

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

ADT SIIC

Comptes consolidés 2010

ADT - Comptes Consolidés

Comptes au 31/12/2010

BILANS CONSOLIDES COMPARES

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

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

ETAT CONSOLIDE DU RESULTAT GLOBAL

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

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

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

ADT SIIC



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

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2010

SOMMAIRE

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

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

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

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Exploitation Centre d’Affaires Paris-Nord

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

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

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

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

1.2. Continuité d'exploitation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Changement de Direction et transfert du siège social

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

Démission – Nomination

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

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

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

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

Note 2. Référentiel comptable

2.1. Principes de préparation des Etats Financiers

2.1.1. Liminaire

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

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

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

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

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

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

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

2.1.3. Changements de méthodes comptables et de présentation

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

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Recours à des estimations

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

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

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

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

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

2.3. Méthodes de consolidation

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

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

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

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

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

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

2.4. Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Immeubles de placement

2.5.1. Reconnaissance

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

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

2.5.2. Immeubles destinés à la vente

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

2.5.3. Evaluation

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

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

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

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

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

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

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

2.5.4. Dépréciation

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

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

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

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

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

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

La société IMMOGROUP CONSULTING évalue la totalité des biens.

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

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

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

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

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

- la méthode dite de la charge foncière

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

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

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

2.6. Immobilisations incorporelles, et autres actifs corporels

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

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

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

2.7. Coûts d'emprunt (IAS 23)

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

2.8. Dépréciation d'actifs

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

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

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

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

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

2.9. Actifs financiers

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

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

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

2.9.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

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

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

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

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

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

2.9.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

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

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

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

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

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

2.9.3. Les prêts et créances

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

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

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

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

2.9.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

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

2.9.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

2.9.6. Instruments financiers dérivés

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

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

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

2.10. Passifs financiers

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

2.11. Provisions et passifs éventuels

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

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

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

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

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

2.12. Impôt sur les résultats

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

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

Les impôts différés sont 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.

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

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

2.13. Avantages au personnel

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

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

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

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

2.14. Résultat par action

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

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

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

2.15. Revenus des immeubles

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

2.16. Résultat de cession des immeubles de placement

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

2.17. Information sectorielle

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

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

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

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

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

Note 3. Périmètre de consolidation

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

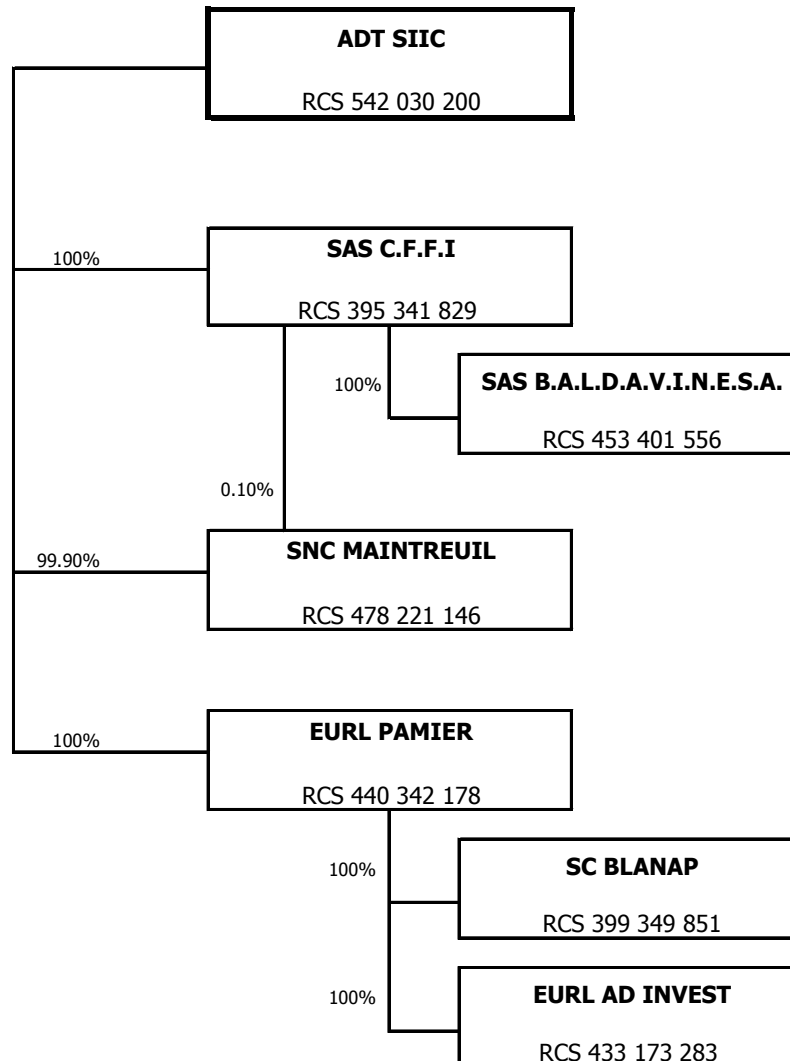
SOCIETES		2010		2009		Méthode de consolidation au 31/12/2010
		% contrôle	% d'intérêts	% contrôle	% d'intérêts	
SA	ADT S.I.I.C.					Société mère
SA	CFFI	100%	100%	100%	100%	IG
SAS	B.A.L.D.A.V.I.N.E.S.A.	100%	100%	100%	100%	IG
SNC	MAINTREUIL	100%	100%	100%	100%	IG
EURL	PAMIER	100%	100%	100%	100%	IG
SC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

