



Comptes consolidés 2012

ADC SIIC - Comptes Consolidés

Comptes au 31/12/2012

BILANS CONSOLIDES

(milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Actif		
Immeubles de placement	25 690	30 239
Immobilisations en cours		
Actifs corporels	3	14
Actifs incorporels		
Actifs financiers	2 649	2 391
Titres mis en équivalence	12 485	12 556
Total actifs non courants	40 826	45 200
Clients et comptes rattachés	1 011	876
Autres créances	1 685	1 985
Autres actifs courants	1	7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	728	254
Immeubles destinés à la vente		
Total actifs courants	3 425	3 122
TOTAL ACTIF	44 252	48 322
(milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Passif		
Capital	20 570	20 570
Réserves	8 289	8 682
Résultat net consolidé	(2 140)	(738)
Total Capitaux Propres, part du groupe	26 719	28 515
Intérêts minoritaires	2 883	2 936
Total Capitaux Propres	29 602	31 451
Passifs financiers non courants	9 643	11 792
Provisions pour risques et charges	213	
Dettes fiscales et sociales		
Total des dettes non courantes	9 855	11 792
Passifs financiers courants	786	801
Dépôts et Cautionnement	247	251
Fournisseurs	624	465
Dettes fiscales et sociales	155	194
Autres dettes	2 982	3 368
Autres passifs courants		
Total des dettes courantes	4 795	5 079
Total dettes	14 650	16 871
TOTAL PASSIF	44 252	48 322

ADC SIIC - Comptes Consolidés

Comptes au 31/12/2012

COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES

(milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Loyers	1 029	1 458
Charges locatives refacturées	197	195
Charges locatives globales	(547)	(803)
Revenus nets de nos immeubles	679	850
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(265)	(297)
Autres frais généraux	(849)	(572)
Autres produits et autres charges	(12)	845
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	(386)	(481)
Variation de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		
Dotations aux autres amortissements et dépréciations	(218)	(15)
Reprises aux autres amortissements et dépréciations	2	42
Résultat opérationnel avant cession	(1 048)	372
Résultat de cession d'immeubles de placement	(620)	
Résultat opérationnel	(1 668)	372
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		6
- Coût de l'endettement financier brut	(206)	(309)
Coût de l'endettement financier net	(206)	(303)
Autres produits et charges financiers	11	72
Résultat avant impôts	(1 863)	142
Ecart d'acquisition négatif		343
Quote part dans les résultats des titres mis en équivalence	(159)	(1 239)
Impôt sur les résultats		
Résultat net	(2 022)	(754)
Intérêts minoritaires	119	(17)
Résultat net part du groupe	(2 140)	(738)
Résultat par action		
Résultat de base par action (en €)	-0,016	-0,007
Résultat dilué par action (en €)	-0,016	-0,007
Résultat par action des activités poursuivies		
Résultat de base par action (en €)	-0,016	-0,007
Résultat dilué par action (en €)	-0,016	-0,007
Autres éléments du résultat global		
Résultat net	(2 022)	(754)
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	258	42
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	87	518
Impôts		
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	345	560
Résultat Global	(1 676)	(194)
<i>(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)</i>		
Résultat global - part groupe	(1 795)	(177)
Résultat global - part des minoritaires	119	(17)

	Part du groupe					
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2010	22 260	20 844	-11 625	31 478		31 478
Opérations sur capital (exercice de BSA)	4			4		4
Opérations sur capital (réduction de capital)	-7 264	7264				
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus			2 220	2 220	2 952	5 172
Variation du % d'intérêts (1)			-10 900	-10900		-10900
Dividendes				5 889		5 889
Réinvestissement des coupons	5570	319				
Ecart de conversion						
Résultat net de l'exercice			-738	-738	-17	-755
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (2)			560	560		560
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-178	-178		-178
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/2011	20 570	28 427	-20 483	28 515	2 935	31 451
Opérations sur capital (exercice de BSA)						
Opérations sur capital (réduction de capital)						
Paiements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus			-1	-1	-171	-1
Dividendes						-171
Réinvestissement des coupons						
Ecart de conversion						
Résultat net de l'exercice			-2 140	-2 140	119	-2 021
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (2)			345	345		345
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-1 795	-1 795	119	-1 676
Variation de périmètre						
Capitaux propres au 31/12/2012	20 570	28 427	-22 279	26 719	2 883	29 602

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

	31/12/2012	31/12/2011
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net consolidé	(2 140)	(755)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>		
Amortissements et provisions	601	453
Autres retraitements IFRS	(10)	20
Plus values/moins values de cession	619	0
Ecart d'acquisition négatif		(343)
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	159	1 239
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie		
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	(771)	614
Coût de l'endettement net	(222)	(309)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	(549)	923
Impôts versés		
Variation du BFR lié à l'activité	9	(25)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(540)	898
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		
Acquisitions d'immobilisations		(5)
Cessions d'immobilisations	3 550	
Incidence des variations de périmètre		5 172
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts		(3 000)
Remboursement d'immobilisations financières et prêts		
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	3 550	2 167
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Augmentation de capital		5 893
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(172)	(10 900)
Emprunts		
Remboursements d'emprunts	(2 130)	(687)
Intérêts nets versés	(222)	(309)
Autres flux liés aux opérations de financement	(4)	3
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(2 528)	(6 003)
Variation de trésorerie nette	481	(2 937)
Variation de trésorerie nette	481	(2 937)
Trésorerie d'ouverture		
Disponibilités à l'actif	100	65
Découverts bancaires (1)	(52)	(68)
VMP	154	3 142
	202	3 139
Trésorerie de clôture		
Disponibilités à l'actif	46	100
Découverts bancaires (1)	(45)	(52)
VMP	682	154
	683	202

(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste de "Passifs financiers courants"



ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES CLOS AU 31 DECEMBRE 2012

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	4
1.1.	Modifications des capitaux propres et de la forme sociale de la société	4
Note 2.	Référentiel comptable	4
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers	4
2.2.	Recours à des estimations.....	6
2.3.	Méthodes de consolidation.....	6
2.4.	Regroupements d'entreprises.....	6
2.5.	Immeubles de placement.....	8
2.6.	Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	11
2.7.	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels	11
2.8.	Coûts d'emprunt (IAS 23)	11
2.9.	Dépréciation d'actifs	12
2.10.	Actifs financiers	12
2.11.	Passifs financiers.....	14
2.12.	Provisions et passifs éventuels.....	14
2.13.	Impôt sur les résultats	15
2.14.	Avantages au personnel	15
2.15.	Résultat par action	16
2.16.	Revenus des immeubles.....	16
2.17.	Résultat de cession des immeubles de placement	16
2.18.	Information sectorielle	16
Note 3.	Evolution du périmètre	18
Note 4.	Notes annexes : bilan	20
4.1.	Actifs immobiliers.....	20
4.2.	Actifs financiers	22
4.3.	Capitaux propres	28

4.4.	Provisions pour risques et charges.....	29
4.5.	Passifs financiers courants et non courants.....	29
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat.....	33
5.1.	Revenus nets des immeubles.....	33
5.2.	Résultat opérationnel.....	34
5.3.	Résultat net.....	35
5.4.	Résultat global.....	35
5.5.	Vérification de la charge d'impôt.....	36
Note 6.	Informations sectorielles.....	37
6.1.	Compte de résultat par secteur d'activité.....	38
6.2.	Compte de résultat par zone géographique.....	42
Note 7.	Engagements hors bilan.....	46
7.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	46
7.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	46
7.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles.....	48
Note 8.	Exposition aux risques.....	49
Note 9.	Autres Informations.....	49
9.1.	Actif Net Réévalué.....	49
9.2.	Litiges et passifs éventuels.....	51
9.3.	Parties liées.....	57
9.4.	Effectifs.....	58
9.5.	Résultat par action.....	59
9.6.	Evénements postérieurs au 31 décembre 2012.....	59

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Modifications des capitaux propres et de la forme sociale de la société

Le 21 juin 2012, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire a décidé d'affecter ainsi le bénéfice :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :	595.493,60 €
- Affectation au compte de réserve légale :	29.775,00 €
- Report à nouveau créditeur au 31 décembre 2011 :	3.429.956,95 €

Soit un bénéfice distribuable de **3.995.675,55 €**

Affecté en totalité, au poste « Report à nouveau » 3.995.675,55 €

Dans le cadre du régime SIIC, la Société n'avait pas d'obligation de distribution de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

L'Assemblée Générale, statuant en sa forme extraordinaire, a par ailleurs adopté la transformation de la société en société européenne et la modification des statuts afférente à ce changement de forme. Cette transformation, rendue possible par la détention depuis plus de deux ans des titres d'une société relevant du droit d'un autre Etat membre (en l'occurrence la société NPA.H, Société de droit luxembourgeois), est devenue effective à compter du 31 juillet 2012, date de son immatriculation au greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

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 17 avril 2013 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 ADC SIIC au 31 décembre 2012 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 états financiers peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.adcsiic.eu).

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).

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 2011, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2012, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 7 amendée « Informations à fournir concernant les transferts d'actifs financiers »,

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2012, notamment :

- IFRS 1 amendée « Hyperinflation grave » ;
- IFRS 1 amendée « Subventions publiques » ;
- IFRS 7 amendée « Informations en annexes relatives à la compensation des actifs et des passifs financiers » ;
- IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;
- IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » ;
- IAS 1 amendée « Présentation des autres éléments de résultat global » ;
- IAS 12 amendée « Recouvrement des actifs sous-jacents » ;
- IAS 19 amendée « Avantages au personnel » ;
- IAS 27 amendée « Etats financiers individuels »
- IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans des coentreprises » ;
- IAS 32 amendée « Compensation des actifs et passifs financiers » ;
- IFRIC 20 « Frais de déblaiement d'une mine à ciel ouvert ».
- les améliorations annuelles des normes IFRS de mai 2012.

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

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée (lorsque cette option est possible) des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2012.

2.2. Recours à des estimations

Pour établir ses comptes le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

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

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

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

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 2012, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe sont contrôlées de façon exclusive à l'exception de la sous filiale DUAL HOLDING, mise en équivalence.

La majeure partie du Groupe est établie dans la zone Euro qui constitue la devise de travail et de présentation, toutefois les sociétés GEPAR HOLDING et DUAL HOLDING de nationalité suisse sont génératrices d'écarts de conversion.

Lorsque les méthodes comptables appliquées par des filiales ne sont pas conformes à celles retenues par le Groupe, les modifications nécessaires sont apportées aux comptes de ces entreprises afin de les rendre compatibles avec les principes comptables retenus par le Groupe tels que décrits en note 3.

2.4. Regroupements d'entreprises

2.4.1 Regroupement d'entreprises

Lorsque le groupe détermine qu'une transaction constitue bien un regroupement d'entreprises, celui-ci est comptabilisé 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. A ce titre, des travaux d'analyse, notamment sur l'évaluation des actifs immobiliers (immeubles et terrains) sont effectués à chaque acquisition d'entreprise.

