



**Rapport financier annuel 2010**

## SOMMAIRE

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1) Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier annuel

2) Rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire portant sur la Société et le Groupe consolidé

Ce rapport comprend le rapport établi par le Président du Conseil d'administration en application de l'article L.225-37 du Code de commerce sur les procédures de contrôle interne (Annexe 5 du rapport de gestion)

3) Comptes sociaux d'ADC SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 (et leurs annexes)

4) Comptes consolidés d'ADC SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010 (et leurs annexes)

5) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010

6) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010

7) Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010

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

*« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »*

La société **ADC SIIC**  
Représentée par : **Richard LONSDALE-HANDS**  
**Directeur Général**



**Rapport de gestion 2010**

**ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**  
**Société Anonyme au capital de 22 260 371 Euros**  
**Siège social : 2 rue de Bassano**  
**75116 - PARIS**  
**457 200 368 RCS PARIS**

---

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PRESENTE**

**A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**ET EXTRAORDINAIRE DU 29 JUIN 2011**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de (i) vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii), renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (iv) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, (v) augmenter le capital en vue de rémunérer des apports en nature, (vi) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de procéder à certaines modifications du capital social, (vii), déléguer au Conseil le pouvoir de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise, (viii) modifier l'article 48 des statuts et (ix) réduire le capital.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées.

Les documents et renseignements s'y rapportant prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition et à celle des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à votre capital social dans les délais impartis par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Nous vous rappelons que vous êtes appelés à statuer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

**A titre Ordinaire :**

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2010 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce) ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;

- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Affectation du résultat ; Distribution de dividendes ;
- Fixation des jetons de présence ;
- Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende ordinaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société ;
- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ;
- Pouvoirs pour formalités.

### **A titre Extraordinaire :**

- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression de droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établie en application des articles L.225-129-6 du Code de Commerce et L.3332-18 et suivants du Code du Travail ;
- Plafond global des augmentations de capital ;
- Modification de l'article 48 des statuts ;
- Réduction du capital social ;

- Modification corrélative des articles 6 et 8 des statuts ;
- Affectation de la réserve légale ;
- Pouvoirs pour formalités.

## PLAN DU RAPPORT

1.	Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 et suivants du Code de Commerce) .....	8
2.	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2010 .....	14
2.1.	Comptes sociaux .....	14
2.2.	Comptes consolidés .....	16
2.3.	Engagements hors bilan (article L.225-100 du Code de Commerce) .....	18
2.2.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	18
2.2.1.	Engagements donnés .....	18
2.2.2.	Engagements reçus .....	18
2.3.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement .....	18
2.3.1.	Engagements donnés .....	18
2.3.2.	Engagements reçus .....	19
2.4.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	20
2.4.1.	Engagements donnés .....	20
2.4.2.	Engagements reçus .....	20
2.4.	Facteurs de risques et d'incertitudes : .....	20
Risque de taux .....		20
Risque de liquidité .....		21
2.5.	Risque de contrepartie .....	22
Risque fiscal lié au statut de SIIC .....		22
Risque d'assurance .....		24
Risque de change .....		24
Risque sur actions propres .....		24
Risque de marché .....		24
3.	Modification apportée aux modes de présentation des comptes annuels ou aux méthodes d'évaluation retenues les années précédentes (article L.232-6 du Code de Commerce) .....	26
4.	Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce) .....	26
5.	Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce) .....	26
6.	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe .....	27
7.	Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe .....	27
8.	Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs .....	29
9.	Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (article L.232-1 du Code de Commerce) .....	30



10.	Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce) .....	31
11.	Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce).....	32
12.	Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce) .....	36
13.	Actionnariat salarié - Seuil de participation des salariés au capital social, rapport spécial portant sur les plans de souscription ou d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de Commerce)).....	37
14.	Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce) .....	37
15.	Situation des mandats des Administrateurs .....	37
16.	Situation des mandats des Commissaires aux Comptes .....	37
17.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions,.....	37
18.	Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes .....	38
19.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues .....	39
20.	Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances ..	39
21.	Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances ..	40
22.	Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires .....	41
23.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital .....	41
24.	Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des article L.225-129-6- du Code de Commerce et L.3332-1 et suivants du Code du Travail.....	42
25.	Plafond global.....	42
26.	Modification de l'article 48 des statuts.....	42
27.	Réduction du capital social .....	43
28.	Modification corrélative des articles 6 et 8 des statuts .....	44
29.	Proposition d'affectation de la réserve légale .....	44
30.	Informations sur les conventions réglementées et conventions courantes.....	44
31.	Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce ...	45

32.	Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce).....	45
33.	Programmes de rachat d'actions.....	45
34.	Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce).....	45
35.	Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF).....	45
36.	Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce.....	45
37.	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce), .....	46
38.	Tableau des résultats.....	47
39.	Pouvoirs.....	47
	ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité.....	48
	ANNEXE 2 : Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité .....	49
	ANNEXE 3 : Liste des mandats des mandataires sociaux .....	51
	ANNEXE 4 : Liste des administrateurs et Directeurs Généraux.....	53
	ANNEXE 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne.....	54
	ANNEXE 6 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices .....	61

## **1. Situation et activité de la Société et du Groupe au cours de l'exercice écoulé (articles L.225-100, L.225-100-2 et L.233-6 et suivants du Code de Commerce)**

### **L'activité**

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier.

Au 31 décembre 2010, le patrimoine du Groupe est composé des murs d'un hôtel 4 étoiles de 5.114 m<sup>2</sup> (4.088 m<sup>2</sup> d'hôtel et 1.026 m<sup>2</sup> de commerces associés situé à Paris 8<sup>ème</sup>) et 3.285 m<sup>2</sup> d'immeubles résidentiels soit une surface totale de 8.399 m<sup>2</sup> dont 67% situés dans Paris et 33% situés à Levallois-Perret.

Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 23 février 2011 a fixé l'indemnité d'occupation du locataire de l'hôtel sis rue du Faubourg St Honoré, NRF, avec qui nous étions en litige (cf. paragraphe sur les litiges immobiliers ci-dessous) à 594 K€ HT HC/an à compter du 1er juillet 2005 (réindexable chaque année selon le bail initial). Cet arrêt a amené la société à comptabiliser des avoirs à établir, en 2010, sur la période courant du 1er Juillet 2005 (date de fin de bail) au 31 décembre 2010.

L'arrêt du 23 février 2011 a également fixé l'indemnité d'éviction, due à ce locataire en raison du congé avec refus de renouvellement qui lui a été signifié, à la somme de 12.443 K€. La société, estimant cette indemnité d'éviction excessive, a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir.

En conséquence, un nouveau bail 3/6/9 débutera à compter du 28 février 2011. S'agissant du 1er renouvellement d'une location consentie sans versement d'un droit d'entrée et d'un bail ne prévoyant pas les modalités de fixation du loyer en cas de renouvellement, le nouveau loyer sera fixé à la moyenne entre la valeur locative de marché au 28 février 2011 entériné éventuellement par le Tribunal et la valeur de renouvellement calculée selon le Gross Operating Profit (ratio en vigueur en matière d'hôtel et sensiblement égal au revenu brut d'exploitation hors loyer), entériné éventuellement par le Tribunal.

Les avoirs à établir comptabilisés concernant, qui s'élèvent à un montant total de 888 K€ HT (montant éventuellement à parfaire devant les tribunaux en cas de désaccord) au 31 décembre 2010 viennent fortement réduire le chiffre d'affaires de l'année.

Sur l'ensemble de l'année 2010, le chiffre d'affaires (loyers et charges locatives refacturées) ressort à 494 K€, contre 2.114 K€ en 2009.

Outre l'impact des avoirs à établir, la baisse de chiffre d'affaires s'explique essentiellement par l'apport fait en 2009 de l'immeuble sis Rue Surène (Paris 8<sup>ème</sup>) à la société VENUS. Cette opération génère en 2010 un écart de chiffre d'affaires de 584 K€ par rapport à l'année 2009. Mais il faut noter qu'en contrepartie de l'apport de cet immeuble et de l'emprunt dédié, ADC SIIC a reçu en rémunération 1.672 parts sociales de la société VENUS qui détient de nombreux actifs immobiliers et qui est désormais contrôlée par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

A périmètre constant, la baisse de chiffre d'affaires s'explique par le départ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 du locataire du bien rue de Tilsitt que le groupe a souhaité mettre à la vente ce qui a eu un impact défavorable sur le chiffre d'affaires annuel de 33 K€ par rapport à l'exercice 2009, au congé donné en 2009 par un autre locataire de l'hôtel qui avait généré un chiffre d'affaires de 87 K€ avant son départ ainsi qu'à des charges refacturées moins importantes (- 64 K€ par rapport à 2009).

