ 4.000 m² et qui appartient à la copropriété dans lequel le groupe a une participation de 98,07%.

Aucun mouvement de patrimoine, hormis la cession et l'acquisition d'un parking de stationnement n'est intervenu au cours de 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.

Aussi n'est-il présenté qu'un seul secteur d'activité au titre de 2010 et 2011.

6.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Au 31 décembre 2011

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	1 252	-	-	-	-	1 252
Charges locatives refacturées	1 108	-	-	-	-	1 108
Charges locatives globales	(3 118)	-	-	-	-	(3 118)
Revenus nets des immeubles	(758)	-	-	-	-	(758)
Dotations aux amortissements des immeubles	(899)	-	-	-	-	(899)
Dotation aux dépréciation pour perte de valeur des immeubles	(8 490)	-	-	-	-	(8 490)
Reprise aux provisions sur immeubles	1 313	-	-	-	-	1 313
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	(8 834)	-	-	-	-	(8 834)
Revenus des autres activités (1)	83	-	-	-	-	83
Frais de personnel	(137)	-	-	-	-	(137)
Autres frais généraux	(250)	-	-	-	-	(250)
Autres produits et charges	7	-	-	-	-	7
Dotations autres amortissements et provisions	(164)	-	-	-	-	(164)
Reprises autres amortissements et provisions	662	-	-	-	-	662
Coût de l'endettement net	(403)	-	-	-	-	(403)
Autres produits et charges financiers	(4)	-	-	-	-	(4)
Résultat de variation de perimetre	3	-	-	-	-	3
Autres produits et charges hors exploitation	-	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts	(9 038)	-	-	-	-	(9 038)
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(9 038)	-	-	-	-	(9 038)

- Au 31 décembre 2010

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hotels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	1 298	-	-	-	-	1 298
Charges locatives refacturées	507	-	-	-	-	507
Charges locatives globales	(2 792)	-	-	-	-	(2 792)
Revenus nets des immeubles	(987)	-	-	-	-	(987)
Dotations aux amortissements des immeubles	(943)	-	-	-	-	(943)
Dotations aux dépréciation pour perte de valeur des immeubles	(212)	-	-	-	-	(212)
Reprise aux provisions sur immeubles	1 101	-	-	-	-	1 101
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	(1 041)	-	-	-	-	(1 041)
Revenus des autres activités (1)		-	-	-	(150)	(150)
Frais de personnel	(162)	-	-	-	-	(162)
Autres frais généraux	(281)	-	-	-	-	(281)
Autres produits et charges	(460)	-	-	-	-	(460)
Dotations autres amortissements et provisions	(221)	-	-	-	-	(221)
Reprises autres amortissements et provisions	437	-	-	-	-	437
Coût de l'endettement net	(420)	-	-	-	-	(420)
Autres produits et charges financiers	(9)	-	-	-	-	(9)
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-	-
Autres produits et charges hors exploitation	-	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts	(2 157)	-	-	-	(150)	(2 307)
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(2 157)	-	-	-	(150)	(2 307)

1) Les revenus des autres activités correspondent au résultat de l'exploitation du RIE

6.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 31 décembre 2011

(en K€)	PARIS	Région parisienne	Province	Non affectable	TO TAL
Revenus locatifs	-	1 252	-	-	1 252
Charges locatives refacturées	-	1 108	-	-	1 108
Charges locatives globales	-	(3 118)	-	-	(3 118)
Revenus nets des immeubles	-	(758)	-	-	(758)
Dotations aux amortissements des immeubles	-	(899)	-	-	(899)
Dotation aux dépréciations pour perte de valeur des immeubles	-	(8 490)	-	-	(8 490)
Reprise aux provisions sur immeubles	-	1 313	-	-	1 313
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	-	(8 834)	-	-	(8 834)
Revenus des autres activités	-	83	-	-	83
Frais de personnel	-	(137)	-	-	(137)
Autres frais généraux	-	(250)	-	-	(250)
Autres produits et charges	-	7	-	-	7
Dotations autres amortissements et provisions	-	(164)	-	-	(164)
Reprises autres amortissements et provisions	-	662	-	-	662
Coût de l'endettement net	-	(403)	-	-	(403)
Autres produits et charges financiers	-	(4)	-	-	(4)
Résultat de variation de périmètre	-	3	-	-	3
Autres produits et charges hors exploitation	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts	-	(9 038)	-	-	(9 038)
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-
Résultat net	-	(9 038)	-	-	(9 038)