- 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 cette date, le 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, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

L'évaluation des intérêts minoritaires à leur quote-part dans l'actif net identifiable a pour conséquence de calculer un goodwill sur la seule quote-part du capital acquis.

L'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires a pour effet d'augmenter le goodwill à hauteur de la part attribuable à ces intérêts minoritaires, résultant ainsi en la constatation d'un goodwill dit « complet ».

Le prix d'acquisition et son affectation doivent être finalisés 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.

Si l'écart d'acquisition est négatif, il 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 (se reporter au paragraphe « Goodwill » ci-après).

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, et 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 Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs

Si les actifs acquis ne constituent pas une entreprise, les actifs ou groupe d'actifs acquis sont identifiés et comptabilisés en tant que tels, concomitamment avec les passifs repris ; les coûts du groupe sont attribués à chacun des actifs et passifs individuels identifiables proportionnellement à leur juste valeur à la date d'acquisition ; aucun goodwill ne peut être enregistré au titre de cette transaction.

2.5.Immeubles de placement

2.5.1.Reconnaissance

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

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

2.5.2.Evaluation

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

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

Le groupe a adopté le modèle du coût 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.

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	80 ou 100 ans
Façades, étanchéité, couverture	15 ans
Installations Générales et Techniques	20 ans
Agencements	10 ans

Les taux d'amortissement pratiqués sur le gros œuvre sont variables selon la typologie des immeubles : immeubles de standing de type « Haussmannien » sur 100 ans, hôtels parisiens de standing sur 80 ans, bureaux de première couronne parisienne.

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.

2.5.3.Dépréciation

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

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

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

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

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 sa sortie in fine.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2012, le Groupe ADC SIIC a confié à des experts externes reconnus et indépendants le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier : le cabinet COLOMER EXPERTISES, spécialiste de la propriété commerciale (pour l'hôtel sis Rue du Faubourg St Honoré) et la société CREDIT FONCIER EXPERTISE (pour les autres biens).

Ces évaluations ont été établies compte tenu des travaux à réaliser, de la commercialité à céder et de l'état d'occupation des biens à la date d'expertise à l'exception de certains actifs qui ont été considérés comme vides et dont la meilleure valeur devrait être obtenue sur le marché du logement et non de l'investissement.

L'évaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants :

- La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (Red book)
- Le Rapport COB de février 2000 (rapport BARTHES DE RUYTHER)

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée ci-dessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

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

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

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles dans le cadre des hypothèses retenues pour la mission, les cabinets d'expertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou usage des locaux.

Ces approches sont basées sur deux méthodes principales (méthode par le revenu et méthode par comparaison directe), dont les déclinaisons ou variations permettent de valoriser la plupart des immeubles.

Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches d'analyse (méthode

des cash flow actualisés ou vente en bloc et vente en lots) ont été plus particulièrement utilisées pour l'évaluation des immeubles dont le mode de détention nécessite une approche particulière dans le temps (baux superficiaires) ou pour les immeubles de logements destinés à être cédés par lots.

Les méthodes par le revenu :

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Les taux de rendement retenus dépendent de plusieurs paramètres :

- le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10),
- 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,
- les risques de vacance des locaux,

Les méthodes par le revenu peuvent connaître des applications très diverses. Certaines méthodes se fondent sur des revenus nets ou projetés que l'on actualise sur une période future.

- les méthodes par comparaison directe : une analyse des transactions sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation ...) et ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise est effectuée.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multicritères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissements qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

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.

Cependant, s'il ne peut être retenu, de par la spécificité de l'immeuble, qu'une seule méthode, l'expert le justifie.

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

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

2.6. Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées

Conformément à la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs détenus en vue de la vente et les activités cédées satisfont à une telle classification si leur valeur comptable est principalement recouvrée par une vente plutôt que par leur utilisation continue.

Cette condition est considérée comme remplie lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue de la vente dans son état actuel ; par ailleurs, la direction doit s'être engagée sur un plan de vente présentant un degré d'avancement suffisant, et la réalisation de la vente est attendue dans un délai de 12 mois à compter de la date de la classification de l'actif en tant que destiné à la vente.

Une entité doit évaluer un actif non courant classé comme détenu en vue de la vente au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente. A compter de la date d'une telle classification, l'actif cesse d'être amorti.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et :

- qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte,
- fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique principale et distincte,

ou

- est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

2.7. Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels

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

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

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

2.8. Coûts d'emprunt (IAS 23)

Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont comptabilisés dans le coût de cet actif, dès lors que la date de commencement pour leur incorporation est égale ou postérieure au 1^{er} janvier 2010.

2.9.Dépréciation d'actifs

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

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

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

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

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

2.10.Actifs financiers

Les actifs financiers, hors trésorerie et instruments dérivés actifs sont classés suivant 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.

2.10.1.Actifs financiers détenus à des fins de transaction

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

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

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

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

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

2.10.2.Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

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

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

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

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

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

2.10.3.Les prêts et créances

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

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

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

Sont retenus comme indices de dépréciation, en premier lieu tout retard de paiement à une échéance et plus généralement, toute information défavorable quant à la solvabilité du débiteur.

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

2.10.4.Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

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

2.10.5.Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

2.10.6.Instruments financiers dérivés

Le Groupe peut être amené à négocier des instruments financiers dérivés afin de gérer et réduire son exposition aux risques de fluctuation des taux d'intérêts. Ces instruments seraient alors 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.

2.11.Passifs financiers

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

2.12.Provisions et passifs éventuels

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date de l'arrêté des comptes.

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

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

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

2.13. Impôt sur les résultats

La société ADC SIIC et certaines de ses filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, 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.

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 imposables 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 méthode du report variable consiste à utiliser le taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt adoptés à la date de la clôture.

L'entité utilise également le taux d'impôt applicable à la façon dont l'entité s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs.

2.14. Avantages au personnel

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions traitées par 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.

2.15.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.

2.16.Revenus des immeubles

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises accordées.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de l'IAS 17. De manière générale, les baux comprennent une clause de reconduction de la période de location et des clauses d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement reprises dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 7 sont présentées dans la note 5.1.

2.17.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 dépréciation, 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.

2.18.Information sectorielle

L'information sectorielle est présentée sur la base de l'organisation interne du Groupe qui reflète les différents niveaux de risques et de rentabilité auxquels il est exposé.

La première segmentation sectorielle vise le secteur d'activité qui se décompose ainsi :

- Bureaux,
- Commerces,
- Hôtels,
- Habitations.

Par ailleurs, le marché de l'immobilier se segmente en fonction de sa localisation, aussi une répartition de l'activité en trois zones géographiques est également présentée, en distinguant :

- Paris,
- Région Parisienne (hors Paris),
- Province
- Etranger

Un résultat sectoriel est présenté pour les charges directement affectables, au niveau du compte de résultat par secteur. Les immeubles de placements, les stocks d'immeubles ainsi que les passifs financiers courants et non courants sont répartis entre secteur selon les mêmes critères.

Note 3. Evolution du périmètre

L'ensemble des sociétés du groupe est consolidé par la méthode de l'intégration globale à l'exception de la société DUAL HOLDING mise en équivalence.

Aucune méthode de consolidation n'a changé par rapport à l'exercice précédent.

Liste des sociétés consolidées

Le périmètre de consolidation comprend neuf sociétés intégrées globalement dont deux sociétés civiles, et une société mise en équivalence.

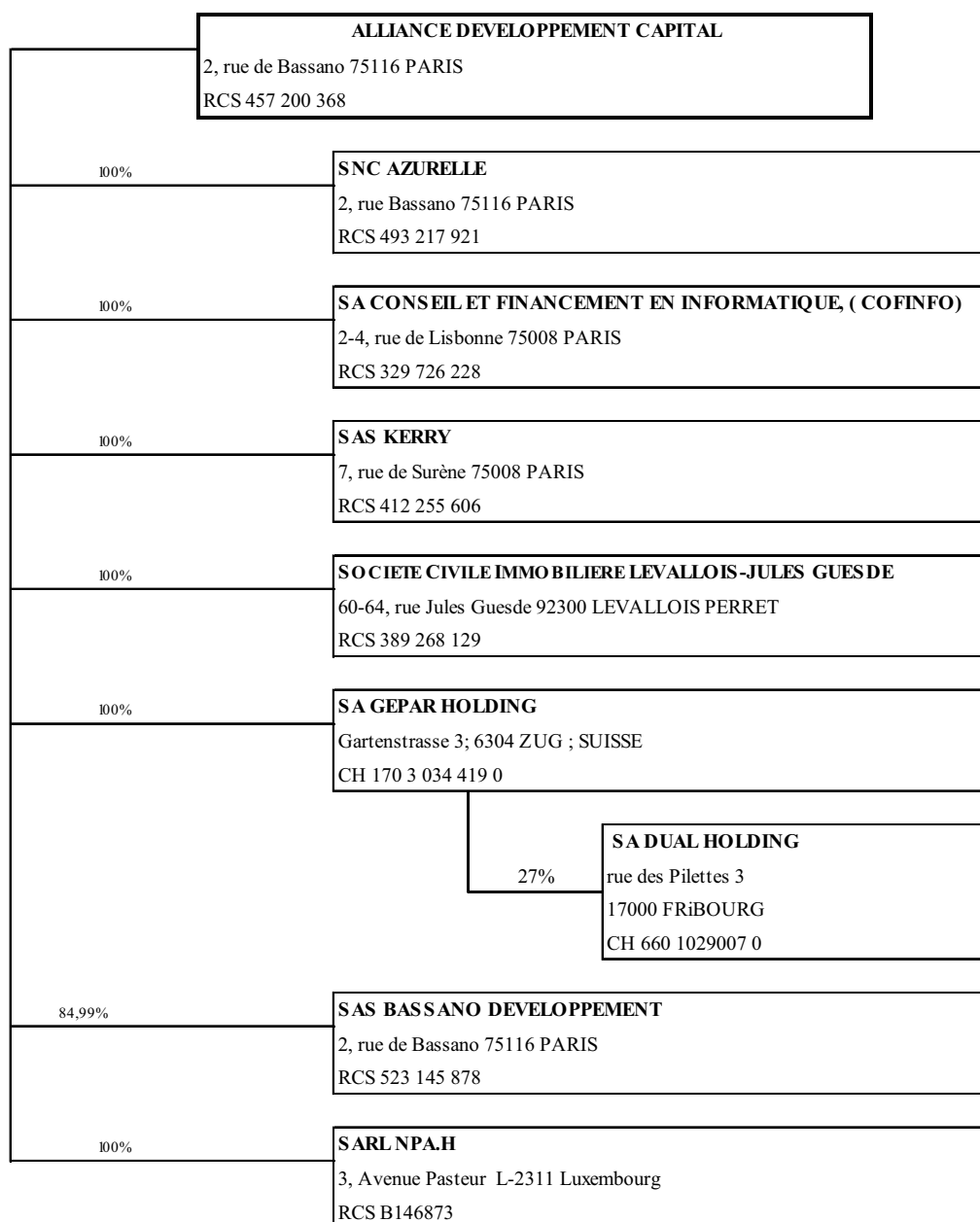
Nom des sociétés consolidées		Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode	
		N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA	AD CAPITAL			Société consolidante			
SA	COFINFO	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SC	JULES GUESDES	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SAS	KERRY	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SAS	BASSANO DEVELOPPEMENT	85%	85%	85%	85%	IG	IG
SA	GEPAR HOLDING	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SARL	NPA.H	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SC	AZURELLE	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SA	DUAL HOLDING	27%	27%	27%	27%	MEE	MEE