Par secteur, le chiffre d'affaires s'élève à 81 K€ pour les commerces et -199 K€ pour l'hôtel sis rue du Faubourg Saint Honoré à Paris. Ce chiffre, négatif, trouve son explication dans les avoirs à établir qui ont été comptabilisés. Pour le secteur habitation, il ressort à 612 K€.

Le chiffre d'affaires 2010 du groupe est réparti entre Paris (Hôtel rue du Faubourg Saint Honoré et rue de Tilsitt) et la région parisienne (rue Jules Guesde à Levallois et rue de la Haguette à St Denis).

## Les cessions

Pendant cet exercice, le Groupe a procédé à la cession d'un lot dans l'immeuble situé rue de la Haguette à Saint Denis (93) qui a été vendu pour un montant de 27 K€. De plus, les neuf parkings restant rue du Bac à Suresnes (92) ont également été cédés durant l'exercice pour un montant de 56 K€.

## Les acquisitions

Le groupe a acquis l'intégralité des titres de la société luxembourgeoise NPA.H SARL pour 1 €, et de la société suisse GEPAR HOLDING pour 73 K€.

Cette dernière détient une participation de 20% dans le capital de la société suisse DUAL HOLDING pour un montant de 8.000 K€. Celle-ci est elle-même propriétaire, à travers ses participations, d'immeubles dans le canton de Genève et sa proche région d'une valeur de 165.693 K€ générant des loyers de 9.635 K€ (données au 31 décembre 2010 converties au cours de clôture).

Par ailleurs, la société par actions simplifiée du nom de BASSANO DEVELOPPEMENT a été créée avec un capital social initial de 1.000 € et un actionnaire unique, ADC SIIC.

La société ADC SIIC a ensuite procédé, en août 2010, à l'apport, à sa filiale, de l'immeuble sis rue du Faubourg Saint Honoré – Paris (8<sup>ème</sup>). L'apport a été fait à sa valeur d'expertise au 30 juin 2010 soit 40.330 K€, sous déduction de l'emprunt dédié au financement de cet immeuble pour un nominal restant dû de 6.559 K€ et des frais d'apport de 471 K€ composé de frais notariés.

L'apport net de 33.300 K€ générant une plus value de 20.666 K€ a été rémunéré par l'augmentation de capital de la SAS BASSANO DEVELOPPEMENT portant le capital social de cette dernière à 33.301.360 €.

Suite à l'exercice par ADC SIIC, au mois de février 2011, de son droit de repentir (cf. litiges note 7.2 de l'annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2010) la valorisation de l'immeuble a été minorée de 3.630 K€. La société ADC SIIC a conclu avec la société BASSANO DEVELOPPEMENT un protocole dans lequel elle s'engage à l'indemniser de la perte de valeur de l'immeuble et a donc constater une charge de même montant.

Cet apport, interne au périmètre de consolidation, n'a aucune autre incidence au niveau du groupe que son coût externe (471 K€). Cette opération a été réalisée sous le contrôle de Monsieur ZAKS et Monsieur ABERGEL, commissaires aux apports nommés par ordonnance en date du 26 avril 2010 du Président du Tribunal de Commerce de Paris.

Ce patrimoine est financé par des emprunts bancaires à long terme pour un en-cours total au 31 décembre 2010 de 13,185 M€ dont le capital restant et les échéances par emprunt sont détaillé ci dessous :

Emprunt	Nature du taux	Date Changt de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 31/12/2010
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Crédit Foncier	fixe (*)	-	mars - 2018	3,20%	55	174	1 155	851	2 235
CIL	fixe	-	décembre - 2024	0,50%				3 202	3 202
Sous Total Taux Fixe					55	174	1 155	4 052	5 437
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30%	Trim	août-2018	2,20%	6	18	109	1 318	1 451
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30% convertible en fixe	Trim	mai - 2015	2,30%	105	321	5 871		6 297
Sous Total Taux Variables					111	339	5 981	1 318	7 748
TOTAL GENERAL					166	513	7 136	5 370	13 185

Les principales informations chiffrées concernant les filiales figurent au sein de l'annexe aux comptes sociaux « TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS ».

## **Procédures contentieuses**

### **Litiges Immobiliers**

Les différentes procédures contre l'Etat, existant au 31 décembre 2010 et relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se poursuivent au cours du 1er semestre 2011.

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

L'immeuble appartenait à la société KERRY, filiale détenue à 100 % par ADC SIIC.

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 au 1er semestre 2011.

Initialement, une procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique avait fait l'objet en 2005, d'un jugement qui avait condamné l'Etat à verser une indemnité de 1.459 K€ pour la période allant du 1er janvier 2000 au 24 janvier 2003. Ce jugement avait été exécuté. Cependant, le Conseil d'Etat saisi par le Ministère de l'Intérieur a, en date du 21 septembre 2007 non seulement annulé le jugement initial, mais également statué au fond en fixant l'indemnité à 162 K€. Conformément à cette décision, le Ministère de l'Intérieur a réclamé en 2008 le paiement de 1.377 K€. La Société a par conséquent déposé le 15 octobre 2008 devant le Tribunal administratif, une opposition à ce titre de perception. Par jugement du 3 décembre 2010, le tribunal a rejeté le recours de la société KERRY. La société a interjeté appel. La procédure est actuellement en cours.

La Société, estimant ne pas avoir bénéficié de l'effectivité de certains droits garantis par la Convention Européenne des Droits de l'Homme, a porté l'affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008. La Société a sollicité l'allocation de la somme de 2.409.908 euros. La procédure est actuellement en cours.

Une demande d'indemnisation complémentaire pour refus du concours de la force publique a été initiée le 12 janvier 2009 pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005. La société KERRY réclame la somme de 1.996.289,17 € correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance de référé rendue le 22 mars 2000. Le 16 décembre 2010, le Préfet a conclu à ce que KERRY soit indemnisée d'un montant total de 130.670,98 €uros. La procédure est actuellement en cours et la clôture d'instruction est fixée au 5 mai 2011.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a 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 (La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite loi Vivien fait apparaître la spécificité de l'expropriation des immeubles et terrains insalubres et inaptes à l'habitation) 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.

Par une décision du 13 novembre 2008, la cour d'appel a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance. Le 13 février 2009, la SIEMP a versé la somme de 2.432.822 euros au titre de l'indemnité d'expropriation.

Un pourvoi en cassation a été déposé par la société KERRY le 18 février 2009 contre la décision du 13 novembre 2008. Par un arrêt du 13 avril 2010, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi de KERRY.

La société a porté cette affaire devant la Cour Européenne des droits de l'homme le 12 octobre 2010. Elle entend obtenir la condamnation de l'Etat Français pour la violation de l'article 6§1 et de l'article premier du Protocole additionnel. Aux termes de sa requête, la société KERRY sollicite l'allocation de la somme de 5.940.683 euros. Ce montant correspond à la différence entre le montant qui avait été réclamé par la société KERRY lors de la procédure en fixation de l'indemnité d'expropriation en appel (8.373.505 euros) et le montant versé par la SIEMP en février 2009 (2.432.822 euros).

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 va en conséquence porter ces deux affaires devant la Cour européenne des droits de l'homme.

En outre, la société KERRY a déposé le 5 août 2010 une requête devant le tribunal administratif pour être indemnisée du préjudice qu'elle a subi du fait que son immeuble ait été estimé en valeur vénale occupée et non libre. A ce titre, elle réclame la somme de 1.197.815 euros. La procédure est en cours.

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

L'immeuble appartenait à la société COFINFO venue aux droits de la société KENTUCKY.

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 également au 1er semestre 2011.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a rendu le 25 juin 2007 un jugement fixant l'indemnité due par la SIEMP à la société COFINFO, au titre de la dépossession foncière de l'immeuble, à la somme de 4.822 K€. La société COFINFO a fait appel de ce jugement devant la Cour d'appel de Paris. Par une décision du 7 janvier 2010, la cour d'appel a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance et l'a infirmé partiellement sur la valeur de l'immeuble fixée à 4.165.000 euros au motif que la mutation de l'immeuble effectuée le 9 novembre 2007 (transformation universelle de patrimoine de la société KENTUCKY à la société COFINFO) a retenu cette valeur. Un pourvoi en cassation contre cet arrêt a été formé.