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

3.1. Organigramme

Organigramme du groupe ADT SIIC au 31 décembre 2010

Le pourcentage mentionné avant la filiale exprime le taux de détention



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

3.2.Date de clôture

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

Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs non courants non financiers

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

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

(1) Correspondent aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Immeubles destinés à la vente

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

4.3. Actifs financiers

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

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

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

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

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

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

4.3.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2010 :

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

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

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

Au 31 décembre 2009 :

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

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

4.3.2. Clients et comptes rattachés et autres actifs courants

Au 31 décembre 2010 :

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2009 :

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

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

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

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

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

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

4.3.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

4.3.4. Juste valeur des actifs financiers

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

Au 31 décembre 2010 :

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

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

Au 31 décembre 2009 :

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

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

4.4. Capitaux propres

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

4.5. Provisions pour risques et charges

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

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

4.6. Passifs financiers

4.6.1. Détail des passifs financiers

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

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

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

Dans l'annexe aux comptes consolidés du 31/12/2009, le groupe présentait, dans ses hypothèses de gestion de trésorerie pour l'exercice 2010, sa volonté de renégocier les échéances de remboursement en capital de ses emprunts et de son crédit bail.

Les négociations ont été retardées et étaient toujours en cours au 31 décembre ; toutefois, le report de fait des remboursements de capital et l'absence d'accord formalisé avec les établissements financiers au 31 décembre 2010 constituent une entorse formelle aux termes des contrats d'emprunts, susceptibles d'entraîner la déchéance du terme des emprunts et leur demande de remboursement anticipé.

Aussi, conformément à la stricte application de la norme IAS 1, l'ensemble du capital des emprunts bancaires soit 8.801 K€ (y compris emprunt issu du retraitement crédit-bail) ont été reclassés en passif financier courant au 31/12/2010.

Le reclassement effectué est formel et ne préjuge évidemment en rien, ni du résultat final des renégociations des échéances d'emprunt, ni de l'exigibilité de l'entièreté des emprunts dans le délai de 12 mois.

Par ailleurs, l'emprunt consenti par la société VENUS, filiale de la société Acanthe Développement, pour un montant de 4 955 K€, hors intérêts, a lui aussi été reclassé en passif financier courant (emprunts et dettes financières diverses).

En effet, la convention de prêt précise son renouvellement par année civile pleine par tacite reconduction, sauf résiliation d'une des parties au plus tard un mois avant le terme ;

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

Afin d'assurer la comparabilité des exercices nous présentons ci-dessus les postes de l'exercice précédent tels qu'ils auraient résulté d'une présentation homogène à cette période.

En K€	31/12/2010	31/12/2009 pro forma	31/12/2009
Passif financier non courant	0	0	12 593
Passif financier courant	13 963	13 476	883
Total passif financier	13 963	13 476	13 476

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 8 801 K€ au 31 décembre 2010. Le montant est composé :

- d'emprunts à taux variable pour 6 564 K€,
- du retraitement d'une dette de location financement à taux variable pour 2 238 K€, avec une possibilité de passer à taux fixe (pour une période de 3, 4, 5 ans pour moitié, jusqu'à la fin du contrat pour l'autre moitié, le tout sur une base TEC 10 + 1,65 %).