IG

= Intégration Globale

MEE = Mise en Equivalence

Organigramme du groupe



Note 4. **Notes annexes : bilan**

4.1. Actifs immobiliers

Au 31 décembre 2012 :

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours, des actifs corporels et des immeubles destinés à la vente au 31 décembre 2012 :

En milliers €	Val. brute 31/12/2011	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Val. brute 31/12/2012
<u>Immobilisations</u>						
Terrains	5 971			-	(1 149)	4 822
Constructions	27 898			-	(3 250)	24 648
Immobilisations en cours	-			-		-
Actifs corporels	46	-		-	(23)	23
TOTAL	33 915	-	-	-	(4 422)	29 493
Immeubles destinés à la vente	-			-		-

Les lots de copropriété de l'immeuble sis rue de Tilsitt à Paris 8^{ème} ont été cédés au cours de la période.

Au 31 décembre 2011 :

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

En milliers €	Val. brute 31/12/2010	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Val. brute 31/12/2011
<u>Immobilisations</u>						
Terrains	5 971			-		5 971
Constructions	27 898			-		27 898
Immobilisations en cours	-			-		-
Actifs corporels	45	-	4	-	(3)	46
TOTAL	33 914	-	4	-	(3)	33 915
Immeubles destinés à la vente	-			-		-

Aucune acquisition ou cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2012 :

Variation des amortissements et provisions sur immeubles de placement et actifs corporels au 31 décembre 2012 :

En milliers €	31/12/2011	Virement de poste à poste	Dotations / Reprises	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2012
Constructions	3 629	-	386	-	(235)	3 779
Actifs corporels	32	-	5	-	(17)	21
TOTAL	3 661	-	391	-	(252)	3 800
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-

Le poste « dotations » est uniquement constitué des dotations aux amortissements pour 391 K€.

La valeur nette du patrimoine immobilier ressort à 25.690 K€ selon la méthode du coût, estimée à la valeur de marché, elle serait ressortie à 51.910 K€.

Au 31 décembre 2011 :

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

En milliers €	31/12/2010	Virement de poste à poste	Dotations / Reprises	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2011
Constructions	3 149	-	480	-	-	3 629
Actifs corporels	21	-	14	-	(3)	32
TOTAL	3 170	-	494	-	(3)	3 661

Le poste « dotations » est constitué des dotations aux amortissements pour 494 K€.

4.2. Actifs financiers

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

Au 31 décembre 2012 :

Actifs financiers en K€	31/12/2012				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Titres mis en équivalence	-	-	-	12 485	12 485
Actifs financiers non courants	-	-	30	2 619	2 649
Clients et comptes rattachés	-	-	1 011	-	1 011
Autres créances	-	-	1 685	-	1 685
Autres actifs courants	-	-	1	-	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	728	-	-	-	728
Total	728	-	2 727	15 104	18 559

Actifs financiers en K€	31/12/2011				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Titres mis en équivalence	-	-	-	12 556	12 556
Clients et comptes rattachés	-	-	30	2 361	2 391
Autres créances	-	-	876	-	876
Autres actifs courants	-	-	1 985	-	1 985
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	7	-	7
	254	-	-	-	254
Total	254	-	2 898	14 917	18 069

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

en K€	31/12/2012		31/12/2011	
	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	258	-	42	-

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2012 :

Actifs financiers en K€	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012	Échéance à 1 an au plus	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Titres de participation	2 360	258	-	2 619	-	2 619	-
Dépôts versés	26	2	-	28	28	-	-
Fonds de roulement	4	-	2	2	2	-	-
TOTAUX	2 390	260	2	2 649	30	2 619	0

Les titres de participations sont constitués des titres de la société VENUS, représentant 1,07% du capital social dont la juste valeur a connu un accroissement de 258 K€ à la clôture ; Ces titres ont fait l'objet d'un engagement de non cession pris par le Conseil d'Administration du 22 mars 2001 au profit du Crédit Foncier de France.

Les fonds de roulement concernent les sommes versées aux syndics des immeubles exploités.

Au 31 décembre 2011 :

Actifs financiers en K€	31/12/2010	Augmentations	Diminutions	31/12/2011	Échéance à 1 an au plus	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Titres de participation	2 318	42	-	2 360	-	2 360	-
Dépôts versés	26	1	-	26	26	-	-
Fonds de roulement	4	-	-	4	4	-	-
TOTAUX	2 348	43	0	2 390	30	2 360	0

Les titres de participations sont constitués des titres de la société VENUS, représentant 1,07% du capital social dont la juste valeur a connu un accroissement de 42 K€ à la clôture ; Ces titres ont fait l'objet d'un engagement de non cession pris par le Conseil d'Administration du 22 mars 2001 au profit du Crédit Foncier de France.

4.2.2. Titres mis en équivalence

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux comptes consolidés établis au 31 décembre 2012 pour une période de 12 mois par le groupe DUAL HOLDING en normes comptables suisses (Swiss GAAP RPC); des ajustements sont apportés pour rendre les méthodes employées significativement conformes aux IFRS usités par le groupe. Les ajustements concernés sont :

- la juste valeur des immeubles constatée lors de l'acquisition des titres donnés lieu à l'enregistrement de dotations aux amortissements le groupe ADC établissant ses comptes en coût amorti, et, à des dépréciations complémentaires sur la base d'expertises immobilières suisses établissant la juste valeur des immeubles de placement à la clôture de l'exercice ;
- les passifs d'impôts différés se rapportant aux écarts d'évaluation sont annulés (soit un impact favorable de 2,7 M€ sur la quote-part de situation nette acquise) ; en effet, les cessions d'immeubles ne sont envisagées que sous la seule forme de cession de sociétés immobilières dont le taux spécifique d'imposition est nulle contrairement à celui de cession d'immeubles.

Les autres divergences de normes comptables ne font pas l'objet de retraitement, n'étant pas jugées comme significatives.

en K€	A nouveau	acquisition	cession	ecart de conversion en réserves consolidées	quote part de résultat dans les MEE	31/12/2012
titres DUAL HOLDING	12 555	-	-	87	-159	12 483

L'évolution favorable du cours de l'Euro vis-à-vis du Franc Suisse a induit une appréciation de 87 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées.

Alors que la quote-part de résultat sur la période, au cours de clôture se monte à - 159 K€.

Informations financières résumées de la Société DUAL HOLDING SA :

en K€ au cours de clôture	31/12/2012	31/12/2011
Actif abrégé		
Immeubles de placement	165 627	167 412
Autres actifs non courants	29	107
Actifs courants	3 442	2 318
Trésorerie et équivalents	1 547	1 676
Total	170 645	171 513
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	46 826	55 132
Résultat de la période	-587	-4 587
interets minoritaires (1)	-187	78
Emprunts non courants	114 553	111 378
Emprunts courants	2 130	4 625
Autres passifs courants	4 635	4 116
Autres passifs non courant	3 275	771
Total	170 645	171 513
Compte de résultat abrégé	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net des immeubles	4 924	5 450
Autres produits et autres charges d'exploitation	-390	-1 608
Amortissements et dépréciations	-2 021	-1 863
Résultat d'exploitation	2 513	1 979
Résultat financier	-1 825	-6 050
Résultat courant	689	-4 070
Impôts	-1 419	-639
Intérêts minoritaires (1)	-143	-122
Résultat net	-587	-4 587

(1) les intérêts minoritaires correspondent aux parts minoritaires des sociétés détenues par DUAL HOLDING

Les comptes de la société DUAL HOLDING sont révisés par le cabinet BERNEY Associés – 8 rue du Nant – 1211 Genève 6.

4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2012 :

En K€	31/12/2012					
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur Nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 011	-	1 011	1 011	-	-
Autres créances	2 198	513	1 685	1 685	-	-
TOTAUX	3 209	513	2 696	2 696	0	0

Le poste « Clients » comprend une créance de 890 K€ (dont 56 K€ au titre de facture à établir pour la reddition des charges) sur le locataire NRF contre 840 K€ à la précédente clôture (cf. § 9.2.2 Autres litiges immobiliers qui expose la situation du groupe vis-à-vis de ce client).

Les autres créances au 31 décembre 2012, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 367 K€ ;
- Créances de report en arrière des déficits « Carry back » pour 213 K€ pour laquelle une provision pour risque de son montant total a été dotée cet exercice ;
- Créance sur l'Etat de 930 K€ ; cette créance ressort d'un jugement en date du 21 avril 2011 prononcé dans la procédure de l'immeuble sis au 3-5 Godefroy-Cavaignac (Paris) qui est décrite au § 9.2.2.

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

en K€	31/12/2012
	Perte nette enregistrée en résultat
Prêts et créances	-1

Au 31 décembre 2011 :

En K€	31/12/2011					
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur Nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	878	2	876	-	-	-
Autres créances	2 498	513	1 985	-	-	-
TOTAUX	3 376	515	2 861	0	0	0

Le poste « Clients » comprend une créance de 840 K€ (dont 44 K€ au titre de facture à établir pour la reddition des charges) sur le locataire NRF contre 1.813 K€ à la précédente clôture (cf. § Autres litiges immobiliers qui expose la situation du groupe vis-à-vis de ce client).

Les autres créances au 31 décembre 2011, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 290 K€ ;
- Créances de report en arrière des déficits « Carry back » pour 213 K€ ;
- Créance sur l'Etat de 930 K€ ; cette créance ressort d'un jugement en date du 21 avril 2011 prononcé dans la procédure de l'immeuble sis au 3-5 Godefroy-Cavaignac (Paris) qui est décrite au § 9.2.2 ;
- Créance en garantie du contrôle fiscal Kerry pour 430 K€.

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

en K€	31/12/2011
	Profit net enregistré en résultat
Prêts et créances	4

4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Actifs financiers de transaction	682	154
Disponibilités	46	100
Total	728	254

Les actifs financiers de transaction sont constitués de SICAV monétaires.