Concernant la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique, le tribunal avait alloué en mars 2006 une indemnité de 1.654 K€ pour la période du 1er janvier 2000 au 31 mai 2005. Celle-ci a été versée en janvier 2007 mais sur un appel du Ministre de l'intérieur, la Cour administrative d'appel de Paris, estimant qu'il convenait d'indemniser simplement l'immobilisation du capital, a ramené, par un arrêt du 5 juin 2007, la condamnation de l'Etat à la somme de 689 K€. Le pourvoi en cassation formé parla société COFINFO devant le Conseil d'Etat a été rejeté par une décision en date du 16 novembre 2007.

La société a porté donc cette affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008 en saisissant la Cour Européenne des droits de l'Homme. La société COFINFO a sollicité l'allocation de 17.533.176 euros. Cependant, par une décision du 12 octobre 2010, la CEDH a rejeté notre requête.

En outre, la société COFINFO a déposé le 5 août 2010 une requête devant le tribunal administratif pour être indemnisée du préjudice qu'elle a subi du fait que son immeuble ait été estimé en valeur vénale occupée et non libre. A ce titre, elle réclame la somme de 458.172 euros. La procédure est en cours.

Par ailleurs, une demande d'indemnisation complémentaire pour la période postérieure au 31 mai 2005 a été initiée en juin 2008. La société COFINFO sollicite le paiement de la somme de 1.995.894,70 euros. Dans son mémoire du 8 octobre 2010, le préfet demande au Tribunal Administratif de limiter le montant de l'indemnité due à la société COFINFO à la somme de 96.600,30 €uros. Lors de l'audience le 8 avril 2011, le rapporteur de la république a estimé que la période de la responsabilité de l'État s'achevait le 24 octobre 2007 et non le 4 janvier 2008, date de prise de possession de l'immeuble par la SIEMP. Il a estimé que les pertes de loyer devaient être estimées à la somme de 350.000 €. Il a reconnu la totalité des préjudices résultants dépenses d'eau et d'électricité et des portes blindées, des frais de gardiennage à concurrence de 8.402,81 €uros, des frais huissiers à concurrence de 16.455 €uros et des frais d'avocat à concurrence de 90.000 €uros. Enfin, s'agissant de la perte de la valeur vénale, il a admis qu'il s'agissait d'un préjudice indemnisable et a estimé compte tenu des sept locataires titrés, et l'a estimé à hauteur de 370.000 €uros. Il conclut à la condamnation de l'État à la somme totale de 926.511,64 €uros, outre les frais de procédure qu'il estime à la somme de 1.500 €uros La procédure se poursuit.

Conformément à l'arrêt du 5 juin 2007, la société a reçu début août 2008 un titre de perception pour un montant de 1.187 K€. La Société a formé le 12 janvier 2009, une opposition suspensive à ce titre devant le Tribunal Administratif. Par jugement rendu le 11 décembre 2009, le Tribunal administratif de Paris a rejeté la requête de la société COFINFO laquelle a fait appel de cette décision devant la Cour d'appel administrative de Paris. Par décision du 20 janvier 2011, la cour d'appel a rejeté la requête de COFINFO. Un pourvoi en cassation contre cet arrêt a été formé.

Par ailleurs, sans attendre l'issue de la procédure d'appel, un commandement de payer avait été délivré à COFINFO le 12 mai 2010 lui réclamant le paiement d'une somme de 1.222.801,54 €uros. Nous avons exercé un recours préalable à l'encontre de ce commandement de payer. Le 21 juillet 2010, notre réclamation préalable a fait l'objet d'un rejet et nous avons porté cette affaire devant le tribunal administratif. La procédure est en cours.

#### Autres litiges immobiliers :

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

Par un jugement en date du 6 avril 2006 confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 21 février 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a jugé que le congé délivré par la Société ADC ouvrait droit au profit de la société NRF au paiement d'une indemnité d'éviction, a débouté la Société de sa demande d'expulsion et a ordonné une expertise. Le pourvoi en cassation formé par la Société a été déclaré non admis par un arrêt du 15 avril 2008 de la Cour de cassation.

Par un rapport en date du 5 décembre 2008, l'expert a estimé que l'indemnité d'occupation devait être fixée à 634.000 euros AN/HT/HC à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005, et que l'indemnité d'éviction devait être fixée à 12.757.000 euros dans le cas de la perte total du fonds et à 11.338.000 euros dans le cas de la perte partielle du fonds.

Par un jugement rendu le 3 septembre 2009, le Tribunal a indiqué que l'éviction entraînait la perte du fonds exploité par la société NRF, a fixé respectivement les indemnités d'éviction et d'occupation aux sommes de 10.114.000 euros et de 598.500 euros (AN/HT/HC), et a condamné la société ADC au paiement de la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du NCPC. La société ADC a interjeté appel de ce jugement.

La Cour d'Appel de Paris a, par une décision rendue le 23 février 2011 signifiée le 30 mars 2011, fixé respectivement l'indemnité d'éviction à 12.443.000 euros et l'indemnité d'occupation à 593.847 euros (AN/HT/HC) à compter du 1er juillet 2005. La société a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir. En conséquence, un nouveau bail 3/6/9 débutera à compter du 28 février 2011 (cf. paragraphe sur le chiffre d'affaires).

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, la société NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la Société, un certain nombre de saisies conservatoires de créance, de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12.757.000 €. La société a par conséquent délivré à l'encontre de la société NRF une assignation le 22 mai 2009 dans laquelle elle a demandé la mainlevée des saisies. Par jugement rendu le 31 juillet 2009, le juge de l'exécution a ordonné, la mainlevée aux frais de NRF, de toutes les saisies conservatoires y compris la saisie des arriérés d'indemnités d'occupation pratiquée entre ses propres mains. La société NRF a interjeté appel de ce jugement. Par décision du 13 janvier 2011, la cour d'appel a infirmé le jugement, et a débouté la société ADC de l'ensemble de ses demandes, en validant à concurrence de la somme de 10.114.000 euros, les onze saisies conservatoires pratiquées par la société NRF.

En outre, le 27 août 2008, la Société a assigné la société NRF devant le Tribunal de commerce de Paris en vue de voir constater la cessation des paiements de NRF et de voir prononcer l'ouverture de redressement judiciaire et liquidation judiciaire à l'encontre de cette société. Par jugement rendu le 22 novembre 2010, le tribunal a sursis à statuer jusqu'à l'expiration du délai de 15 jours à compter du délibéré visé à l'article 145-58 du code de commerce (délai de 15 jours pour exercer son droit de repentir après la décision rendue par la cour d'appel en matière de fixation d'indemnité d'éviction). Le tribunal sera saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Enfin, la société NRF a assigné le 10 octobre 2008 la Société pour le remboursement de la TVA facturée à 19, 6% entre 2001 et 2005 soit la somme de 556.936, 23 euros. Elle réclame également la somme de 114.963, 25 euros au titre de la régularisation des charges, la somme de 53.072, 25 euros au titre des honoraires sur encaissement. Par jugement rendu le 14 décembre 2010 signifié le 30 décembre 2010, le tribunal a débouté la société NRF des sanctions visant à voir dire le taux de TVA applicable au loyer du bail du 1er juillet 1996 et à rembourser le trop perçu de TVA, et également de son action en remboursement des régularisations de charges et honoraires sur encaissement. Le 6 janvier 2011, la société NRF a interjeté appel de ce jugement. La procédure se poursuit.

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

Par jugement du 26 juin 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a énoncé que le congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion. Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de ladite indemnité, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire.

Par une décision du 25 février 2009, la cour d'appel de Paris a confirmé le jugement déféré et a débouté la Société de sa demande de résiliation judiciaire du bail, et a renvoyé l'affaire devant le Tribunal pour qu'il soit statué après expertise, sur les indemnités d'éviction et d'occupation.

Le rapport a été déposé le 28 janvier 2010. L'expert indique que l'indemnité d'occupation doit être estimée entre 57.600 euros et 64.000 euros HT/AN/HC à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005, et que l'indemnité d'éviction doit être estimée à la somme de 83.000 euros dans le cas de la perte du fonds et à la somme de 125.000 euros dans l'hypothèse d'un transfert du fonds.

Dans leurs conclusions après expertise du 20 novembre 2010, les Salons Saint Honoré demandent au tribunal de constater que leur éviction entraîne la perte de leur fonds de commerce, demandent la condamnation de la société ADC au versement de la somme de 368.564 euros au titre de l'indemnité d'éviction. Les salons sollicitent également du Tribunal que l'indemnité d'occupation soit fixée à 44.795 euros par an depuis le 1er juillet 2005.