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

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

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

A l'ouverture de l'exercice existait un produit dérivé dont son terme était le 20 janvier 2010.

Instruments dérivés au 31 décembre 2010

Instruments	échéance	Notionnel au 31/12/2010 en K€	Juste valeur au 31/12/2010 en K€	Juste valeur au 31/12/2009 en K€	Variation de la juste valeur déc. n / déc. n-1 en K€
Swap 3,08% reçu contre Euribor	janvier 2010	-	-	-10	10
				-10	10

Ce dérivé était comptabilisé individuellement et évalués à la juste valeur par résultat sans recours à la comptabilité de couverture.

4.6.2. Juste valeur des passifs financiers

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

Les dérivés passifs quant à eux, sont présentés à leur juste valeur au bilan.

Au 31 décembre 2010 :

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

Au 31 décembre 2009 :

en K€	31/12/2009				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Passifs financiers non courants	-	12 593	-	12 593	12 593
Passifs financiers courants	-	883	-	883	883
Dépôts et cautionnement	-	-	-	-	491
Fournisseurs	-	-	-	-	1 418
Dettes fiscales et sociales	-	-	-	-	333
Autres dettes	-	-	-	-	1 180
Autres passifs courants	-	-	-	-	
Total	-	13 476	-	13 476	16 898

4.7. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2010 :

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

(1) dont découvert bancaire 0 K€ et intérêts courus 206 K€ au 31 décembre 2010

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

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

Analyse du poste Autres dettes :

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

Au 31 décembre 2009 :

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à 1 an au plus	Echéance de 1 à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	9 121	883	4 096	4 142
Emprunts et dettes divers	4 355		4 355	
Dépôts et cautionnements	491	491	-	-
Dettes fournisseurs	1 418	1 418	-	-
Dettes fiscales et sociales	333	333	-	-
Autres dettes	1 180	1 180	-	-
Autres passifs courants				
TOTAUX	16 898	4 305	8 451	4 142

(1) dont découvert bancaire 0.1 K€) et intérêts courus 51 K€ au 31 décembre 2009

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Charges de personnel pour 36 K€ ;
- Dettes de TVA pour 295 K€ ;
- Dettes diverses pour 2 K€.

Analyse du poste Autres dettes :

- Clients créditeurs pour 39 K€ ;
- Clients avoirs à établir pour 784 K€ ;
- Gestionnaires d'immeubles pour 324 K€ ;
- Dettes diverses pour 33 K€.

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

en milliers d'€	31/12/2010	31/12/2009
Loyers	1 298	1 961
Charges locatives refacturées	507	621
Charges locatives globales	-2 792	-2 814
Revenus nets des immeubles	-987	-232

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

5.2. Résultat opérationnel

	31/12/2010	31/12/2009
Résultat des activités annexes	-150	-37
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente	0	422
Frais de personnel	-162	-369
Autres frais généraux	-281	-578
Autres produits et autres charges	-460	34
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-943	-909
Dotations aux dépréciations des immeubles de placement	-212	-2 973
Reprise de dépréciations des immeubles de placement	1 101	63
Dotations aux autres amortissements et provisions	-221	-196
Reprises aux autres amortissements et provisions	437	183
Charges nettes d'exploitation	-891	-4 360
Résultat opérationnel avant cession	-1 878	-4 592
Résultat de cession d'immeubles de placements	0	-47
Résultat de variation de périmètre	0	133
Résultat Opérationnel	-1 878	-4 506

Les charges nettes d'exploitation ressortent à 891 K€ sur l'exercice 2010, en comparaison de 4 360 K€ pour l'exercice 2009.

Cette amélioration s'explique principalement par la reprise d'une partie des provisions de dépréciation sur les immeubles de placement et traduit aussi les efforts de réduction des frais généraux et des coûts de personnel.

Le résultat des activités annexes traduit le résultat de l'exploitation du RIE (Restaurant Inter Entreprises) qui a débuté à la fin du mois d'octobre 2009.

Le résultat de cession des immeubles destiné à la vente est inexistant, eu égard à l'absence de cession durant cet exercice. L'exercice précédent le résultat de cession concernait l'immeuble sis place Etienne Pernet.