4.2.5. Juste valeur des actifs financiers

Les clients, autres créances et autres actifs courants représentent une bonne approximation de la juste valeur ; en effet, si il est perçu des indices de dépréciations (impayés des clients, autres créances non recouvrables, ou jugements défavorables), une dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

Au 31 décembre 2012 :

en K€	31/12/2012				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Titres mis en équivalence (1)	-	12 485	-	12 485	12 485
Actifs financiers non courants (2)	-	2 391	-	2 391	2 391
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	1 011
Autres créances	-	-	-	-	1 685
Autres actifs courants	-	-	-	-	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	682	-	-	682	728
Total	682	14 876	-	15 558	18 301

(1) DUAL HOLDING SA

(2) dont titres VENUS pour 2 391 K€

Au 31 décembre 2011 :

en K€	31/12/2011				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Titres mis en équivalence (1)	-	12 556	-	12 556	12 556
Actifs financiers non courants (2)	-	2 391	-	2 391	2 391
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	876
Autres créances	-	-	-	-	1 985
Autres actifs courants	-	-	-	-	7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	154	-	-	154	254
Total	154	14 947	-	15 101	18 069

(1) DUAL HOLDING SA

(2) dont titres VENUS pour 2 391 K€

4.3.Capitaux propres

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 135.916.226 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 20.570.294 euros. Les actions sont nominatives ou au porteur. A cette date, l'autocontrôle représente 10.000 actions.

Au cours de l'exercice, le capital social a augmenté de 12 euros, soit la création de 85 actions nouvelles, par l'exercice de 85 BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance au 14 décembre 2014.

Au 31 décembre 2012, 66.701.017 BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance au 14 décembre 2014 étaient en circulation, chacun d'eux donnant droit à une action ordinaire pour un prix d'exercice de 0,24 euros.

4.3.1. Description de la structure du capital

Sur la base des déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2011 plus de 5 %, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33 %, 50%, 66,6%, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

Monsieur Alain DUMENIL détient toujours directement ou indirectement plus de 50% du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

Au 31 décembre 2012, le capital de la Société est composé de 135.916.226 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrés par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

4.4. Provisions pour risques et charges

Une provision d'un montant de 213 K€ a été dotée cet exercice pour couvrir le risque de non remboursement d'une créance fiscale de report en arrière des déficits (« carry back »).

4.5. Passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2012, le montant total des passifs financiers courants et non courants auprès des établissements bancaires s'élève à 10.429 K€ contre 12.593 K€ au 31 décembre 2011.

L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 9.701 K€ au 31 décembre 2012 contre 12.339 K€ au 31 décembre 2011.

Dettes en milliers d'€	31/12/2012	31/12/2011
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	9 643	11 792
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	9 643	11 792
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	772	771
Intérêts courus	14	30
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	786	802
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	10 429	12 594

(1) dont découvert 45 K€

Hors intérêts courus, les emprunts et dettes (y compris découvert bancaire de 45 K€) auprès des établissements de crédit s'élèvent à 10.415 K€ au 31 décembre 2012.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 10.370 K€ au 31 décembre 2012. Le montant se décompose en :

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changt de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Échéance				Capital restant dû au 31/12/2012
						< 3 mois	> 3 mois et < 1 an	> 1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
60/64 rue Jules Guesdes	Crédit Foncier	fixe	-	mars - 2018	3.20%	66	209	1 377	103	1 755
	CIL	fixe	-	dec-2024	0.50%				3 202	3 202
	Sous Total Taux Fixe					66	209	1 377	3 304	4 956
Rue du Faubourg Saint-Honoré	Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30% convertible en fixe	Trim	mai - 2015	1.87%	111	341	4 961		5 413
	Sous Total Taux Variables					111	341	4 961		5 413
	TOTAL GENERAL					178	549	6 339	3 304	10 369

L'emprunt CIL au taux de 0,5% n'est pas retraité selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE) préconisée par la norme IAS39. En effet, un taux préférentiel est consenti par cet organisme 1% Logement, en contrepartie de l'obligation de pratiquer un loyer inférieur aux conditions du marché, au locataire désigné par cet organisme. La charge d'intérêt moindre atténuée, par conséquent, la faiblesse du loyer.

4.5.1. Juste valeur des passifs financiers

Les découverts, dettes fournisseurs, dépôts et cautionnements et les dettes fiscales et sociales sont pour l'essentiel des dettes courantes, leur valeur bilantielle est estimée au coût, qui est quasi identique à la juste valeur.

4.5.2. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2012 :

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à un an au plus (1)	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	10 429	786	6 339	3 304
Dépôts et cautionnements	247	247	-	-
Dettes fournisseurs	624	624	-	-
Dettes fiscales et sociales	155	155	-	-
Autres dettes	2 982	2 982	-	-
TOTAUX	14 437	4 794	6 339	3 304

(1) dont découvert bancaire (45 K€) et intérêts courus (14 K€) au 31 décembre 2012

Les autres dettes sont principalement constituées :

- de 2 660 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,56 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 9.2.2) ;
- de 220 K€ correspondant à des titres de perception émis pour refacturer à la société COFINFO les charges engagées par les autorités administratives sur l'immeuble Godefroy Cavaignac pendant la période d'occupation illégale de cet immeuble.

Au 31 décembre 2011 :

en milliers d'€	TOTAL	Echéance à un an au plus (1)	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	12 593	802	6 811	4 980
Dépôts et cautionnements	251	251	-	-
Dettes fournisseurs	465	465	-	-
Dettes fiscales et sociales	194	194	-	-
Autres dettes	3 368	3 368	-	-
TOTAUX	16 871	5 080	6 811	4 980

(1) dont découvert bancaire (52 K€) et intérêts courus (30 K€) au 31 décembre 2011

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Charges de personnel : 20 K€,
- TVA à payer : 170 K€.

Les autres dettes sont principalement constituées :

- de 2 660 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,56 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 9.2.2) ;
- d'un avoir à émettre de 413 K€ vis-à-vis du locataire de l'hôtel sis faubourg Saint Honoré représentatif de l'écart entre le loyer facturé sur la base de l'ancien bail et le loyer sollicité auprès du Tribunal de Commerce ;

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1. Revenus nets des immeubles

Le chiffre d'affaires est constitué des loyers et des charges locatives refacturées. Le revenu net des immeubles est le chiffre d'affaires moins les charges locatives globales.

en milliers d'€	31/12/2012	31/12/2011
Loyers	1 029	1 458
Charges locatives refacturées	197	195
Charges locatives globales	(547)	(803)
Revenus nets des immeubles	679	850

Le chiffre d'affaires de l'année 2012 s'établit à 1.225 K€ (1.029 K€ pour les loyers plus 196 K€ pour les charges refacturées) contre 1.653 K€ (1.458 K€ et 195 K€) pour la même période en 2011.

La baisse des revenus locatifs est principalement liée à l'application du loyer provisionnel (suite à la prise en compte du jugement rendu le 7 mai 2012 par le tribunal) pour le bail consenti à la société NRF dans l'immeuble sis Rue du Faubourg Saint Honoré à Paris 8^{ème}.

Suite à l'arrêt de la cour d'appel du 23 février 2011, le groupe a décidé d'exercer son droit de repentir par rapport au congé sans offre de renouvellement donné à ce locataire en 2005 (c'est-à-dire de renoncer définitivement à ce congé). Un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 1er mars 2011.

En 2011, le loyer provisionnel a été facturé depuis le repentir sur la base du loyer prévu dans le bail échu. Mais, le locataire, en désaccord avec notre facturation, a entamé une nouvelle procédure en fixation de loyers. Dans l'attente d'une décision définitive dans le cadre de cette procédure, et compte tenu du loyer qui a été sollicité de part et d'autre auprès du Tribunal de Commerce, un avoir à établir de 345 K€ avait donc été comptabilisé en 2011, sur la base d'un loyer de 892 K€ correspondant à la demande du groupe.

Aux termes du jugement rendu le 7 mai 2012, un expert a été désigné en vue de recueillir les éléments nécessaires pour déterminer la valeur locative des lieux loués. Le montant du loyer provisionnel pour la durée de la procédure a, quant à lui, été fixé à la somme annuelle de 700 K€ (AN/HT/HC). Sa prise en compte a entraîné la comptabilisation d'un avoir complémentaire de 416 K€ sur les années 2011 et 2012.

Depuis la date de ce jugement et dans l'attente du jugement définitif, le groupe a comptabilisé dans ses comptes le loyer fixé par le tribunal.

L'impact sur le chiffre d'affaires pourrait être compris dans une fourchette définie de la manière suivante :

Fourchette basse : si le tribunal donne raison au locataire, alors le groupe devra comptabiliser un avoir en base annuel de 114 K€ (700 K€ – 586 K€),

Fourchette haute : si le tribunal donne raison au Groupe, alors le groupe devra comptabiliser un produit supplémentaire en base annuel de 192 K€ HT/HC (892 K€ - 700 K€) ;

en sachant, que le Tribunal est libre de fixer le loyer à la valeur qu'il souhaite.

L'effet de l'indexation globale des loyers au 31 décembre 2012 est de 1,63%.

L'évolution du chiffre d'affaires à périmètre constant est de :

en K€	31/12/2012	31/12/2011	Variation	Variation en %
Loyer et charges refacturables	1 194	1 649	-455	-27.6%

Le chiffre d'affaires à périmètre constant est défini comme le chiffre d'affaires généré par la location des immeubles détenus au 31 décembre 2012 et qui étaient déjà présent à la clôture précédente. Par conséquent, le chiffre d'affaires généré par les immeubles acquis et des immeubles vendus sur l'exercice n'est pas pris en compte.

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats de location simples signés et non résiliables.

en K€	Total	Échéance		
		à 1 an au plus	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	2 893	1 208	1 650	35

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2012.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.16.

5.2. Résultat opérationnel

(en milliers d' Euros)	31/12/2012	31/12/2011
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(265)	(297)
Autres frais généraux	(849)	(572)
Autres produits et autres charges	(12)	845
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(386)	(481)
Gain ou Perte de valeur des immeubles de placement (reprise ou dotation)		
Dotations aux autres amortissements, dépréciations, et provisions	(218)	(15)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions	2	42
Charges nettes d'exploitations	(1 728)	(478)
Résultat opérationnnel avant cession	(1 048)	372
Résultat de cession d'immeubles de placements	(620)	

Les charges nettes d'exploitation ressortent à - 1.728 K€ sur l'exercice 2012, contre - 478 K€ pour l'exercice 2011. Cette augmentation de la charge nette s'explique principalement par :

- Les « autres frais généraux » augmentent de 277 K€ par rapport à 2011 principalement en lien avec l'augmentation des honoraires juridiques liés à la transformation en société européenne et aux procédures contentieuses,

- Le poste «autres produits et autres charges » enregistrait en 2011 un produit de 930 K€ sur l'Etat suite à une décision de justice, en date du 21 avril 2011, prononcé dans la procédure de l'immeuble sis au 3-5 Godefroy-Cavaignac (Paris) (cf.au § 9.2.2) ;
- La dotation aux amortissements des immeubles de placement diminue de 95 K€ du fait de la cession des lots de copropriété sis rue de Tilsitt, Paris 8^{ème} ;
- Le poste de dotation aux autres amortissements, dépréciations, et provisions couvre pour 213 K€ le risque d'absence de recouvrement d'un carry back de ce même montant ;
- Le résultat de cession des lots de copropriété sis rue de Tilsitt, Paris 8^{ème} est une perte de 620 K€.