Au 31 décembre 2010

(en K€)	PARIS	Région parisienne	Province	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	-	1 298	-	-	1 298
Charges locatives refacturées	-	507	-	-	507
Charges locatives globales	-	(2 792)	-	-	(2 792)
Revenus nets des immeubles	-	(987)	-	-	(987)
Dotation aux amortissements des immeubles	-	(943)	-	-	(943)
Dotation aux dépréciations pour perte de valeur des immeubles	-	(212)	-	-	(212)
Reprise aux provisions sur immeubles	-	1 101	-	-	1 101
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	-	(1 041)	-	-	(1 041)
Revenus des autres activités	-	(150)	-	-	(150)
Frais de personnel	-	(162)	-	-	(162)
Autres frais généraux	-	(281)	-	-	(281)
Autres produits et charges	-	(460)	-	-	(460)
Dotations autres amortissements et provisions	-	(221)	-	-	(221)
Reprises autres amortissements et provisions	-	437	-	-	437
Coût de l'endettement net	-	(420)	-	-	(420)
Autres produits et charges financiers	-	(9)	-	-	(9)
Résultat de cession des autres actifs	-	-	-	-	-
Autres produits et charges hors exploitation	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts	-	(2 307)	-	-	(2 307)
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-
Résultat net	-	(2 307)	-	-	(2 307)

Note 7. Engagements hors bilan

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2011 en K€	31/12/2010 en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

7.1.2. Engagements reçus

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

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

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

en milliers d' Euros	31/12/2011	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	2 029	2 238

Durée des engagements

en milliers d' Euros	total au 31/12/11	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	2 029	2 029	0	0

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts, les échéances restant dues ayant été reclassées à moins d'un an (Cf. 4.6.1) il en est de même pour la durée des engagements.

Nantissements Garanties et Sûretés :

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

La société ADT a nanti les parts sociales de la société VENUS qu'elle détient en garantie de l'avance en compte courant consentie par FIPP et, de surcroît, s'est engagée à les céder à compter du 2 janvier 2013. Le prix de cession a été fixé à l'ANR de la société VENUS, rapporté aux nombre de parts, et le produit de cession viendra en remboursement partiel de la dette envers FIPP.

Autres engagements

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

7.2.2. Engagements reçus

La société ACANTHE DEVELOPPEMENT, maison-mère d'AD INVEST au moment de la signature du contrat de crédit-bail, s'était porté caution sur le montant total des engagements. Les redevances restant à payer au 31 décembre 2011 s'élèvent à 2.029 K€.

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe**7.3.1. Engagements donnés**

Le Groupe n'a pas donné d'engagement lié aux activités opérationnelles.

7.3.2. Engagements reçus

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

Note 8. Exposition aux risques

L'exposition aux risques et aux facteurs d'incertitude et la gestion de ceux-ci sont explicités dans la note 2.4 « Facteurs de risques et d'incertitudes » du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice 2011.

Note 9. Autres informations

9.1. Juste Valeur des immeubles et Actif Net Réévalué

Le Marché de l'immobilier professionnel

Les entreprises ont davantage investi en 2011 qu'en 2010. Mais la baisse de leur investissement constatée dès le 3^{ème} trimestre 2011 pourrait cependant se poursuivre au moins jusqu'au 1^{er} semestre 2012 compte tenu du durcissement des conditions de financement, des perspectives économiques incertaines.

Le Marché locatif en 2011 :

Le marché de l'immobilier de bureaux s'est plutôt bien porté en 2011. Lors de l'année 2011, la demande placée francilienne s'est élevée à plus de 2,4 millions de m², en progression de 14% par rapport à 2010. Ce bon niveau d'activité s'explique principalement par la concrétisation de très grandes transactions. Le 4^{ème} trimestre a, en revanche, enregistré un volume moins conséquent en raison du peu de très grands mouvements initiés avec au total 496.000 m² commercialisés.

Mais, en Seine-Saint-Denis, l'offre d'immeubles neufs construits et disponibles concurrence fortement notre centre d'affaire. La demande pour des immeubles neuf en norme BBC a en effet attiré de nombreuses sociétés..