Le 24 janvier dernier, la Société a déposé des conclusions dans lesquelles il a été sollicité auprès du tribunal la déchéance de tout maintien dans les lieux et de tout droit au versement d'une indemnité d'éviction de la société les Salons Saint Honoré ainsi que la condamnation à payer à la société ADC une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du dernier loyer majoré de 50% et des charges et ce à compter du 1er juillet 2005. A titre subsidiaire, la Société a demandé la condamnation à une indemnité d'occupation mensuelle égale à 105.600 euros HT/HC.

Lors de l'audience du 28 mars 2011, les Salons Saint Honoré ont sollicité un renvoi pour conclure, en raison de l'arrêt de la Cour du 23 février 2011 rendu dans le dossier NRF. L'affaire a été renvoyée au 16 mai 2011.

En outre, la Société a introduit un pourvoi en cassation à l'encontre de la décision de la cour d'appel du 25 février 2009. Par arrêt du 15 avril 2010, le pourvoi a été rejeté.

### **Les litiges fiscaux**

Les litiges fiscaux sont décrits dans l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2010 dans la note 9.2.

### **Augmentations de capital social :**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, le capital social a été porté de 15.003.140 euros représenté par 66.787.410 actions au 31 décembre 2009 à 22.260.371 euros représenté par 99.093.460 actions au 31 décembre 2010.

Cette augmentation est due à l'exercice de :

- 32.259.664 BSA code ISIN FR0010561977 (échéance 14 juin 2010) donnant lieu à la création de 32.259.664 actions nouvelles intégralement libérées du nominal (7.246.815 €) et de la prime d'émission en numéraire (495.504,36 €) ;
- 46.386 BSA code ISIN FR0010561985 (échéance 14 décembre 2014) donnant lieu à la création de 46.386 actions nouvelles intégralement libérées du nominal (10.416 €) et de la prime d'émission en numéraire (716,64 €).

## **2. Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2010**

### **2.1. Comptes sociaux**

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 1.190 K€ et comprend la nue-propriété d'un lot en copropriété à Paris (7<sup>ème</sup>).

Les participations dans vos filiales (en valeur nette) s'élèvent à 36.860 K€ au 31 décembre 2010 contre 3.659 K€ au 31 décembre 2009. La variation résulte de l'opération d'apport de l'immeuble Rue du Faubourg Saint Honoré (apport net valorisé 33.300 K€) sous le contrôle de Messieurs ZAKS et ABERGEL, commissaires aux apports nommés par ordonnance en date du 26 avril 2010 du Président du Tribunal de Commerce de Paris: l'opération s'étant effectuée sur la base de la juste valeur de l'immeuble minorée du capital restant dû sur l'emprunt transféré et des frais d'apport) en échange de 3.330.036 actions nouvelles de la société BASSANO DEVELOPPEMENT (n°SIRET 523 145 878 00014) et de l'acquisition de trois sociétés à 100% pour 108 K€.

Les créances rattachées à des participations et autres créances sont constituées d'avances faites à vos filiales pour 14.969 K€ contre 10.099 K€ en 2009. Ces créances sont dépréciées à hauteur de 2.767 K€ au 31 décembre 2010 contre 3.909 K€ à fin 2009.

Les comptes « Clients et Comptes rattachés » s'élèvent à 1.994 K€. Le poste « Clients » comprend une créance de 1.813 K€ sur le locataire NRF. Suite à un arrêt de la Cour d'Appel se rapportant au litige avec ce locataire, il a été comptabilisé un avoir à établir de 1.101 K€ (comptabilisé en « autres dettes »). La société NRF a réglé 700 K€ début 2011. Il comprend également une créance de 154 K€ sur le locataire Salons St Honoré. Celui-ci a réglé l'intégralité de sa dette début 2011.

Le montant des valeurs mobilières de placement et celui des disponibilités s'établit à 3.140 K€ contre 1.386 K€ en 2009.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2010 s'élève à 46.674 K€. Sa variation par rapport au 31 décembre 2009 résulte principalement de :

- l'exercice de 32.273.698 B.S.A. (code ISIN FR 0010561977) et de 32.352 B.S.A. (code ISIN FR0010561985) générant la création de 32.306.050 actions et une augmentation des capitaux propres de 7.753 K€ ;
- un résultat bénéficiaire de l'exercice 2010 s'élevant à 15.051 K€.

Des provisions pour risques ont été constituées pour tenir compte des situations nettes négatives de certaines filiales

La variation (-6.828 K€) du poste emprunts et dettes auprès des établissements de crédit s'explique par le transfert de l'emprunt rattaché à l'immeuble Rue du Faubourg Saint Honoré à la société BASSANO DEVELOPPEMENT.

Les emprunts et dettes financières représentent les avances faites par vos filiales.

Le poste « Fournisseurs et Comptes rattachés » est constitué pour 25 K€ de dettes fournisseurs et 448 K€ de factures non parvenues.

Le poste « Dettes fiscales et sociales » d'un montant de 374 K€ est constitué principalement d'une dette de TVA sur les factures à encaisser.

Le poste « Autres dettes » d'un montant de 4.940 K€ est constitué notamment :

- de l'indemnité de 3.630 K€ prévu dans le protocole signé entre ADC et BASSANO DEVELOPPEMENT.
- d'un avoir à établir auprès d'un locataire pour 1.101 K€ (suite à un arrêt de la cour d'appel du 23 février 2011). Cet avoir d'un montant important régularise cinq exercices. Il impacte le chiffre d'affaires de l'année sans étalement.
- d'une garantie de loyers d'un montant de 192 K€ dans le cadre de l'apport de l'immeuble rue du Faubourg Saint Honoré à Paris.

Le chiffre d'affaires (- 436 K€) de la société est constitué des produits de locations de son patrimoine immobilier et des charges refacturables y afférentes. La baisse de chiffre d'affaires s'explique essentiellement par l'apport de l'immeuble rue de Surène en novembre 2009, l'apport de l'immeuble rue du Faubourg Saint Honoré en Août 2010, ainsi que l'avoir à établir d'un montant de 921 K€ (au titre des cinq derniers exercices) au locataire NRF suite à l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 23 Février 2011 qui a fixé l'indemnité d'occupation.

#### \* les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 1.443 K€ contre 1.510 K€ au titre de l'exercice précédent. La variation résulte essentiellement :

- de la baisse des charges liées à l'immeuble apporté,

- de la diminution (-57 K€) des honoraires des avocats qui défendent les intérêts de la Société dans les différents litiges auxquels elle doit faire face,
- de la maîtrise des autres charges générales de gestion.

#### \* les quotes-parts des opérations faites en commun

Elles s'élèvent à 299 K€ et correspondent aux quotes-parts de résultat 2009 des filiales transparentes (SCI MAYFAIR, SCI JULES GUESDE et AZURELLE) appréhendées en 2010.

#### \* le résultat financier

Le résultat financier est une perte de 405 K€ (contre 1.434 K€ l'exercice précédent) et s'explique par :

- le coût de l'endettement net qui a baissé en 2010 par rapport à l'exercice précédent suite au transfert de l'emprunt attaché à l'immeuble apporté.
- les dotations pour dépréciation des titres CFC, MAYFAIR ainsi que des dotations pour risques et charges financiers sur les filiales KERRY et COFINFO.

#### \* le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est un profit de 17.036 K€ Ce profit a été réalisé par l'apport de l'immeuble Rue du Faubourg Saint Honoré à sa juste valeur en échange de l'attribution d'actions nouvelles de la société BASSANO DEVELOPPEMENT.

Le profit initial était de 20.666 K€ mais, la Cour d'Appel ayant estimé l'indemnité d'éviction due au locataire NRF à 12.443 K€, la société ADC SIIC a estimé ce montant excessif et a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir. Cette action a eu pour phénomène direct de baisser la valeur de l'immeuble puisque le propriétaire est à nouveau lié par un bail 3/6/9 avec le même locataire et ne peut valoriser un droit d'entrée qu'il aurait pu demander à un nouveau locataire. ADC SIIC a donc décidé d'indemniser sa filiale du préjudice subi et de lui verser une indemnité de 3.630 K€ correspondant à la baisse de la valeur d'expertise entre le moment de l'apport (40.330 K€) et l'exercice du droit de repentir (36.700 K€).