Par conséquent, le résultat opérationnel ressort à -1.668 K€ en 2012 contre 372 K€ en 2011.

5.3. Résultat net

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		6
Coût de l'endettement financier brut	-206	-309
Coût de l'endettement financier net	-206	-303
Autres Produits et Charges Financiers	11	72
Résultat avant impôts	-1 863	142
Ecart d'acquisition négatif		343
Quote part dans les résultats des titres mis en équivalence (DUAL HOLDING)	-159	-1 239
Impôt sur les sociétés		
Résultat net	-2 022	-754
part du groupe	-2 140	-738
part des minoritaires	119	-17

Le coût de l'endettement net décroît par le désendettement du groupe consécutif au remboursement anticipé de l'emprunt ayant financé le bien immobilier sis rue de Tilsitt Paris 8^{ème}, par la baisse des taux d'intérêt variable et les remboursements prévus selon les échéanciers d'emprunts.

La quote-part de résultat de la participation totale dans DUAL HOLDING SA est une perte de 159 K€.

En définitive, le résultat net se solde par une perte de - 2.022 K€ pour l'exercice 2012 (une perte de - 2.140 K€ part du Groupe) contre une perte de 754 K€ pour l'exercice 2011.

5.4. Résultat global

Ce résultat tient compte des gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres.

en K€	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net	-2 022	-754
Variation de juste valeur des actifs disponibles à la vente (1)	258	42
Ecart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (2)	87	518
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	345	560
Résultat Global	-1 677	-194

(1) concerne les titres VENUS

(2) L'écart de conversion résulte de la différence du taux de change de l'Euro contre le Franc suisse entre la date d'ouverture et la date de clôture appliquée à la quote-part de situation nette acquise.

5.5.Vérification de la charge d'impôt

en milliers d'Euros	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net consolidé	-2 022	-754
Impôts sur les sociétés		
Résultat avant impôts	-2 022	-754
Taux d'imposition	33.33%	33.33%
Produit d'impôt théorique	674	251
Résultats non imposés (régime SIIC)	-228	-493
Sociétés étrangères	-62	-272
Autre décalage permanent	2	392
Activation ou imputation de déficits antérieurs	-386	122
Produit d'impôts dans le résultat	0	0

Note 6. **Informations sectorielles**

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans le secteur de l'immobilier et dans la région de l'Ile de France.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 8.134m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine		
	31/12/2012	31/12/2011
Bureaux	0 m ²	0 m ²
Résidences Hôtelières	4 088 m ²	4 088 m ²
Habitations	3 020 m ²	3 285 m ²
Surfaces commerciales	1 026 m ²	1 026 m ²
Total	8 134 m²	8 399 m²

Situation géographique		
	31/12/2012	31/12/2011
Paris	66%	67 %
Région Parisienne	34%	33 %
Total	100%	100%

Les lots de copropriété d'habitation, sis rue de Tilsitt, Paris 8^{ème} d'une contenance de 265 m² ont été cédés.

Patrimoine immobilier (par secteur géographique)	
En K€	
Paris	19 570
Région Parisienne	6 121
Province	0
Etranger	0
	25 691
Autres actifs non affectables (a)	18 633
Total des actifs	44 324

(a) Il s'agit des actifs non immobiliers sauf les titres de participation DUAL HOLDING pour 12.485 K€ et des titres VENUS pour 2.691 K€
Ils sont développés dans la note 4.2

6.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Au 31 décembre 2012 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	51	550	428	-	1 029
Charges locatives refacturées	-	16	119	61	-	197
Charges locatives globales	-	(31)	(204)	(312)	-	(547)
Revenus nets des immeubles	-	36	465	177	-	679
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	-	(37)	(271)	(78)	-	(386)
Dépréciation des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions et pertes sur créances clients	-	-	-	-	-	-
Reprise de provisions sur créances clients	-	-	-	2	-	2
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	(620)	-	(620)
Résultat sectoriel	-	(1)	194	(519)	-	(325)
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	-	(32)	(129)	(104)	-	(265)
Autres frais généraux	-	(107)	(426)	(316)	-	(849)
Autres produits et charges	-	-	-	(3)	(9)	(12)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	(4)	(214)	(218)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement net (2)	-	(25)	(100)	(81)	-	(206)
Autres produits et charges financiers	-	2	5	4	-	11
Résultat avant impôt	-	(163)	(456)	(1 023)	(223)	(1 863)
Ecart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
Quote-part résultats titres mis en équivalence	-	-	-	(159)	-	(159)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	(163)	(456)	(1 182)	(223)	(2 022)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Actif						
Immeubles de placements	-	3 697	14 729	7 264	-	25 690
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
Titres mis en équivalence	-	-	-	12 485	-	12 485
Passif						
Passifs financiers courants	-	93	370	278	45	786
Passif financiers non courants	-	995	3 966	4 682	-	9 643

Acquisitions d'actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2012

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtel	Habitation	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2011 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	115	905	438	-	1 458
Charges locatives refacturées	-	13	103	78	-	195
Charges locatives globales	-	(23)	(272)	(507)	-	(803)
Revenus nets des immeubles	-	105	736	9	-	850
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	-	(62)	(246)	(172)	-	(481)
Dépréciation des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions et pertes sur créances clients	-	-	-	-	-	-
Reprise de provisions sur créances clients	-	-	-	4	-	4
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	-	43	490	(159)	-	373
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel	-	(36)	(145)	(116)	-	(297)
Autres frais généraux	-	(70)	(278)	(224)	-	(572)
Autres produits et charges	-	212	-	728	(95)	845
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	(15)	-	(15)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	9	-	29	-	38
Coût de l'endettement net	-	(37)	(147)	(118)	-	(303)
Autres produits et charges financiers	-	9	35	28	-	72
Résultat avant impôt	-	130	(45)	153	(95)	141
Ecart d'acquisition	-	-	-	343	-	343
Quote-part résultats titres mis en équivalence	-	-	-	(1 239)	-	(1 239)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	130	(45)	(743)	(95)	(755)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2011

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Actif						
Immeubles de placements	-	3 759	14 976	11 505	-	30 240
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	0
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	0
Titres mis en équivalence	-	-	-	12 666	-	12 666
Passif						
Passifs financiers courants	-	89	354	276	83	802
Passif financiers non courants	-	1 090	4 342	6 360	-	11 792

Acquisitions d'actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2011

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtel	Habitation	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice.

6.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 31 décembre 2012 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	603	426	-	-	-	1 029
Charges locatives refacturées	165	31	-	-	-	197
Charges locatives globales	(386)	(161)	-	-	-	(547)
Revenus nets des immeubles	383	296	-	-	-	679
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	(326)	(59)	-	-	-	(386)
Dépréciation des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions et pertes sur créances clients	-	-	-	-	-	-
Reprise de provisions sur créances clients	-	2	-	-	-	2
Résultat de cessions d'immeubles de placement	(620)	-	-	-	-	(620)
Résultat sectoriel	(563)	239	-	-	-	(325)
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(178)	(87)	-	-	-	(265)
Autres frais généraux	(562)	(287)	-	-	-	(849)
Autres produits et charges	-	(3)	-	-	(9)	(12)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(4)	-	-	-	(214)	(218)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement net (2)	(139)	(67)	-	-	-	(206)
Autres produits et charges financiers	7	4	-	-	-	11
Résultat avant impôt	(1 439)	(201)	-	-	(223)	(1 863)
Ecart d'acquisition	-	-	-	-	-	-
Quote-part résultats titres mis en équivalence	-	-	-	(159)	-	(159)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	(1 439)	(201)	-	(159)	(223)	(2 022)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Etranger	Non affectable	TOTAL BILAN
Actif					
Immeubles de placements	19 570	6 121	-	-	25 690
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	12 485	-	12 485
Passif					
Passifs financiers courants	463	278	-	45	786
Passif financiers non courants	4 962	4 681	-	-	9 643

Acquisitions d'actifs par zone géographique au 31 décembre 2012

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2011

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	1 024	434	-	-	-	1 458
Charges locatives refacturées	118	77	-	-	-	195
Charges locatives globales	(573)	(229)	-	-	-	(802)
Revenus nets des immeubles	570	282	-	-	-	852
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	(421)	(59)	-	-	-	(481)
Dépréciation des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions et pertes sur créances clients	-	-	-	-	-	-
Reprise de provisions sur créances clients	-	4	-	-	-	4
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	149	227	-	-	-	375
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel	(200)	(97)	-	-	-	(297)
Autres frais généraux	(385)	(187)	-	-	-	(572)
Autres produits et charges	940	-	-	-	(95)	845
Dotations aux autres amortissements et provisions	(15)	-	-	-	-	(15)
Reprise des autres amortissements et provisions	38	-	-	-	-	38
Coût de l'endettement net	(204)	(99)	-	-	-	(303)
Autres produits et charges financiers	48	24	-	-	-	72
Résultat avant impôt	371	(132)	-	-	(95)	141
Ecart d'acquisition	-	-	-	343	-	343
Quote-part résultats titres mis en équivalence	-	-	-	(1 239)	-	(1 239)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
Résultat net	371	(132)	-	(896)	(95)	(755)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2011

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Etranger	Non affectable	TOTAL BILAN
Actif					
Immeubles de placements	24 060	6 180	-	-	30 240
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	12 666	-	12 666
Passif					
Passifs financiers courants	694	25	-	83	802
Passif financiers non courants	10 389	1 403	-	-	11 792

Acquisitions d'actifs par zone géographique au 31 décembre 2011

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	TOTAL
Immeubles de placement	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-

Aucune acquisition n'a eu lieu au cours de l'exercice.

Note 7. Engagements hors bilan

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

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)	31/12/2012 montant en K€	31/12/2011 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)	31/12/2012 montant en K€	31/12/2011 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 listés, ci-dessous, garantissent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent donc pas s'additionner au montant de ces passifs

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

en milliers d' Euros	31/12/2012	31/12/2011
Cautions données par ADC SIIC au profit des établissements financiers	-	-
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	8 640	11 197
Nantissements des loyers commerciaux	5 455	7 337

Le nantissement des loyers consiste dans l'affectation des loyers futurs d'un immeuble à la garantie du remboursement des emprunts souscrits, en l'occurrence l'emprunt souscrit par la société BASSANO DEVELOPPEMENT a fait l'objet d'un tel nantissement.