Les dotations aux dépréciations des immeubles de placement concerne l'immeuble Le Bonaparte du Centre d'affaires Paris Nord au Blanc Mesnil pour 212 K€.

Les dotations aux autres amortissements et provisions sont principalement constituées par la dépréciation des créances clients pour 212 K€.

Les reprises aux autres amortissements et provisions concernent les comptes clients.

Le résultat opérationnel ressort à -1 878 K€ en 2010 contre -4 506 K€ en 2009.

5.3. Résultat net

	31/12/2010	31/12/2009
Résultat opérationnel	-1 878	-4 506
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0	2
Coût de l'endettement financier brut	-420	-481
Coût de l'endettement financier net	-420	-479
Autres Produits et Charges Financiers	-9	-16
Résultat avant impôts	-2 307	-5 002
Impôt sur les sociétés	0	0
Résultat net	-2 307	-5 002
part du groupe	-2 307	-5 002
part des minoritaires	0	0

Le coût de l'endettement net a diminué en 2010 par rapport à l'exercice précédent du fait de l'absence, en 2010, des charges liées au produit dérivé (qui est arrivé à son terme en janvier 2010).

Le contrat de crédit bail concernant la partie de l'immeuble situé au Blanc Mesnil détenue par AD INVEST bénéficie d'une clause de loyer conditionnel évaluée selon l'indice du coût de la construction. La charge financière relevant de cette clause est d'un montant de 21 K€ en 2010 contre 21 K€ pour 2009.

Les autres produits et charges financières représentent les charges d'intérêts bancaires pour 9 K€.

En définitive le résultat net déficitaire ressort à -2 307 K€ pour l'exercice 2010 contre -5 002 K€ pour l'exercice 2009.

5.4. Vérification de la charge d'impôt au 31 décembre 2010

<i>en milliers d' Euros</i>	31 déc. 2010	31 déc. 2009
Résultat net consolidé	- 2 307	- 5 002
Impôts sur les sociétés		
Résultat avant impôt	- 2 307	- 5 002
Taux d'imposition français	33,33%	33,33%
Impôt théorique (produit)	769	1 667
Résultats non imposés (régime SIIC)	- 33	- 1 610
Imputation des déficits reportables	- 736	- 57
Charge d'impôt dans le résultat	0	0

Note 6. Secteurs opérationnels

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone Euro, dans le secteur de l'immobilier. Au 31 décembre 2010, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 48 587 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine		
	31/12/2010	31/12/2009
Bureaux	48 587 m ²	48 587 m
Habitations		
Surfaces commerciales		
Total (1)	48 587 m²	48 587 m²

Situation géographique		
	31/12/2010	31/12/2009
Paris	0 %	0 %
Région Parisienne	100 %	100 %
Province	0 %	0 %

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

Aucun mouvement de patrimoine n'est intervenu au cours de 2010.

Conformément à l'IFRS 8, l'information sectorielle doit être présentée suivant la même segmentation que celle retenue à destination du décideur opérationnel par le reporting interne.

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

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

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

6.1. Compte de résultat par secteur d'activité

- Au 31 décembre 2010

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

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

- Au 31 décembre 2009

Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2009

(en K€)	Bureaux	Commerces	Habitations	Hôtel	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	1 832	41	38	51	-	1 961
Charges locatives refacturées	612	3	3	3	-	621
Charges locatives globales	-2 767	-18	-16	-13	-	-2 814
Revenus nets des immeubles	-323	26	25	41	-	-231
Résultat des activités annexes					-37	-37
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente		422				422
Frais de personnel	-362	-6	-1	-		-369
Autres frais généraux	-565	-11	-2	-		-578
Autres produits et charges	34		-	-	-	34
Dotations aux amortissements des immeubles	-903	-6	-	-	-	-909
Dotations aux provisions pour perte de valeur des immeubles	-2 973	-			-	-2 973
Reprise de provision pour perte de valeur des immeubles	-	-	-	-	63	63
Dotations aux autres amortissements et provisions	-179		-	-	-17	-196
Reprise aux autres amortissements et provisions	183			-	-	183
Résultat de cessions d'immeubles de placement			-47	-	-	-47
Résultat de variation de périmètre					133	133
Résultat opérationnel sectoriel	-5 088	425	-25	41	142	-4 506