## **2.2. Comptes consolidés**

Les actifs non courants s'élèvent en 2010 à 42.730 K€ contre 33.535 K€ au 31 décembre 2009. Ceux-ci comprennent :

- Des immeubles de placement pour 30.720 K€, (cf. § 41 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2010),
- D'autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 24 K€,
- Des immobilisations financières pour 2.348 K€ (cf. § 4.2.1 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2010).
- Des titres mis en équivalence pour 9.639 K€ (cf. (cf. § 4.2.2 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2010).
- 

Les « Autres créances », qui s'élèvent à 1.736 K€, correspondent pour l'essentiel à une avance au notaire pour frais d'enregistrement de l'apport fait à BASSANO DEVELOPPEMENT (471 K€), une garantie sur contrôle fiscal (431 K€) et des créances de TVA (408 K€). Elles comprennent également une demande de report des déficits « carry back » pour 213 K€.

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » qui s'élève à 3.207 K€ comprend des Sicav monétaires.

Au cours de l'exercice la société ADC SIIC a augmenté son capital social d'une somme de 7.257 K€ pour le porter de 15.003 K € à 22.260 K€, cette augmentation résulte de l'exercice de BSA.

Les postes de passifs financiers courants et non courants (cf. § 4.4 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2010) s'élèvent à 13.319 K€ au 31 décembre 2010 contre 13.979 K€ au 31 décembre 2009.

Les « Autres dettes » sont principalement constituées :

- d'une somme de 2.485 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuées lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la Rue du Faubourg Poissonnière à Paris (1,4 M€) et de la Cour d'Appel dans l'affaire du squat de la Rue Cavaignac à Paris (1,1 M€)
- d'un avoir à établir à NRF locataire de l'hôtel sis rue du Faubourg Saint Honoré pour 1.101 K€ TTC suite à un arrêt de la cour d'Appel qui a fixé l'indemnité d'occupation (cf. note 1).

Le Chiffre d'Affaires de 495 K€ se décompose ainsi:

- des loyers pour 328 K€,
- des charges refacturées pour 167 K€.

La baisse du Chiffre d'Affaires par rapport à l'exercice précédent (2.115K€) s'explique par :

- l'avoir à établir au client NRF (cf. note 1),
- l'apport en novembre 2009 de l'immeuble sis Rue de Surène à Paris,
- le départ au 4T10 du locataire rue de Tilsitt,
- le départ d'un locataire de l'hôtel

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 736 K€, les revenus nets de vos immeubles sont de - 241 K€.

Les frais de personnel et les autres frais généraux sont en augmentation notamment en lien avec les coûts engendrés par l'apport (471 K€).

Le résultat de cession d'immeuble, net des variations de dépréciation, s'élève à 45 K€ et provient de la cession de lots sis :

- Rue du Bac – Suresnes (92);
- Rue Haguette – Saint Denis (93)

Par conséquent, le résultat opérationnel déficitaire ressort à - 2.062 K€ en 2010 contre un bénéfice de 507 K€ en 2009.

Les autres éléments constituant le résultat proviennent :

- du coût de l'endettement brut lié au financement de vos immeubles pour - 276 K€,
- des autres produits et charges financières pour - 79 K€.

Les autres produits et charges financières se décomposent principalement en :

- Intérêts sur découvert bancaire pour -10 K€,
- Quote-part de perte sur les titres VENUS pour 71 K€

Le résultat de l'exercice est une perte de 1.938 K€

Le résultat global tenant compte des gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres est une perte de 758 K€.

### **2.3. Engagements hors bilan (article L.225-100 du Code de Commerce)**

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

#### **2.2. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé**

##### **2.2.1. Engagements donnés**

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

##### **2.2.2. Engagements reçus**

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

#### **2.3. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement**

##### **2.3.1. Engagements donnés**

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

##### **Engagements hors bilan au 31/12/2010**

<b>en milliers d' Euros</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Cautions données par ADC SIIC au profit des établissements financiers	0	0
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés	12 022	12 802
Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2		
Nantissements des loyers commerciaux	7 798	8 243

## Durée des engagements

<b>en milliers d' Euros</b>	total au 31/12/10	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	0	0	0	0
Hypothèques	12 022	824	8 597	2 601
Nantissements des loyers commerciaux	7 798	462	6 017	1 319

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

Nantissements, Garanties et Sûretés :

<b>Société dont les actions ou parts sont nanties</b>	<b>Nom de l'actionnaire ou de l'associé</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Date de départ (1)</b>	<b>Date d'échéance</b>	<b>Condition de levée</b>	<b>Nombre d'actions ou de parts sociales nanties</b>	<b>%age du capital nanti</b>
JULES GUESDE	ADC SIIC	CFF	12/06/1993	12/03/2018	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 ne sera pas intégralement remboursé (engagement formalisé en 2011).

Par ailleurs un engagement de non cession des parts de la société AZURELLE a été pris par les sociétés ADC et MAYFAIR au profit du CFF, le montant restant dû de l'emprunt, objet de cet engagement est de 1.452 K€.

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.

### 2.3.2. Engagements reçus

Le groupe n'a pas reçu d'engagements liés à des opérations de financement.

## 2.4. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

### 2.4.1. 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 11.226 K€ au 31 décembre 2010 (cf. note 9.2.1 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2010).

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 11.258 K€. La date extrême d'effet de cette hypothèque est le 18 février 2020.

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la société AD CAPITAL, sept saisies conservatoires de créances, quatre saisies conservatoires de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12.757.000 €.

La décision de la Cour d'Appel de Paris du 13 janvier 2011 signifié le 25 janvier 2011 a débouté ADC SIIC de l'ensemble de ses demandes, valide à concurrence de la somme de 10.114.000 euros les onze saisies conservatoires pratiquées par NRF à l'encontre d'ADC SIIC.

Suite à l'arrêt de la Cour d'Appel du 23 février 2011 qui a fixé l'indemnité d'éviction due à NRF à 12.443 K€, la société a exercé son droit de repentir qui rend sans objet les onze saisies conservatoires.

### 2.4.2. Engagements reçus

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

## 2.4. Facteurs de risques et d'incertitudes :

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.

### Risque de taux

Le Groupe ADC SIIC ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux d'intérêt pourrait peser sur la dette du Groupe dans l'hypothèse d'une hausse des taux.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette à la date de clôture. Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice.

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse, de taux d'intérêt de 0,6% sur le résultat et les capitaux propres au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009 :

en K€	31/12/2010		31/12/2009	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 48	-	+/- 48	-

## Risque de liquidité

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

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner ses contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. Les liquidités du Groupe sont principalement investies en OPCVM monétaires. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's). Les instruments dérivés hors bilan sont négociés avec des contreparties bancaires de premier plan.

Créances échues mais non dépréciées :

Valeur brut et K€	31/12/2010						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	474	460	1 384	2 318	-7	93	2 404
Autres créances			431	431		1 305	1 736
<b>TOTAUX</b>	<b>474</b>	<b>460</b>	<b>1 815</b>	<b>2 749</b>	<b>-7</b>	<b>1 398</b>	<b>4 140</b>

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

Valeur brut et K€	31/12/2009						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	462	479	1 379	2 320	-172	52	2 200
Autres créances	250	0	185	435	0	4 847	5 282
<b>TOTAUX</b>	<b>712</b>	<b>479</b>	<b>1 564</b>	<b>2 755</b>	<b>-172</b>	<b>4 899</b>	<b>7 482</b>

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers. Les autres créances échues représentent principalement la créance sur la cession d'immeuble de la rue Godefroy Cavaignac à Paris 11<sup>ème</sup> (4.165 K€).

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



Nature du taux	Valeur au 31/12/2010 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
<b>Taux variables</b>				
Euribor 3 M	7 748	450	5 981	1 318
<b>Taux fixe</b>	5 437	229	1 155	4 052
	<b>13 185</b>	<b>679</b>	<b>7 136</b>	<b>5 370</b>

Certains emprunts sont assortis de covenant prévoyant une exigibilité anticipée dans certains cas (cf. note 7.2 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2010).

## 2.5. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales et le cas échéant, de produits dérivés. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

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

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

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

D'autre part, l'importance relative des clients en proportion du chiffre d'affaires est la suivante :

	% cumulé
Part du 1er client	63,20%
Part des cinq premiers clients	73,74%
Part des dix premiers clients	79,63%

Le locataire qui représente 63,20% exerce une activité hôtelière à Paris. Le loyer quittancé en 2010 s'élève à 717 K€ suite au jugement rendu par le tribunal (cf. note 9.2 de l'annexe des comptes consolidés). Il a presque entièrement réglé sa dette au 1er trimestre 2011 (700 K€).