Pour un même emprunt, certaines banques ont pris plusieurs garanties (hypothèque, caution, nantissement de loyers ;;;). Le total des montants des engagements est par conséquent surévalué et doit être limité au montant des emprunts restant dus au passif du bilan consolidé.

Durée des engagements

en milliers d' Euros	total au 31/12/12	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	0	0	0	0
Hypothèques	8 640	890	7 627	123
Nantissements des loyers commerciaux	5 455	469	4 985	0

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Inscription(1)	échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% capital nanti
JULES GUESDE	ADC	CFF	12.06.93	12.03.18	Remboursement	1 000	100%

(1) la société concernée n'est rentrée dans le groupe ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC qu'à compter de février 2005.

Autres engagements

Dans le cadre du refinancement de l'immeuble du Faubourg Saint Honoré auprès du CFF, le franchissement du seuil de détention à la baisse de 33,33% directement ou indirectement par Monsieur Alain DUMENIL constituerait un cas d'exigibilité anticipée du prêt.

Suite à l'apport en 2009 de l'immeuble sis rue de Surène à la société VENUS et au transfert à cette dernière du crédit attaché à l'immeuble, la société ADC SIIC s'est engagée auprès du Crédit Foncier à ne pas céder les parts de la société VENUS obtenues en contrepartie de l'apport tant que le crédit (finissant en juin 2022) ne sera pas intégralement remboursé (engagement formalisé en 2011).

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

Néant

7.3.Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

7.3.1.Engagements donnés

Les inscriptions du privilège du Trésor prises à l'encontre des sociétés du groupe ADC SIIC en garantie des impositions contestées s'élèvent à 10.126 K€ au 31 décembre 2012 (cf. note 9.2.1).

Sur le même litige le Trésor a pris à l'encontre de la société ADC SIIC une inscription hypothécaire sur l'immeuble situé rue du Faubourg Saint Honoré à hauteur de 11.120 K€. La date extrême d'effet de cette hypothèque est le 18 février 2020. Une main levée partielle a été obtenue, sur cette hypothèque à hauteur de 138 K€ le 19 mars 2012.

Les inscriptions du privilège du Trésor (1.101 K€) prises à l'encontre de la société KERRY filiale du groupe ADC SIIC en garantie des impositions contestées ont fait l'objet d'une mainlevée suite au dégrèvement des impositions contestées le 21 août 2012 (cf. note 9.2.1).

7.3.2.Engagements reçus

Le groupe n'a reçu aucun engagement lié à des activités opérationnelles.

Note 8. Exposition aux risques

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans la note 3 du rapport de gestion sur les comptes clos au 31 décembre 2012.

Note 9. Autres Informations

9.1. Actif Net Réévalué

Depuis fin 2008, en raison de la crise économique et financière qui a touché l'économie mondiale à compter du 2nd semestre 2008, le groupe porte une attention particulière à l'estimation de la valeur des immeubles, celle-ci ayant, de par l'activité même du groupe, un impact significatif sur les comptes.

La croissance aura été extrêmement faible (+0,1%) en 2012, avec un taux de chômage dépassant 10%, ce qui a engendré une baisse de l'investissement. Toutefois de grandes transactions ont permis de soutenir le marché de l'investissement, les volumes d'engagements ont été supérieurs aux attentes.

Le marché reste dominé par les acquisitions en bureaux qui ont représenté 70 % des investissements en 2012.

En ce qui concerne le résidentiel, l'activité sur le marché haut de gamme poursuit sa bonne dynamique et apparaît peu sujette aux aléas de la conjoncture économique. L'intérêt d'une clientèle aisée est toujours grandissant.

Le secteur hôtelier a connu une évolution remarquable depuis 2011 sans pour autant couvrir les pertes de l'année 2009. Ainsi, l'hôtellerie parisienne sous enseigne a noté un taux d'occupation moyen de 65,2 % au 1^{er} semestre 2012. Ces résultats s'expliquent par le retour des pays émergents, d'une clientèle étrangère à fort pouvoir d'achat et des touristes qui privilégient l'Europe qui est une destination sûre.

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises valorisées à la date du 31 décembre 2012 et réalisées par deux cabinets d'experts immobiliers indépendants : le cabinet COLOMER EXPERTISES, spécialiste de la propriété commerciale (pour l'hôtel sis Rue du Faubourg St Honoré) et la société CREDIT FONCIER EXPERTISE (pour les autres biens).

Ces expertises ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

Au 31 décembre 2012, la valeur des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 53.810 K€, hors droits.

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier du Groupe (hors patrimoine de la société mise en équivalence) est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5.114 m² (4.088 m² d'hôtel + 1.026 m² de commerces associés), 3.020 m² de lots résidentiels pour une surface totale de 8.134 m², dont 66% situés dans Paris et 34% situés à Levallois-Perret.

Le patrimoine résidentiel est atypique puisqu'il comprend un appartement en nue-propriété dans un immeuble donnant sur le Champ de Mars ainsi qu'un immeuble sis à Levallois qui fait l'objet d'une convention de type PLI. Il est dès lors à noter que les méthodes d'évaluation retenues ont été différentes pour tenir compte des spécificités de chaque bien.

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 la juste valeur du patrimoine et les valeurs nettes dans les comptes consolidés. Les titres d'autocontrôle et les plus values latentes sur ces derniers sont ajoutés. L'Actif Net Réévalué, hors droits, se détermine donc ainsi :

Au 31 décembre 2012 :

Situation nette consolidée au 31 décembre 2012 (part du groupe)	26.719 K€
VNC des immeubles (1)	- 22.928 K€
Valeur d'expertise des immeubles (2)	46.510 K€
VNC des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	- 44.774 K€
Valeur d'expertise des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	<u>47.571 K€</u>
Sous Total	53 098 K€
Titres d'autocontrôle (10.000 actions)	2 K€
Plus-value latente sur titre d'autocontrôle	<u>2 K€</u>
Total	53.102 K€

(1) La partie de plus-value sur l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré revenant aux intérêts minoritaires n'est pas prise en compte dans le calcul.

(2) L'expertise de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré tient compte du loyer provisionnel de 700K€ fixé par le tribunal pour le locataire NRF (cf. note 9.2.2 Litiges immobiliers)

Nombre d'actions	135.916.226
ANR par action	0,3907 €
ANR après exercice des 66.701.102 BSA décembre 2014 en circulation au 31 décembre 2012	0,3411 €

(1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)

A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 16.008 K€.

Au 31 décembre 2011 :

Situation nette consolidée au 31 décembre 2011 (part du groupe)	28.515 K€
VNC des immeubles (1)	- 27.430 K€
Valeur d'expertise des immeubles	50.546 K€
VNC des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	- 45.291 K€
Valeur d'expertise des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	<u>46.353 K€</u>
Total	52.693 K€

(1) La partie de plus-value (soit 2.710 K€) sur l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré revenant aux intérêts minoritaires n'est pas prise en compte dans le calcul.

Nombre d'actions	135.916.141
------------------	-------------

ANR par action	0,3877 €
ANR après exercice des 66.701.102 BSA décembre 2014 en circulation au 31 décembre 2011 (1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	0,3391 €
A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 16.008 K€.	

9.2.Litiges et passifs éventuels

9.2.1.Litiges fiscaux

Suite à un contrôle fiscal portant sur les exercices 2002 à 2004, l'Administration a remis en cause des distributions de dividendes, ainsi que la déductibilité d'une charge liée à l'annulation avant terme de bons de souscription d'actions (BSA) auto-détenues par la société ADC SIIC et a adressé des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 5,4 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant total de 4,8 M€) et des avis de mise en recouvrement à titre conservatoire. Les rappels d'imposition correspondant ont été mis en recouvrement au cours de l'exercice 2010 et ont entraîné des prises de garanties (cf. note 7.3).

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

Or, par un jugement du 5 juillet 2011, le Tribunal Administratif de Paris – statuant en chambre plénière rendant le même jour quatre décisions identiques clairement motivées et afférentes à des situations comparables à celles de la société ADC SIIC – a fait droit aux demandes des requérants et les a déchargés des impositions supplémentaires litigieuses ainsi que des pénalités afférentes mises à leur charge en confirmant l'éligibilité des dividendes perçus à l'exonération d'impôt prévue dans le cadre du régime mère-fille.

Le Tribunal Administratif de Paris a également condamné l'Etat à verser une somme de 1.500 euros à chacune des sociétés concernées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ce qui souligne le poids accordé à l'analyse défendue par la société. L'administration fiscale a interjeté appel de ces jugements devant la Cour Administrative d'Appel de Paris mais les jugements contestés demeurent immédiatement exécutoires.

Par ailleurs, la Cour Administrative d'Appel de Paris a rendu dans des affaires identiques, dont l'une concerne la société KERRY filiale de notre Groupe, des décisions de dégrèvement fixant à ce jour la jurisprudence en la matière (Arrêts FINANCIERE MN, GCM SOPRINVEST).

Pour information, la position défendue par l'administration fiscale en ce qu'elle pouvait par ailleurs entraîner une double imposition des mêmes bénéfices d'une société, appelait de fortes critiques, s'agissant de sociétés établies dans l'espace de l'Union Européenne, et serait ainsi soumise, si l'administration fiscale devait maintenir ses positions, à la censure de la Cour de Justice de l'Union européenne.

L'analyse de l'administration fiscale apparaissait également et surtout susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française 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 également débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause des opérations financières similaires). Ces affaires concernaient le bien-fondé de l'imputation, sur l'impôt sur les sociétés dû par les requérantes, des avoirs fiscaux attachés aux dividendes perçus. Certes, les rectifications notifiées à la société ADC SIIC ou à ses filiales ne concernent pas l'imputation d'avoirs fiscaux mais l'exonération des dividendes du fait de l'option pour le régime des sociétés mères ; néanmoins dans les deux hypothèses considérées, l'enjeu porte sur la double imposition éventuelle d'un même bénéfice chez la filiale puis chez son actionnaire. A ce titre, s'agissant de l'imputation d'avoirs fiscaux, dans les affaires GOLDFARB et AXA, le Conseil d'Etat a validé les opérations critiquées par l'administration fiscale au regard de critères objectifs que le groupe ADC SIIC considère, dans les situations qui le concernent, avoir réunis.

S'agissant des avis rendus par le Comité de l'abus de droit fiscal (anciennement Comité consultatif pour la répression des abus de droit), ils ne paraissent pas de nature à préjuger des décisions qui pourront être rendues par les juridictions compétentes en ce qu'ils retiennent (i) comme contraire à l'intention du législateur le fait d'avoir pris l'engagement de conserver pendant deux ans les participations acquises afin de bénéficier du régime des sociétés mères et (ii) comme inactives les sociétés dans lesquelles sont détenues les participations en question, alors que la loi définissant le régime des sociétés mères ne fait pas l'objet de telles limitations et que la qualité d'actionnaire des sociétés du Groupe ADC SIIC n'était pas contestable.