Le site du Blanc-Mesnil

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

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

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

Le portefeuille du Groupe, constitué intégralement de biens situés au Centre d'Affaire Paris-Nord au Blanc-Mesnil (93) a fait l'objet d'une expertise réalisée par la société COLOMER EXPERTISES 4 rue de Castellane 75008 Paris et valorisée à la date du 31 décembre 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 quote-part du RIE incluse : 95 €/m² HT et HC/an (dont RIE 10€/m²),

Loyer potentiel unitaire parkings : 200 € HT et HC/unité/an,

Taux de rendement net plancher :

- 10% lorsque les loyers correspondent au marché,
- 9,50% lorsqu'ils sont inférieurs,
- 11% lorsqu'ils sont supérieurs,
- 12,50% pour les locaux libres,
- parking libres : 13,50%, et 12% pour ceux loués.

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

Il a été considéré que le délai moyen actuel de commercialisation avoisinerait 4 ans (de 3 à 5 ans en fonction des bâtiments) en tenant d'un volant minimum de vacance et que le volume annuel de commercialisation devrait être croissant au cours des 4 prochaines années parallèlement à l'amélioration très progressive du marché locatif (écoulement progressif du stock).

- 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 (y compris le Restaurant Inter-Entreprises) détenus par le groupe ont été évalués à 13.960 K€ contre 23.800 K€ dont 5.000 K€ pour le restaurant inter-entreprises au 31 décembre 2010.

Cette baisse conséquente, comme indiqué en note 1.3 s'explique principalement par la prise en compte d'un contexte économique difficile marqué par une baisse des investissements et un manque important de financement, les crédits étant attribués prioritairement pour des biens plus sécurisés.

Elle s'explique également par une baisse du loyer potentiel hors quote-part du RIE sur les locaux vacants qui entraîne mécaniquement une baisse de la valeur de l'ensemble immobilier. D'autre part, en raison de la vacance élevée du Centre, le RIE ne peut avoir une valeur intrinsèque : il ne fait que permettre de louer un peu plus cher. La valeur vénale du RIE est intégrée dans la valeur vénale des bureaux, leur valeur locative tenant compte du droit d'accès au RIE.

Enfin, la valorisation tient compte de l'intention du groupe de céder les biens immobiliers : l'expert ne se place plus dans une optique de rentabilité à terme avec des investissements pour remettre les locaux en l'état d'usage mais dans une optique de cession en l'état.

Cette expertise, faite par la société COLOMER EXPERTISES, a été corroborée par une autre expertise qui arrive à un chiffre de 14.550 K€ pour l'ensemble du Centre et qui considère un prix de cession sous contrainte à environ 11.000 K€.

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

Au 31/12/2011, l'Actif Net réévalué hors droits se détermine ainsi :

Capitaux propres consolidés part du groupe	1.113 K€		
VNC des immeubles (1)	(13.966 K€)		
Valorisation actuelle du patrimoine (1)	13.966 K€		

ANR au 31/12/2011	1.113	K€/434.421.861	actions
= 0,0026 €/action			

(1) y compris le RIE, totalement déprécié.

Au 31/12/2010, 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€/434.421.861	actions
= 0,0268 €/action			

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

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

9.2. Litiges

Litiges fiscaux

La SARL A.D. INVEST, filiale du Groupe, a fait l'objet d'une procédure de vérification de comptabilité concernant l'année 2005.

Se fondant sur un écart entre le chiffre d'affaires mentionné dans les comptes de l'exercice et 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. Suite au rejet de cette réclamation par l'administration fiscale, le désaccord a été soumis aux au Tribunal Administratif de Paris.

Pour l'ensemble de ces motifs, le groupe n'a pas enregistré de provision qui concerne ce litige.

Les actions de la société CFFI ont été cédées le 6 décembre 2011 à la société CANNES EVOLUTION sans garantie de passif. La société CFFI ainsi que sa filiale B.A.L.D.A.V.I.N.E.S.A sont sorties du groupe ADT.

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 l'a 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 1.250 euros d'article 700 NCPC pour chacune des sociétés. L'exécution provisoire a été ordonnée. La société ADYAL a interjeté appel du jugement et a obtenu par décision du 9 aout 2011, l'arrêt de l'exécution provisoire. Nous avons formé un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision.

En parallèle, la procédure au fond en appel se poursuit. La prochaine audience est fixée le 14 aout 2012 pour dépôt de nos écritures.