De même, la deuxième créance la plus importante (73 K€) a également été réglée en 2011.

## Risque fiscal lié au statut de SIIC

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

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

Les filiales d'ADC détenues à 95% au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

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

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

### **Risque d'assurance**

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

### **Risque de change**

L'activité du Groupe s'exerce essentiellement en zone Euro. Suite à l'acquisition au cours de l'exercice 2010 des titres de la société NPA.H SARL et GEPAR HOLDING le Groupe détient une participation minoritaire dans une société foncière suisse. Le risque de change est donc lié à l'évolution de la valeur des actions cotées en franc suisse.

### **Risque sur actions propres**

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

### **Risque de marché**

Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

- a) Le taux d'indexation des loyers
- b) Le taux d'occupation des immeubles
- c) L'évolution du marché immobilier
- d) L'impact de l'évolution de l'indice de référence
- e) La maturité des baux

a) Le taux d'indexation des loyers

Pour les bureaux et les commerces

Le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux est réalisée, principalement, tous les ans. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennale.

Pour les logements

Le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux fait, principalement, l'objet d'une révision annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles seront corrélés à l'évolution de ces indicateurs. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail.

b) Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 76 % au 31 décembre 2010. Le taux d'occupation physique à la même date est de 88 %.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué. Les immeubles en cours de réhabilitation ou en cours de vente ne sont pas retenus dans le calcul.

c) L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué

d) L'impact de l'évolution des indices de référence

Evolution de l'indice du coût de la construction

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêtée des comptes est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. L'indice s'élève à 1 520. L'indice a été calculé à partir des loyers hors avoirs à établir suite au litige mentionné en note 9.2.

en K€	31/12/2010		31/12/2009	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 13	-	+/- 26	-

Evolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 2 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêtée des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. L'indice s'élève à 119,17.

en K€	31/12/2010		31/12/2009	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 9	-	+/- 10	-

e) La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2010 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
maturité	1 216	849	275	92

Dans ce tableau, établi au 31/12/2010, le bail du locataire NRF est considéré comme arrivant à terme en 2011 puisqu'un congé avait été donné.

Suite à la fixation par la Cour d'Appel de Paris d'une indemnité d'éviction à verser au locataire jugée trop élevée par le groupe, celui-ci a exercé son droit de repentir. Un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 28 février 2011 (cf. note 9.2.2 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2010).

**3. Modification apportée aux modes de présentation des comptes annuels ou aux méthodes d'évaluation retenues les années précédentes (article L.232-6 du Code de Commerce)**

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

**4. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (articles L.233-6 et L.247-1 du Code de Commerce)**

La société BASSANO DEVELOPPEMENT, Société par Actions Simplifiée, a été créée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 avec un capital de 1.000 €, divisé en 100 actions toutes attribuées à la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC. Le siège social de cette société se situe 2 rue de Bassano – 75116 PARIS. Cette société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 523.145.878.

En rémunération de l'apport de l'hôtel sis 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 PARIS et du contrat d'emprunt y afférent à la société BASSANO DEVELOPPEMENT le 30 juillet 2010, la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC a reçu 3.330.036 actions nouvelles de la société BASSANO DEVELOPPEMENT.

**5. Identité des personnes détenant des actions au-delà d'un certain seuil (articles L.233-13 et L.247-2 du Code de Commerce)**

**Actionnariat de la Société (article L.233-13 du Code de Commerce) :**

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 2010 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 2010, le capital de la Société est composé de 99 093 460 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

#### **Actions d'autocontrôle (article L.233-13 du Code de Commerce)**

Aucune des sociétés contrôlées par votre Société ne détient d'actions de la Société.

#### **Avis de détention et aliénation de participation croisée :**

Les sociétés filiales à au moins 10% de la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC ne détiennent pas d'actions d'auto contrôle.

Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenue à l'effet de régulariser les participations croisées conformément à l'article R.233-19 alinéa 2 du Code de Commerce.

### **6. Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe**

Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 23 février 2011 a fixé l'indemnité d'occupation du locataire de l'hôtel sis rue du Faubourg St Honoré, NRF, avec qui nous étions en litige (cf. paragraphe sur les litiges immobiliers ci-dessous) à 594 K€ HT HC/an à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 (réindexable). Cet arrêt a amené la société à comptabiliser des avoirs à établir. Ceux-ci portent, dans le présent document, sur la période du 1<sup>er</sup> Juillet 2005 (date de fin de bail) au 31 décembre 2010.

L'arrêt du 23 février 2011 a également fixé l'indemnité d'éviction, due à ce locataire en raison du congé avec refus de renouvellement qui lui a été signifié, à la somme de 12.443 K€. La société, estimant cette indemnité d'éviction excessive, a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir (cf. note 1).

Par ailleurs, le 31 mars 2011, la société GEPAR HOLDING SA a accru de 7% sa participation dans la société DUAL HOLDING pour un coût de 3.000 K€, cette acquisition porte son taux de détention à 27%.

### **7. Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe**

Depuis fin 2008, en raison de la crise économique et financière qui a touché l'économie mondiale à compter du 2<sup>nd</sup> 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.

Bien que ce ne soit pas une crise purement immobilière comme on a pu le connaître dans les années 1990, le contexte économique était défavorable en 2008 et 2009 et la conséquence logique de cette situation en a tout de même été un ralentissement du marché de l'immobilier.

Cependant, l'économie française, après avoir baissé de 2,5% en 2009, soit la pire performance d'après guerre, vient de connaître en 2010 un rebond en renouant même avec une légère croissance (1,6%).

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises valorisées à la date du 31 décembre 2010 et réalisées par deux cabinets d'experts immobiliers indépendants : le cabinet Colomer-Briens et Associés, spécialiste de la propriété commerciale (pour l'hôtel sis Rue du Fbg St Honoré) et la société CB RICHARD ELLIS VALUATION (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 et ont fait l'objet d'une revue particulière compte tenu du contexte économique.

Au 31 décembre 2010, la valeur des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 55.130 K€, hors droits.

Le patrimoine du Groupe est composé à cette date des murs d'un hôtel 4 étoiles de 5.114 m<sup>2</sup> (4.088 m<sup>2</sup> d'hôtel et 1.026 m<sup>2</sup> de commerces associés situé à Paris 8ème) et 3.285 m<sup>2</sup> d'immeubles résidentiels soit une surface totale de 8.399 m<sup>2</sup> dont 67% situés dans Paris et 33% situés à Levallois-Perret. Le patrimoine résidentiel est varié puisqu'il comprend un appartement de prestige ainsi qu'un studio, une chambre de bonne et un parking dans la cour de l'immeuble sis rue de Tilsitt (Paris 8ème), un appartement en nue-propriété dans un immeuble donnant sur le Champ de Mars et 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. L'Actif Net Réévalué, hors droits, se détermine donc ainsi :

	<b>Au 31/12/2010</b>
Situation nette consolidée au 31/12/10	31.184 K€
VNC des immeubles	-30.720 K€
Valeur d'expertise des immeubles	55.130 K€
VNC des immeubles de la société mise en équivalence (20%)	-32.743 K€
Valeur d'expertise des immeubles de la société mise en équivalence (20%)	<u>33.240 K€</u>
	<b>56.091 K€</b>
Nombre d'actions	99.093.460
ANR par action	0,5660 €
ANR après exercice des 66.719.733 BSA décembre 2014 en circulation au 31/12/10	0,4348 €
(1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	

A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 16.013 K€ et seront donc de 72.104 K€

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2009 était le suivant :

	<b>Au 31/12/2009</b>
Situation nette consolidée au 31/12/09	24.188 K€
VNC des immeubles	-31.201 K€
Valeur d'expertise des immeubles	<u>46.646 K€</u>
	<b>39.633 K€</b>
Nombre d'actions	66.787.410
ANR par action	0,5934 €
ANR après exercice des 66.766.749 BSA juin 2010 en circulation au 31/12/09 (1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	0.4167 €
ANR après exercice des 66.766.749 BSA juin 2010 des 66.766.119 BSA décembre 2010 en circulation au 31/12/09 (1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	0,3578 €

A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 32.048 K€ et seront de 71.681 K€.

#### **8. Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs**

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2010, soit la somme de 15 051 279, 65 € (quinze millions cinquante et un mille deux cent soixante dix neuf euros et soixante cinq centimes) de la manière suivante :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31/12/2010 : 15 051 279, 65 €
- Affectation au compte de réserve légale : 721 042,10 €

***Soit un bénéfice distribuable de 14 330 237,55 €***

*Dont l'affectation serait la suivante :*

Aux actions à titre de dividende	10 900 280,60 €
Au poste « Report à nouveau »	3.429.956,95 €

Compte tenu de cette affectation, le compte "report à nouveau" passerait à un solde créditeur de 3.429.956,95 €.