On soulignera par ailleurs que la portée de ces avis doit être fortement relativisée en considération de la décision rendue par le Conseil d'Etat, dans une décision SNERR du 29 septembre 2010, par laquelle ce dernier a indiqué qu'en matière de pénalités la charge de la preuve incombait toujours à l'administration fiscale quel que soit le sens de l'avis du comité.

Ainsi, sur le fondement des décisions du Conseil d'Etat, la Société – assistée du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre – a contesté à tous les stades de la procédure (y compris au niveau de la mise en recouvrement) les impositions complémentaires que l'administration entendait ainsi lui faire supporter.

S'agissant de la remise en cause de la déductibilité fiscale de la perte d'annulation des BSA, il s'agit d'une question technique pour laquelle la société estime avoir une analyse juste, considérant qu'aucun texte du CGI ne s'oppose à une telle déduction, et qu'ainsi la position de l'administration qui fait référence à une perte sur titres propres n'est pas justifiée.

L'Administration fiscale a également adressé, des propositions de rectifications, pour des montants en principal de 0,19 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant de 0,02 M€), au titre des exercices 2009 et 2010, concernant principalement la remise en cause de l'application du régime SIIC sur les revenus issus d'une de ses filiales. La société estime fondée son analyse considérant qu'aucun texte du CGI ne s'oppose à l'application du régime SIIC dans le cas d'espèce. Ces propositions sont contestées.

Ces contestations sont toujours en cours au 31 décembre 2012 dans l'attente d'une première décision judiciaire.

L'Administration fiscale a par ailleurs adressé à une société du groupe (la société KERRY) des propositions de rectifications concernant également le principe de non-taxation des dividendes dans le

cadre du régime mère-fille. Ces propositions de rectifications contestées sur les mêmes fondements que pour la société ADC ont conduit à la mise en recouvrement d'impositions supplémentaires au cours de l'exercice 2006, pour des montants en principal de 0,6 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant de 0,5 M€) et ont entraîné des prises de garanties (cf. note 7.3).

Saisi du litige, le Tribunal Administratif avait rejeté la requête présentée pour le compte de la société mais la Cour Administrative d'Appel, dans un arrêt du 27 avril 2012, a réformé ce jugement et a déchargé la société KERRY des impositions complémentaires mises à sa charge. De plus, l'Administration fiscale a été condamnée à verser 1.000 € au titre de l'article L761-1 du code de justice administrative.

L'Administration fiscale a déposé un recours en cassation devant le Conseil d'Etat le 3 juillet 2012 pour faire annuler l'arrêt du 27 avril 2012 de la Cour Administrative d'Appel de Paris.

Les rappels d'imposition susceptibles de résulter ultérieurement de la remise en cause de ces déficits sont contestés par le Groupe qui, assisté du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a exercé toutes les voies de recours ouvertes à ce jour et n'a enregistré aucune provision les concernant.

9.2.2. Litiges immobiliers

Les différentes procédures contre l'Etat relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies en 2012.

Origine du litige	Date à laquelle la procédure a été initiée	Partie de manderesse	Partie défenderesse	Nature de l'action	Impact financier attendu sur les 12 prochains mois	Dernière Juridiction saisie	Prochaine échéance
Expropriation immeuble sis 48 rue du Faubourg Poissonnière -Paris (2005)	Assignation délivrée le 17 janvier 2012	Société KERRY	Maitre PETTITI	Action en responsabilité à l'encontre de son ancien conseil pour manquement aux diligences de conseil dans la procédure en fixation de l'indemnité d'expropriation devant la CEDH (montant réclamation = 5 940 K€)	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	TGI	pas de date connue
	Requête déposée le 21 décembre 2011	Société KERRY	Etat Français	Demande d'indemnisation globale visant à compenser le préjudice matériel subi : complément d'indemnité d'expropriation, perte locative, charges d'exploitation non récupérées, frais de procédure, plus value non réalisée (montant réclamation = 17 716 K€).	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	Cour Européenne des Droits de l'Homme	pas de date connue
Refus du concours de la force publique dans l'exécution de l'ordonnance d'expulsion/ Expropriation immeuble sis 3-5 rue Godefroy Cavaignac -Paris (2007)	Requête déposée le 23 juillet 2011	Société COFINO	Etat Français	Action en annulation d'un arrêté de déclaration d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité visant à retrouver la propriété de l'immeuble	Pas de conséquence financière directe	Conseil d'Etat	pas de date connue
Contestation du montant de loyer consenti au locataire les "NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE" à la suite de l'exercice d'un repentir (février 2011)	Assignation délivrée le 17 novembre 2011	NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	BASSANO DEVELOPPEMENT ENT	Procédure en fixation du montant du loyer relatif à l'exploitation de l'hôtel Golden Tulip à appliquer compter du 1er mars 2011 (montant réclamation = 586 K€ AN/HT/ HC à compter du 1er mars 2011)	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	TGI	l'expert devra déposer son rapport avant le 15 mai 2013
Défaut de paiement de loyers et charges de la société NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	Assignation délivrée le 14 septembre 2011	BASSANO DEVELOPPEMENT	NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	Procédure en résiliation du bail en condamnation au paiement d'arriérés de loyer (montant réclamation novembre 2012 = 672 K€)	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	TGI	plaidoiries 1er trimestre 2013/ Délibéré 1er semestre 2013
Contestation partielle des quittancements rendus dans le cadre du bail NRF	Assignation délivrée le 10 octobre 2008	NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	BASSANO DEVELOPPEMENT ENT	Procédure en contestation des montants de TVA et charges facturées (montant réclamation novembre 2012 = 1090 K€)	0	Cour d'Appel	arrêt de la cour d'appel du 30 janvier 2013 favorable à ADC
Contestation par la Société SALONS SAINT HONORE des conditions de son éviction	Assignation délivrée en octobre 2005	Société SALONS SAINT-HONORE	BASSANO DEVELOPPEMENT ENT	Procédure en appel visant à fixer le montant de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation à compter (montant réclamation juillet 2012 = 368 K€ indemnité d'éviction/ 44 795 euros AN/HT/HC indemnité d'occupation à compter du 1/07/05)	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	Cour d'Appel	plaidoiries 3 décembre 2013

Etat de la procédure concernant l'expropriation au 48, rue du Faubourg Poissonnière – PARIS :

L'immeuble qui appartenait à la société KERRY, filiale détenue à 100 % par ADC SIIC, ne fait plus partie de l'actif du groupe. En effet, par ordonnance du juge d'expropriation du 12 septembre 2005, la Société KERRY a été expropriée de cet immeuble.

Les différents contentieux judiciaires (concernant l'expropriation en elle-même ainsi que le montant de l'indemnité d'expropriation) et administratifs (concernant la procédure en annulation de l'arrêté de DUP et la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) se poursuivent.

Une demande d'indemnisation pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005 pour refus du concours de la force publique a été initiée le 12 janvier 2009. La société KERRY réclame la somme de 1.996 K€ correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance d'expulsion rendue le 22 mars 2000. Par jugement rendu le 31 mai 2011, le tribunal a condamné l'Etat à lui verser la somme de 195 K€. La société a introduit un pourvoi en cassation. Le 4 avril 2012, le Conseil d'Etat a rendu une décision de non admission sauf en ce qui concerne l'indemnisation des frais de procédure. Le 28 décembre 2012, le conseil d'Etat a prononcé l'annulation du jugement du 31 mai 2011 sur la question de l'indemnisation des frais de procédure supportés par la société KERRY et a condamné l'Etat à versé la somme de 3000€ d'article L 761.1 CJA. La société réclamait 197 K€ au titre de l'indemnisation des frais de procédure et le tribunal administratif avait octroyé la somme de 15 K€. Cette affaire a donc été renvoyée devant le Tribunal Administratif. En ce qui concerne nos autres demandes non admises par le conseil d'Etat, un recours devant la CEDH a été introduit.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation avait rendu le 6 novembre 2006, un jugement fixant le montant de l'indemnité d'expropriation selon quatre critères: selon que les dispositions de la loi Vivien s'appliquent ou pas et selon que l'immeuble est occupé sans titre ou pas. L'indemnité serait, selon ce jugement, comprise entre 2,4 M€ et 3,6 M€. Le 27 décembre 2006, la société KERRY a interjeté appel de ce jugement. Ce jugement a été confirmé par une décision de la cour d'appel du 13 novembre 2008. Le 13 février 2009, la SIEMP a versé la somme de 2.433 K€ au titre de l'indemnité d'expropriation. Un pourvoi en cassation a été déposé par la société KERRY contre la décision du 13 novembre 2008 mais a été rejeté par un arrêt du 13 avril 2010.

La société a donc porté cette affaire devant la Cour Européenne des Droits de l'Homme le 12 octobre 2010. La société KERRY sollicitait l'allocation de la somme de 5.940 K€. Ce montant correspondait à la différence entre le montant qui avait été réclamé lors de la procédure en fixation de l'indemnité d'expropriation en appel (8.373 K€) et le montant versé par la SIEMP en février 2009 (2.433 K€). Cependant, notre conseil n'ayant pas effectué les diligences nécessaires, le dossier a été détruit par la CEDH.

Dans ces conditions, la société KERRY a diligenté une procédure en responsabilité à l'encontre de son ancien conseil et réclame la condamnation de celui-ci au montant réclamé dans la procédure devant la CEDH, à savoir la somme de 5.940 K€. La procédure est en cours.

Par ailleurs, les procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et d'annulation de l'arrêté de péril ont fait l'objet de deux arrêts de rejet rendus par la Cour de cassation le 30 mars 2011. La

Société a porté ces deux affaires devant la CEDH et a sollicité en guise de satisfaction équitable l'allocation d'une somme de 500 K€ au titre du préjudice moral et de 466 K€ au titre des honoraires d'avocat, et la somme de 23.000 K€ au titre du préjudice matériel dont 14.073 K€ au titre de la plus-value qu'elle aurait pu réaliser.

Etat de la procédure concernant l'immeuble sis 3-5, rue Godefroy Cavaignac – PARIS:

L'immeuble qui appartenait à la société COFINFO venue aux droits de la société KENTUCKY ne fait plus partie de l'actif du Groupe. En effet, par ordonnance du juge de l'expropriation du 31 octobre 2007, la société KENTUCKY, aux droits de laquelle venait COFINFO, a été expropriée de cet immeuble.

Des procédures similaires judiciaires (concernant l'expropriation en elle-même ainsi que le montant de l'indemnité d'expropriation) et administratives (concernant la procédure en annulation de l'arrêté de DUP et des procédures d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) ont été engagées par la société COFINFO et se poursuivent.