- **Litiges avec EUROSOFTE**

La Société PAMIER, ainsi que le syndicat des copropriétaires, dont le groupe ADT est majoritaire, a eu différents litiges et procédures avec la société EUROSOFTE, le locataire de l'immeuble « Bonaparte ».

La société EUROSOFTE a 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 K€ titre de dommages et intérêts en réparation des différents préjudices subis. Par jugement du 14 avril 2010, le tribunal a condamné la société PAMIER au paiement de la somme de 65 K€. Nous avons interjeté appel de cette décision. Par une décision du 21 mars 2012, la cour d'appel a infirmé le jugement en ce qui concerne le montant des condamnations et a condamné la société PAMIER au paiement de la somme de 55 K€ au titre des dommages et intérêts.

Par ailleurs, à la suite de problèmes de pompes de relevage et d'inondation dans son magasin, la société EUROSOFTE a assigné le syndicat des copropriétaires une nouvelle fois en réparation des préjudices subis. Dans ses dernières écritures, le locataire a cru bon réclamer au titre de la condamnation du SDC la somme de 1.300 K€. Les plaideries ont été fixées au 5 juillet 2012 et le délibéré est prévu pour le 15 septembre 2012.

De son côté, la société PAMIER a constaté que le locataire EUROSOFTE n'utilisait pas les locaux du RDC à usage de bureaux, ni le local au sous-sol à usage d'archive, mais à titre commercial avec du public aussi bien au RDC qu'au sous-sol, contrairement à la destination contractuelle.

Un commandement visant la clause résolutoire pour utilisation des locaux du sous-sol en surface de vente a donc été délivré et une procédure en résiliation du bail a été engagée. Le délibéré est fixé au 23 juillet 2012.

Par ailleurs, par une assignation du 25 mars 2011, la société EUROSOFTE a demandé la condamnation de la société PAMIER à lui verser la somme de 97 K€ pour un prétendu trop perçu de loyers et de provisions pour charges et la somme de 85 K€ pour troubles de jouissance. La clôture sera prononcée le 27 juin 2012.

Enfin, La société EUROSOFTE a également engagé à l'encontre de la société PAMIER et du SDC, des procédures aux fins de liquidation d'astreintes, astreintes qui avaient été fixées aux termes de décisions juridictionnelles les condamnant à effectuer des travaux sous un certain délai.

- **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 K€ a été adoptée. Ce bâtiment avait été estimé par un expert à 100 K€ 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. Un jugement a été rendu le 13 janvier 2010 qui a fait droit aux demandes des sociétés BETI, TADIM, SARL MAG. Le SDC a interjeté appel le 10 avril 2010. Par décision du 13 juin 2012, la Cour a confirmé le jugement qui avait annulé les résolutions de l'assemblée générale du 6 Janvier 2009. Un pourvoi en cassation va être introduit.

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

La Société BAC SECURITE a assigné le SDC en paiement de la somme de 163 K€ correspondant au montant de ses factures de Septembre 2008 à Décembre 2008. Par jugement du 30 août 2011, le SDC a été condamné à payer à Bac Sécurité la somme de 159 K€ à titre de solde de factures. Un appel a été interjeté. En ce qui concerne le règlement de la condamnation, la somme de 102 K€ avait été déjà séquestrée par l'ancien syndic et des saisies attributions ont été réalisées entre les mains des locataires pour le restant de la condamnation. La procédure se poursuit au 30 juin 2012. Ce litige concerne le syndicat principal des copropriétaires du Centre d'Affaires Paris Nord et non directement la société PAMIER.

- **Litige avec la société de nettoyage PLUS QUE PARFAIT**

Une procédure en paiement de factures a été diligentée par l'ancienne société de nettoyage en septembre 2011 à l'encontre du syndicat des copropriétaires et de PAMIER. Par jugement du TGI BOBIGNY du 13 Avril 2012, le Tribunal a condamné au titre des factures impayées le SDC principal du CAPN à payer à la société PLUS QUE PARFAIT la somme de 40 K€ et le SDC AMPERE à payer à la société PLUS QUE PARFAIT à 56 K€. Au titre des effets de la résiliation, le Tribunal a admis la clause pénale insérée au contrat et a condamné le SDC principal du CAPN à payer à titre d'indemnité de résiliation à la société PLUS QUE PARFAIT, la somme de 34 K€ et le SDC de l'immeuble AMPERE à lui payer 63 K€. L'exécution provisoire a été prononcée. Le SDC a interjeté appel et a saisi le JEX afin d'obtenir des délais de paiement. En ce qui concerne la Société PAMIER, le litige porte sur la somme de 7 K€. Le délibéré est fixé au 10 juillet 2012.