6.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 31 décembre 2010

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

Compte de résultat par Zones Géographiques au 31 décembre 2009

(en K€)	PARIS	Région parisienne	Province	Générales	TOTAL
Revenus locatifs	92	1 779	91	-	1 961
Charges locatives refacturées	5	602	14	-	621
Charges locatives globales	-31	-2 690	-93	-	-2 814
Revenus nets des immeubles	66	-309	12	-	-231
Résultat des activités annexes				- 37	-37
Résultat de cession des immeubles destinés à la vente	422		-		422
Frais de personnel	-4	-354	-11		-369
Autres frais généraux	-7	-549	-22		-578
Autres produits et charges	11	23		-	34
Dotations aux amortissements des immeubles	-6	-872	-31	-	-909
Dotation aux provision pour perte de valeur des immeubles	-	-2 973		-	- 2 973
Reprise de provision pour perte de valeur des immeubles	-	-	63	-	63
Dotations aux autres amortissements et provisions		-179	-	-17	-196
Reprise aux autres amortissements et provisions		177	6	-	183
Résultat de cessions d'immeubles de placement			-47	-	- 47
Résultat de variation de périmètre				133	133
Résultat opérationnel sectoriel	482	-5 036	-30	79	-4 506

Note 7. Engagements hors bilan

7.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

7.1.1. Engagements donnés

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

7.1.2. Engagements reçus

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

7.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

7.2.1. Engagements donnés

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

Engagements hors bilan au 31/12/2010

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

Durée des engagements

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

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

Nantissements Garanties et Sûretés :

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

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

Autres engagements

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

7.2.2. Engagements reçus

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

7.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

7.3.1. Engagements donnés

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

7.3.2. Engagements reçus

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

Note 8. Exposition aux risques

8.1. Risque de marché

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

8.2. Risque de taux

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

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette et des instruments financiers dérivés de taux (le Groupe n'étant pas exposé au risque de change) à la date de clôture. Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres, d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice. Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse, de taux d'intérêt de 0,6% sur le résultat et les capitaux propres au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009 :

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

8.3. Risque de liquidité

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

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

8.4. Risque de contrepartie

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

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

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

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

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

Créances échues mais non dépréciées :

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

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

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

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

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

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

8.5. Risque fiscal lié au statut de SIIC

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

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

Les filiales d'ADT SIIC détenues à 95% au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions

comparables, pour le même régime.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes

antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

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

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

8.6. Risque d'assurance

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

8.7. Risque de change

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

8.8. Risque sur actions propres

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

Note 9. Autres informations

9.1. Juste Valeur des immeubles et Actif Net Réévalué

Le marché de l'immobilier professionnel

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

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

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

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

Le site du Blanc-Mesnil

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

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

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

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

L'expertise a été réalisée, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Les hypothèses de valorisation du patrimoine immobilier

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

La méthode par capitalisation du revenu

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

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

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

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

Taux de vacance pérenne : 10%

Taux de rendement net plancher : 9,15%

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

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

La méthode de la comparaison

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

La méthode de la charge foncière

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

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

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

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

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

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

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

(1) y compris le RIE valorisé à 5.000 K€ et pris pour la QP de détention par le groupe.
Pour mémoire, le groupe n'est pas directement propriétaire du RIE (il appartient à la copropriété du Centre d'Affaires dont le groupe représentent toutefois 98,07%) mais bénéficie d'un contrat de mise à disposition et a intégralement financé les travaux.

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

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

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

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

9.2. Litiges

9.2.1. Litiges fiscaux

Suite à un contrôle fiscal portant sur les exercices 2002 à 2005, l'Administration Fiscale a remis en cause le traitement fiscal de distributions de dividendes (option pour le régime mère-fille) et a adressé à la société ADT SIIC ainsi qu'à une filiale (société CFFI) des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal respectivement de 0,42 M€ de 0,37 M€ (hors intérêts et majorations) et des avis de mise en recouvrement à titre conservatoire. L'Administration cherche à remettre en cause le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, et donc le droit de faire bénéficier les dividendes perçus du régime des sociétés mères.

Cette position se traduit par une double imposition des mêmes bénéfices d'une société. Cette situation appelle tout d'abord critiques, dans l'espace de l'Union européenne, et sera ainsi soumise, si l'administration fiscale devait maintenir ses positions, à la censure de la Cour de Justice de l'Union européenne.