Nous vous proposons que chacune des 99 093 460 actions composant le capital social au 31 décembre 2010 reçoive un dividende de 0,11 € par action qui est éligible à la réfaction de 40% mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts.

Nous vous proposons de permettre aux actionnaires d'opter entre le paiement de la totalité du dividende mis en distribution lui revenant au titre des actions dont il est propriétaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société, la date de mise en paiement sera déterminée par le Conseil d'Administration, conformément à la loi.

Nous vous rappelons que, dans le cadre du régime SIIC, nous avons des obligations de distribution de nos résultats ; celles-ci s'élèvent à 10 380 826,32 euros au titre de l'année 2010 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) de 16 374 551,83 euros, composé de (- 4 379 779, 82 euros) de résultat de location, de 20 747 010,67 euros de produits de cession (à distribuer au minimum à hauteur de 50 %) et de 7 320, 98 euros de dividendes reçus de filiales SIIC (à redistribuer à hauteur de 100%). La distribution proposée sera donc un dividende « SIIC » en totalité.

Nous vous précisons qu'au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, la Société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au report à nouveau.

Nous vous demandons de conférer au Conseil d'Administration tous pouvoirs à l'effet de prendre toutes dispositions nécessaires en vue de la réalisation de cette distribution.

#### **Charges non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code Général des Impôts)**

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2010 ne font apparaître aucune charge ni dépenses, visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts.

#### **Distributions antérieures de dividendes (article 243 bis du Code Général des Impôts)**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes, ni à aucune distribution exceptionnelle au titre des trois derniers exercices.

#### **Quitus aux administrateurs**

Nous vous proposons de donner quitus à vos administrateurs.

### **9. Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (article L.232-1 du Code de Commerce)**

Nous vous rappelons que votre Société et le Groupe n'ont engagé aucune dépense au titre de l'exercice en matière de recherche et de développement.

**10. Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce)**

Nom et Prénom ou dénomination sociale des mandataires	Mandat dans la Société	Date de nomination	Date de fin de mandat	Autre(s) fonction(s) dans la Société	Mandats et/ou fonctions dans une autre Société (Groupe et hors Groupe)
M. Alain DUMENIL	Administrateur	29/05/1995 Renouvelé le 22/05/2001 et le 30/05/2007	AGOA 2013	Président du Conseil d'Administration	Cf. liste en annexe
M. Patrick ENGLER	Administrateur	15/11/1995 renouvelé le 22/05/2001 et le 30/05/2007	AGOA 2013	néant	Cf. liste en annexe
M. Richard LONSDALE- HANDS	Directeur Général	31/10/2006 renouvelé le 30/05/2007	AGOA 2013	néant	Cf liste en annexe
M. Pierre BERNEAU	Administrateur	26/06/2003 Renouvelé le 17/06/2009	AGOA 2015	néant	Cf liste en annexe
M. Philippe MAMEZ	Administrateur	22/05/2001 renouvelé le 30/05/2007	AGOA 2013	néant	Cf liste en annexe

**11. Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce)**

En application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la rémunération totale et des avantages de toutes natures versés durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société, les sociétés qu'elle contrôle et la société qui la contrôle.

Vous trouverez ci-après le détail des rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice 2010 à chacun des mandataires sociaux de la Société :

**Tableau 1**

<b>Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>		
<b>M. Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration</b>	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL		
<b>M. Richard LONSDALE-HANDS, Directeur Général</b>	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	22 634 € bruts	22 624 € bruts
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		
TOTAL	22 634 € bruts	22 624 € bruts
<b>M. Patrick ENGLER, Administrateur</b>	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
TOTAL	0	0

<b>M. Pierre BERNEAU, Administrateur</b>	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	0	0
<b>M. Philippe MAMEZ, Administrateur</b>	Exercice 2009	Exercice 2010
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	18 000 €HT	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	18 000 € HT	0

**Tableau 2**

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations brutes de chaque dirigeant mandataire social</b>				
<b>M. Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2009</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	0	0	0	0
<b>M. Richard LONSDALE-HANDS, Directeur Général</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2009</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	22 634 € bruts	22 634 € bruts	22 624 € bruts	22 624 € bruts
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	22 634 € bruts	22 634 € bruts	22 624 € bruts	22 624 € bruts

<b>M. Patrick ENGLER, Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2009</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Pierre BERNEAU, Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2009</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Philippe MAMEZ Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2009</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2010</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>Versés</b>
Rémunération fixe	18 000 € HT	18 000 € HT	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>18 000 € HT</b>	<b>18 000 € HT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tableau 3**

<b>Tableau sur les jetons de présence</b>		
<b>Membres du Conseil</b>	<b>Jetons de présence versés en 2009</b>	<b>Jetons de présence versés en 2010</b>
M. Alain DUMENIL	0	0
M. Richard LONSDALE- HANDS	0	0
M. Patrick ENGLER	0	0
M. Pierre BERNEAU	0	0
M. Philippe MAMEZ	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tableau 4**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social</b>
Néant

**Tableau 5**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>
Néant

**Tableau 6**

<b>Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>
Néant

**Tableau 7**

<b>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</b>
Néant

**Tableau 8**

<b>Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions</b>
<b>Information sur les options de souscription ou d'achat</b>
Néant

**Tableau 9**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers</b>	<b>Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées</b>	<b>Prix moyen pondéré</b>
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	néant	0
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	néant	0

**Tableau 10**

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	Non
M. Alain DUMENIL Président du Conseil d'Administration depuis le 18/12/2002		X		X		X		X
M. Richard LONSDALE-HANDS, Directeur Général depuis le 31/10/2006		X		X		X		X

**Jetons de présence :**

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice 2010.

**Fixation de l'enveloppe des jetons de présence pour l'exercice 2011 :**

Nous vous proposons de verser des jetons de présence à vos administrateurs et de fixer le montant de ces jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à la somme de 40 000 Euros.

**12. Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (article L.225-102-1 alinéa 4 du Code de Commerce)**

Nous vous prions de vous reporter en annexe 2 du présent rapport pour prendre connaissance de la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.

**13. Actionnariat salarié - Seuil de participation des salariés au capital social, rapport spécial portant sur les plans de souscription ou d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de Commerce)**

**Quotité de capital détenu à la clôture de l'exercice :**

A la clôture de l'exercice, la participation des salariés, telle que visée à l'article L.225-102 du Code de Commerce, représentait 0 % du capital social de la Société.

**14. Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce)**

Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de l'autorisation conférée par votre Assemblée Générale en date du 17 juin 2010 ayant pour objet l'achat et la vente par la Société de ses propres actions.

Il est précisé qu'aucune action propre n'a été acquise avant le 13 octobre 2004, date d'entrée en vigueur du règlement européen portant réforme du régime des programmes de rachat d'actions.

Conformément à l'article L.225-211 du Code de Commerce, nous vous informons que notre Société ne détient aucune action propre.

**15. Situation des mandats des Administrateurs**

Aucun mandat d'Administrateur n'arrive à échéance à la présente assemblée.

**16. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes**

Aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à la présente assemblée.

**17. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions,**

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 17 juin 2010 a autorisé, pour une période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.

Cette autorisation arrivant à échéance en décembre 2011, il sera donc proposé à la présente assemblée de renouveler cette autorisation pour une nouvelle période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de la présente assemblée.

Ces achats et ventes pourraient être effectués à toutes fins permises ou qui viendraient à être autorisées par les lois et règlements en vigueur.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourraient être effectuées, sur le marché ou de gré à gré, par tout moyen compatible avec la loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs.

Ces opérations pourraient intervenir à tout moment, sous réserve des périodes d'abstention prévues par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.



Le prix maximum d'achat ne pourrait excéder **1 € (un euro)** par action et le nombre maximum d'actions pouvant être acquises au titre de la présente autorisation serait, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce, fixé à 10 % du capital social de la Société; étant précisé que (i) le nombre d'actions acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5% de son capital, conformément aux dispositions de l'article L.225-209, alinéa 6 du Code de Commerce, et (ii) cette limite s'applique à un nombre d'actions qui sera, le cas échéant, ajusté afin de prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à la présente assemblée, les acquisitions réalisées par la Société ne pouvant en aucun cas l'amener à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société, plus de 10 % du capital social, étant précisé que le montant global que la Société pourra consacrer au rachat de ses propres actions sera conforme aux dispositions de l'article L.225-210 du Code de Commerce.