Une demande d'indemnisation pour refus du concours de la force publique pour la période postérieure au 31 mai 2005 a été initiée en juin 2008. La société COFINFO a sollicité le paiement de la somme de 1.995 K€. Par jugements du 29 avril 2011, l'Etat a été condamné à verser à la société COFINFO, la somme de 556 K€ avec intérêts à compter du 16 juin 2008 ainsi que, la somme de 370 K€ (perte valeur vénale) augmentée des intérêts légaux à compter du 28 mai 2010. Pour mémoire, la société COFINFO réclamait la somme de 458 K€ du fait que son immeuble ait été estimé en valeur vénale occupée et non libre. La condamnation n'étant pas conforme aux demandes, un pourvoi en cassation a été introduit mais a été déclaré non admis le 13 février 2012. Un recours devant la CEDH a été exercé mais a été déclaré irrecevable par une décision de la CEDH du 20 décembre 2012.

Pour mémoire, une première procédure d'indemnisation avait été diligentée par la société COFINFO au terme de laquelle la Cour Administrative d'Appel avait d'une part, suivant arrêt rendu le 5 juin 2007, réformé un jugement rendu par le Tribunal de grande instance condamnant l'Etat à lui verser la somme de 1.654 K€ et a, d'autre part, considéré que le préjudice subi s'élevait à la somme de 689 K€.

Dès lors, un commandement de payer avait été délivré le 12 mai 2010 à COFINFO lui réclamant le paiement d'une somme de 1.222 K€ (y compris les intérêts). Une opposition a été formée. Par jugement du 29 avril 2011 confirmé par une décision de la cour d'appel du 10 mai 2012, la requête de COFINFO a été rejetée. Un recours devant le conseil d'Etat a été introduit.

Enfin, les procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité ont fait l'objet d'un arrêt favorable rendu le 4 novembre 2011. Il faut attendre que cet arrêt soit devenu irrévocable, pour réintroduire devant la Cour de cassation la procédure en annulation de l'ordonnance d'expropriation. C'est seulement une fois que la Cour de cassation aura constaté la perte de fondement légal de l'ordonnance expropriation du fait de l'annulation irrévocable de la DUP, que la propriété de l'immeuble sera de nouveau acquise à la société. Le 10 janvier 2012, la décision du 4 novembre fait l'objet d'un pourvoi en cassation introduit par la SIEMP et la Ville de Paris. La procédure est en cours.

Autres litiges immobiliers :

Etat de la procédure concernant le locataire NRF « Nouvelles Résidences de France »

Face aux impayés récurrents de ce locataire, la société a été contrainte de diligenter un certain nombre de procédures.

A la suite d'une décision rendue le 23 février 2011, fixant respectivement l'indemnité d'éviction à 12.443 K€ et l'indemnité d'occupation à 593 K€ (AN/HT/HC) à compter du 1^{er} juillet 2005, la société a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir (faculté qui permet à un propriétaire de revenir de manière définitive

sur sa décision de non renouvellement du bail et donc de faire tomber le droit à l'indemnité d'éviction du locataire).

La notification de celui-ci par le bailleur a entraîné le renouvellement du bail. Un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 28 février 2011, date de la notification de l'exercice du droit de repentir.

La société a introduit un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision de la cour d'appel mais a été rejeté le 4 juillet 2012.

En parallèle, la société NRF a délivré le 17 novembre 2011 une assignation dans laquelle elle demande au tribunal de fixer le loyer annuel à 586.079, 37 euros HT/HC à compter du 28 février 2011. La société BASSANO DEVELOPPEMENT, titulaire désormais du bail depuis l'opération d'apport de juillet 2010, a notifié un mémoire fin décembre 2011 dans lequel elle demande au tribunal de fixer à la somme de 891.844 euros HT/HC le montant du loyer du bail renouvelé après repentir.

Un jugement a été rendu le 7 mai 2012 par lequel un expert a été désigné en vue de recueillir les éléments nécessaires pour déterminer la valeur locative des lieux loués. Le montant du loyer provisionnel pour la durée de la procédure a, quant à lui, été fixé à la somme annuelle de 700 K€ HT/HC. L'expert devra déposer son rapport avant le 15 mai 2013.

Une procédure en résiliation du bail compte tenu de loyers impayés est également pendante devant les tribunaux.

En parallèle, la société a pris en octobre dernier une inscription sur le fonds de commerce de NRF en garantie de sa créance (pour un montant de 493 K€). Cela a permis à la société de diligenter le 31 décembre 2012, une procédure en vente forcée du fonds de commerce de NRF.

Enfin, la société NRF a assigné en 2008 la Société ADC notamment pour le remboursement de TVA et la régularisation de charges. Par jugement rendu le 14 décembre 2010, le tribunal a débouté la société NRF. Cette dernière a interjeté appel mais la cour a confirmé le jugement par une décision du 30 janvier 2013.

Etat de la procédure concernant le locataire « Les Salons Saint honoré » :

La société avait délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction le 21 décembre 2004 aux Salons Saint Honoré. Par jugement du 26 juin 2007 confirmé par la cour d'appel, le TGI de Paris a énoncé que ce congé ouvrait droit au profit du locataire au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion.

Le 3 avril 2012, le TGI a débouté la société de sa demande tendant à voir résilier le bail. Le tribunal a fixé à la somme de 101 K€ l'indemnité d'éviction et à la somme annuelle de 64 K€ outre taxes et charges à compter du 1^{er} juillet 2005, l'indemnité d'occupation.

Le 20 avril 2012, les Salons Saint honoré ont interjeté appel. Les plaidoiries sont fixées au 3 décembre 2013.

Hormis les litiges, le groupe n'a pas identifié d'autres passifs éventuels.

9.3.Parties liées

Le Groupe ADC SIIC réalise des opérations avec la société ARDOR CAPITAL et avec le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL

et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs. Au titre de l'exercice 2012 les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère :

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR CAPITAL	Actionnaire d'ADC SIIC	0	-50

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

Les opérations ci-dessus n'ont pas entraînée la comptabilisation de dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

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

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 501 K€ d'intérêts de comptes courants) est neutralisée 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)
Mise à disposition de personnel	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-289	-242
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-12	-142
Intérêts minoritaires (3)	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-2 883	
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	27	0

(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) issus de la cession de 15,01 % des titres BASSANO DEVELOPEMENT à ACANTHE DEVELOPPEMENT

Les opérations ci-dessus n'ont pas entraînée la comptabilisation de dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

g) les autres parties liées : Néant

9.4. Effectifs

Le Groupe n'a pas de salariés au 31 décembre 2012.

Toutes les informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux sont disponibles dans le rapport de gestion. Les informations les plus pertinentes sont reprises ci-dessous :

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

9.5.Résultat par action

Au 31 décembre 2012, le résultat net par action et le résultat dilué par action s'élèvent à - 0,01574 euros (Résultat consolidé - 2.140 K€ pour 135 916 170 actions pondérées).

La prise en compte des BSA à échéance du 14 décembre 2014 (code ISIN FR 0010561985) dont le prix d'exercice (0,24 €) est supérieur au cours du marché des actions pendant la période (0,153€), aurait un effet anti dilutif (ou relutif).

Pour information complémentaire, un résultat par action, non dilué, calculé sur la base du résultat global ressortirait à -0.1320 €.

9.6.Evénements postérieurs au 31 décembre 2012

L'Assemblée Générale des titulaires de BSA du 9 janvier 2013 a :

- Nommé Monsieur Richard LONSDALE-HANDS en qualité de représentant de la masse des titulaires de BSA « Echéance 5 ans » de la société Alliance Développement Capital SIIC ;
- Approuvé, en tant que de besoin, la transformation de la Société en Société Européenne (Societas Europaea) ;
- Approuvé, en tant que de besoin, sous condition suspensive de la réalisation du transfert du siège social de la Société en Belgique, les modifications du contrat d'émission relatif aux BSA « Echéance 5 ans »;
- Approuvé, en tant que de besoin, la modification de l'objet social de la Société ;

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 9 janvier 2013, a, notamment :

- Décidé d'approuver le Projet de Transfert du siège social de la Société en Belgique – à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), Avenue de l'Astronomie, 9 – sous certaines conditions suspensives ;
- Adopté dans leur intégralité les nouveaux statuts qui régiront la Société
- Après avoir pris acte que l'exercice des BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance 14 décembre 2014 émis en décembre 2009 dans les conditions fixées dans le contrat d'émission tel que modifié par l'Assemblée Générale des titulaires de BSA en date du 9 janvier 2013, constitue un droit acquis des porteurs, a constaté que la série de Bons de Souscription d'Actions (code ISIN FR 0010561985) échéance 14 décembre 2014 émis en décembre 2009 en cours de validité se poursuivra à compter de

la Date de Réalisation du Transfert aux mêmes conditions que celles fixées par le conseil d'administration de la Société du 9 décembre 2009 et ce jusqu'à son terme le 14 décembre 2014, à l'exception de la modification du droit applicable aux actions émises par la Société à la suite de l'exercice des BSA.

- Pris acte que, dès la Date de Réalisation du Transfert, l'Assemblée Générale sera convoquée dans les plus brefs délais par le conseil d'administration à l'effet de statuer sur de nouvelles autorisations et délégations à donner au conseil d'administration et ce notamment concernant les opérations suivantes sans que cette liste soit exhaustive : autorisation/délégation à donner au conseil d'administration afin de procéder à (i) des opérations sur le capital, (ii) la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions propres, (iii) la mise en œuvre d'un plan d'options de souscription et/ou d'achat d'actions.

Le Conseil d'administration du 29 janvier 2013 a :

- Fixé les modalités de l'offre de rachat des actions de la Société à proposer aux actionnaires qui s'étaient opposé au transfert et ont demandé le rachat de leurs titres conformément aux dispositions de l'article L.229-2 alinéa 3 du Code de Commerce et constaté que trois actionnaires, représentant ensemble 393 940 actions, avaient adressé à la Société une telle demande.
- Décidé l'ouverture d'un établissement secondaire au 24 rue Georges Bizet – 75116 PARIS.

Suite à ce Conseil, la société a adressé aux trois actionnaires minoritaires une offre de rachat. Chacun des actionnaires a accepté et les rachats sont actuellement en cours.

Le Conseil d'administration du 1er février 2013 a :

- Constaté la réalisation des conditions suspensives liées au transfert de siège social en Belgique ou renoncé à leur bénéfice ;
- Constaté le transfert de siège social du 2 rue de Bassano – 75116 PARIS en Belgique, à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), avenue de l'Astronomie, 9 ;
- Décidé que la Société conservera, après le transfert de siège en Belgique, un établissement stable en France en vue de la poursuite de l'activité commerciale SIIC en France.

Les formalités, tant en France qu'en Belgique, de transfert de siège social sont actuellement en cours.