Mais la position de l'administration fiscale apparaît également susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française la plus récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires

GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause sur le fondement de l'abus de droit des opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes dans des conditions très proches de celles remises en cause par l'administration dans les dossiers du Groupe).

Sur le fondement de l'analyse ainsi confirmée par le Conseil d'Etat, la société – assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre – conteste à tous les stades de la procédure les impositions complémentaires que l'Administration entend ainsi lui faire supporter.

Cette contestation est toujours en cours et est ou sera soumise – selon la procédure concernée – à l'appréciation des juridictions administratives, en premier chef duquel le Tribunal Administratif de Paris, si l'Administration fiscale entendait maintenir sa position, étant indiqué que ce Tribunal a d'ores et déjà rendu, dans des affaires comparables, deux décisions défavorables à l'analyse défendue par l'Administration.

Cependant le litige fiscal opposant la société ADT SIIC à la Direction Générale des Finances Publiques a pris fin le 30 septembre 2010 par le dégrèvement des impositions contestées. Il reste donc en cours le dossier CFFI (0,37 M€ d'impôt + 0,31 d'intérêts et majorations).

La SARL A.D. INVEST a par ailleurs fait l'objet d'une procédure concernant l'année 2005.

Se fondant sur un écart entre le chiffre d'affaires mentionné dans les comptes de l'exercice et le celui porté sur les déclarations de chiffre d'affaires, l'administration fiscale a notifié en décembre 2008 un rappel de TVA de 54 K€ (hors intérêts et majorations s'élevant à 7 K€).

La société, assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a exercé l'ensemble des voies de recours et, suite à la mise en recouvrement des impositions contestées, a présenté en mars 2010 une réclamation contentieuse visant à obtenir leur dégrèvement et assortie d'une demande de sursis de paiement. En cas de rejet de cette réclamation par l'administration fiscale, le désaccord sera soumis aux juridictions compétentes, en premier lieu au Tribunal Administratif de Paris.

9.2.2. Autres litiges

- Litige avec ADYAL PM GESTION : Pour mémoire, des mandats de gestion administrative et comptables avaient été conclus avec la société ADYAL PM GESTION pour la gestion des biens immobiliers du groupe. Entre avril et juillet 2007, plusieurs sociétés se sont vues notifier un redressement au titre de la TVA qui aurait dû être collectée sur les charges locatives. Les redressements se sont élevés à 347 K€ en principal et à 21 K€ au titre de pénalités. Malgré une mise en demeure adressée à ADYAL pour le remboursement de ces sommes, notre demande est restée vaine. Les sociétés concernées ont donc délivré à l'encontre de la société ADYAL une assignation en responsabilité pour le remboursement des sommes décaissées.

Ce dossier a fait l'objet d'un dernier renvoi pour le 18 février 2011 pour dépôt des conclusions adverses et éventuelle désignation d'un Juge rapporteur.

- La Société PAMIER a eu différents litiges et procédures avec la société EUROSOFTE, le locataire de l'immeuble « Bonaparte ». Au 31 décembre, la société PAMIER doit à EUROSOFTE la somme de 65 K€ suite à un jugement exécutoire de première instance rendu le 14 avril 2010. La société PAMIER a interjeté appel de ce jugement.

Parallèlement, la société EUROSOFTE doit à PAMIER la somme de 63 K€ suite à un arrêt de la Cour d'Appel du 30 octobre 2008.

Les montants litigieux devraient se compenser. Une demande devant le tribunal a été faite en ce sens.

- La société PAMIER a fait l'objet d'une saisie attribution à exécution successive en date du 30 décembre 2010 à la demande de la société BAC SECURITE PRIVEE agissant en vertu d'une ordonnance de référé du 18 août 2008 et d'un arrêt rendu par la CA de Paris le 8 septembre 2010, des sommes dont elle est tenue envers le syndicat principal des copropriétaires du Centre d'Affaires Paris Nord (montant 137 K€).

Ce litige concerne le syndicat principal des copropriétaires du Centre d'Affaires Paris Nord et non la société PAMIER en propre. Les quotes-parts de charges concernant la Société ont bien été comptabilisées.