9.3. Entités ad hoc

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

9.4. Parties liées

Au titre de l'exercice 2011 les opérations suivantes sont intervenues :

- | | |
|--|-------|
| a) la société mère : | Néant |
| b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité : | Néant |
| c) les filiales et sous filiales du groupe ADT SIIC ; | |
| L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe ont été neutralisées dans le cadre des retraitements de consolidation. | |
| d) les entreprises associées : | Néant |
| e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur : | Néant |
| f) les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère ; | Néant |
| g) les autres parties liées : | Néant |

9.5. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 6 personnes (1 mandataire, 5 non cadre) au 31 décembre 2011.

La rémunération nette versée pour l'exercice 2011 aux organes de direction s'élève à 60 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

9.6. Résultat par action

Le résultat non dilué ou dilué par action part du groupe s'élève à – 0,021 € au 31 décembre 2011 (le nombre moyen d'actions pondéré étant de 434.421.861 et le résultat consolidé de – 9.038 K€).
Au 31 décembre 2010, le résultat non dilué ou dilué par action part du groupe était de de – 0,005 €.

9.7. Evénements postérieurs au 31 décembre 2011

Procédure d'alerte

Une procédure d'alerte a été déclenchée par les commissaires aux comptes le 25 janvier 2012.

La société a apporté des éléments de réponse mais les Commissaires aux Comptes ont estimé que ceux-ci n'étaient pas suffisants. A leur demande, un Conseil d'Administration s'est réuni le 15 mars 2012 aux fins de délibérer sur les faits de nature à compromettre l'exploitation (procédure d'alerte - phase 2).

Les Commissaires aux Comptes ont déclenché le 6 avril 2012 la phase 3 de la procédure d'alerte en demandant à ce qu'une Assemblée Générale de la société soit convoquée afin d'informer les Actionnaires de la situation de la société. Ceux-ci délibéreront sur les mesures envisagées en vue d'assurer la continuité de l'exploitation et décideront des pouvoirs à conférer au Conseil d'Administration en vue d'assurer la pérennité de l'entreprise.

Cette Assemblée Générale a été convoquée pour le 23 mai 2012 à 11 heures.

Lors de cette assemblée générale, le Président a rappelé alors notamment que la Société est en relation avec plusieurs acheteurs potentiels. Il a exposé les mesures prises par la Société à l'égard des services fiscaux en vue d'obtenir des un dégrèvement de taxe foncière portant sur l'immeuble Le Bonaparte. Le Président a également indiqué que la Société a conclu de nouveaux baux qui vont générer des recettes supplémentaires.

Par ailleurs, il a précisé que les mesures sur lesquelles l'Assemblée Générale, convoquée ce jour à l'issue de la présente assemblée, est appelée à se prononcer (regroupement du titre, délégations de compétence en matière d'augmentation de capital ...), permettront de favoriser la pérennité de la Société.

L'Assemblée Générale a décidé de conférer au Conseil d'Administration et au Président Directeur Général tous pouvoirs en vue d'assurer la pérennité de l'entreprise (cf note 1.2 Continuité d'exploitation)

Assignation de l'Autorités des Marchés Financiers

Malgré deux courriers circonstanciés de demande de report du délai de publication des comptes annuels 2011, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a assigné la société ADT SIIC devant le Tribunal de Grande Instance de Paris pour défaut de publication des comptes annuels.

Suite à l'audience du 29 juin 2012, la Présidente du Tribunal de Grande Instance de Paris a accordé à ADT SIIC un délai jusqu'au 31 juillet 2012 pour publier et déposer ses comptes.

Parallèlement, une requête avait été déposée auprès du greffe du Tribunal de Commerce de Paris pour bénéficier d'un délai supplémentaire de trois mois pour tenir l'assemblée générale. L'ordonnance de prorogation a été rendue le 27 juin 2012.

Prise d'hypothèque

La société FIPP en complément des garanties existantes de sa créance sur ADT SIIC a pris une hypothèque en sa faveur, d'un montant de 2 M€, sur l'immeuble Le Bonaparte situé au Centre d'Affaires Paris Nord – 183, avenue Descartes au Blanc Mesnil.