- Lors de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du 6 janvier 2009, la résolution concernant la vente du bâtiment services généraux à la société BLANAP à la somme de 100 000 euros a été adoptée. Ce bâtiment avait été estimé par un expert à 100 000 euros compte tenu des travaux envisagés.

Le 16 mars 2009, les sociétés SCI BETI, SCI TRADIM, SARL MAG ont cru devoir assigner le syndicat des copropriétaires du Blanc Mesnil devant la TGI de Bobigny afin qu'il prononce la nullité de l'AG du 6 janvier 2009 et des résolutions approuvant la vente du bâtiment des services généraux à la société BLANAP. Les demandeurs estiment en effet que la société BLANAP a commis un abus de majorité.

Un premier jugement a été rendu le 13 janvier 2010 qui a fait droit aux demandes des sociétés BETI, TADIM, SARL MAG. Le jugement a été signifié le 31 mars et nous avons interjeté appel le 10 avril 2010.

Les conclusions du syndicat des copropriétaires ont été régularisées en août 2010.

La clôture est prévue au 26 octobre 2011 et les plaidoiries au 16 décembre 2011.

9.3. Entités ad hoc

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

9.4. Parties liées

Le Groupe ADT SIIC a réalisé des opérations entrant dans le cadre des parties liées principalement avec le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT et le groupe ADC SIIC dont des administrateurs ont été communs une partie de l'exercice 2010.

Au titre de l'exercice 2010 les opérations suivantes sont intervenues :

- a) la société mère ;

Néant

b) les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité ;

Néant

c) les filiales et sous filiales du groupe ADT SIIC ;

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 106 K€ d'intérêts de comptes courants) ont été neutralisées dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées ;

Néant

e) les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur ;

Néant

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

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Frais de salon et de représentation	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	0	-2
Titres de la société VENUS (3)	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	3 465	0
Honoraires de management	MEP	Administrateurs communs	0	-6
Refacturation honoraires de management MEP	LE VOLTAIRE filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	0	1
Quote part de résultat de société transparente	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	-106	-106
Emprunts et intérêts	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	-5 161	-206
Refacturation de salaire	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	49	-41
Dettes diverses	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Administrateurs communs	-150	0
Régularisation sur reddition de charges locatives	TAMPICO	Administrateurs communs	0	4

(1) un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette

(2) un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge

(3) valeur nette

Les opérations ci-dessus n'ont pas entraîné la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière, hormis l'emprunt contracté auprès de la société VENUS qui a fait l'objet d'un nantissement de titres comme décrit dans la note 7, paragraphe nantissement. Il est à noter qu'il n'y a plus désormais d'administrateurs communs entre les groupes ADT SIIC et ACANTHE DEVELOPPEMENT.

g) les autres parties liées.

Néant

9.5. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 3 personnes (1 mandataire, 2 non cadre) au 31 décembre 2010. Il faut noter le départ au cours de l'exercice du PDG à la fin du mois de septembre et son remplacement par le DGD arrivé en mai 2010.

La rémunération des principaux dirigeants est récapitulée ci-dessous :

La rémunération nette versée pour l'exercice 2010 aux organes de direction s'élève à 54 K€ (dont 30 K€ pour l'ancien PDG et 24 K€ pour le nouveau).

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

a) Avantages à court terme

Néant

b) Avantages postérieurs à l'emploi

Néant

c) Autres avantages à long terme

Néant

d) Les indemnités de fin de contrat

Néant

e) Les paiements en actions

Néant

9.6. Résultat par action

Le résultat non dilué ou dilué par action part du groupe s'élève à - 0,0053€ au 31 décembre 2010 (le nombre moyen d'actions pondéré étant de 434 421 861 et le résultat consolidé de - 2 307K€).

Le résultat non dilué ou dilué par action part du groupe s'élève à - 0,0115 € au 31 décembre 2009 (le nombre moyen d'actions pondéré étant de 434 421 861 et le résultat consolidé de - 5 002 K€).

9.7. Evénements postérieurs au 31 décembre 2010

Aucun événement significatif n'est intervenu entre la clôture et la date d'arrêtée des comptes consolidés, si ce n'est le renouvellement demandé auprès du Tribunal de commerce de Bobigny du mandat ad hoc pour les sociétés PAMIER, BLANAP et AD INVEST.