En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité de la présente autorisation ainsi qu'en cas de division ou de regroupement des actions, le prix unitaire maximum ci-dessus visé serait ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs nécessaires à l'effet de :

- décider la mise en œuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

#### **18. Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes**

Nous vous demandons de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pendant une période de vingt-six mois à compter de l'assemblée, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions gratuites ou/et d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Nous vous proposons de limiter le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond global fixé au point n° 25 sur lequel il s'impute, afin qu'il ne soit pas supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

En cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation, nous vous proposons, conformément aux dispositions de l'article L.225-130 du Code de Commerce, que les droits formant rompus ne soient pas négociables et que les titres correspondants soient vendus ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans le délai prévu par la réglementation au plus tard trente jours après la date d'inscription à leur compte du nombre entier de titres attribués.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société conformément aux dispositions de l'article L.233-32 et L.233-33 du Code de Commerce.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

### **19. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues**

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 17 juin 2010 a autorisé, pour une période ne pouvant excéder dix-huit mois à compter de ladite assemblée, le Conseil d'Administration à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto détenues qu'il décidera dans les limites fixées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de Commerce.

Il sera proposé à la présente assemblée de renouveler cette autorisation pour une période de dix-huit mois.

### **20. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances**

Nous vous demandons de conférer au Conseil d'administration :

Une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en Euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n°25 du présent rapport ci-après.

Les actionnaires disposeraient, proportionnellement au montant de leurs actions, d'un droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières dont l'émission serait décidée en vertu de la présente délégation de compétence.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil pourrait offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Si les souscriptions des actionnaires et, le cas échéant, du public n'ont pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, le Conseil d'Administration aura la faculté, dans l'ordre qu'il déterminera, soit de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée soit de répartir librement tout ou partie des titres émis non souscrits.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous demandons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de ladite délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société conformément aux dispositions des articles L.233-32 et L.233-33 du Code de Commerce.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

## **21. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances**

Nous vous proposons également de conférer à votre Conseil d'Administration une délégation de compétence, avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger par voie d'offre au public de titres financiers, d'actions ordinaires de la Société libellées en euros ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou une unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, dont la souscription pourra être libérée soit en espèces soit par compensation de créances dans les conditions légales, avec suppression du droit préférentiel de souscription et ce, afin d'assurer le financement des activités et des investissements du Groupe.

Conformément à l'article L.225-148 du Code de Commerce, les actions nouvelles pourront être émises à l'effet de rémunérer des titres apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange ou d'une offre publique mixte sur des actions d'une autre société dont les actions sont soumises aux négociations sur un marché réglementé, étant précisé que le Conseil d'Administration aura en particulier à fixer les parités d'échange ainsi que, le cas échéant, la soulte en espèces à verser aux actionnaires qui apporteront leurs titres à l'offre publique d'échange initiée par la Société.

La délégation que nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration serait valable pour une durée de vingt-six mois à compter de l'assemblée.

Nous vous proposons de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et/ou valeurs mobilières qui pourront être émises en vertu de la présente délégation de compétence et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer au profit des actionnaires un délai de priorité pour les souscrire et d'en fixer la durée, en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de Commerce.

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières à émettre de manière immédiate ou différée sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

Le prix d'émission des actions résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital émises en vertu de la présente délégation sera soumis aux dispositions de l'article L.225-136 du Code de Commerce.

Nous vous proposons d'autoriser le Conseil d'Administration, conformément à l'article L.125-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90% de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emportera de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société, susceptibles d'être émises, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le plafond de ces augmentations de capital serait fixé conformément aux dispositions du point n°25 du présent rapport ci-après.

Nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et modifier en conséquence les statuts.

Nous vous proposons de prendre acte de ce qu'il pourra être fait usage de la présente délégation en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la Société conformément aux dispositions de l'article L.233-33 du Code de Commerce.

Cette délégation privera d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

## **22. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires**

Nous vous proposons pour chacune des délégations ci-dessus proposées d'autoriser le Conseil d'Administration, lorsqu'il constate une demande excédentaire d'augmenter le nombre de titres à émettre dans les conditions fixées par l'article L.225-135-1 du Code de Commerce.

## **23. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital**

Nous vous demandons de bien vouloir autoriser votre Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans la limite de 10% de son montant au moment de l'émission en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six mois.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital social. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n°25.

## **24. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.225-129-6- du Code de Commerce et L.3332-1 et suivants du Code du Travail**

Nous vous proposons également d'autoriser votre Conseil d'Administration à réaliser une augmentation de capital, réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise et effectuée dans les conditions des articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du Travail par l'émission d'actions ordinaires de numéraire et, le cas échéant, par l'attribution gratuite d'actions ordinaires ou d'autres titres donnant accès au capital.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et L.3332-21 du Code du Travail, le prix des actions à émettre ne pourra être ni inférieur de plus de 20 % (ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 du Code du Travail est supérieure ou égale à dix ans) à la moyenne des premiers cours cotés de l'action lors des 20 séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture des souscriptions, ni supérieure à cette moyenne.

Le montant nominal maximum de la ou des augmentations pouvant être réalisées par utilisation de la délégation est de 3 % du montant du capital social atteint lors de la décision du Conseil d'Administration de réalisation de cette augmentation. Ce plafond s'imputera sur le plafond global ci-après proposé au point n° 25.

A cet effet, nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une durée de vingt-six mois, tous pouvoirs à l'effet d'utiliser la délégation.

Le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement faire le nécessaire en pareille matière.

## **25. Plafond global**

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues par les dix-huitième, vingtième, vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième points du présent rapport, serait fixé à un montant nominal total maximal de 100 000 000 (cent millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

## **26. Modification de l'article 48 des statuts**

Conformément aux dispositions de l'article L.232-18 alinéa 1 du Code de Commerce, nous vous proposons d'étendre aux acomptes sur dividende la possibilité d'offrir aux actionnaires une option pour le paiement en numéraire ou en actions de la Société, cette possibilité n'étant à ce jour prévue que dans le cas du paiement du dividende.

En conséquence, il appartiendrait à l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires de modifier l'article 48 des statuts en le complétant comme suit :

**« ARTICLE 48 – AFFECTATION ET REPARTITION DU BENEFICE**

(...)

*L'assemblée générale a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividendes, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes en numéraire ou en actions, dans les conditions fixées par la loi. »*

Le reste de l'article demeurerait inchangé.

## **27. Réduction du capital social**

Nous vous invitons à vous prononcer sur une réduction du capital social d'une somme de 7 260 371 €, afin de le porter de 22 260 371 € à 15 000 000 €

Cette proposition s'inscrit dans le cadre du projet de distribution de dividendes et de l'option de réinvestissement sur lesquels vous êtes invités à vous prononcer au cours de la présente assemblée.

En effet, l'article L.225-128 du Code de Commerce interdit à toutes sociétés par actions de droit français d'émettre des actions à un prix inférieur à la valeur nominale.

A ce jour, la valeur nominale arrondie de l'action est de 0,23 €. La réduction de capital social proposée à la présente Assemblée aurait pour effet mécanique de ramener cette valeur nominale à 0,1513 € arrondie à 0,16 €.

Eu égard au cours de bourse actuel de l'action, il nous est apparu nécessaire de proposer cette réduction de capital par diminution du pair, cette réduction purement mécanique étant sans influence sur la situation des capitaux propres.

Enfin, nous proposons de ne pas réduire le capital social en dessous du plancher de 15 000 000 € en vue de respecter la réglementation applicable aux SIIC.

Nous vous précisons que cette réduction de capital serait réalisée par diminution du pair de chacune des 99 093 460 actions composant le capital social de la Société et que le montant de la réduction de capital, soit la somme de 7 260 371 € ainsi dégagée serait affecté au compte "prime d'émission", sous la condition suspensive de l'absence d'opposition des créanciers formée dans le délai de vingt jours tel que fixé à l'article R.225-152 du Code de Commerce ou en cas d'oppositions, de rejet desdites oppositions par le Tribunal de Commerce.

Nous vous demandons également de bien vouloir conférer au Conseil d'Administration tous pouvoirs pour procéder à cette réduction de capital, notamment constater la réalisation de la condition suspensive et la réalisation de la réduction de capital, procéder à la modification corrélative des statuts, effectuer toutes formalités, démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire le nécessaire dans le respect des dispositions en vigueur.

## **28. Modification corrélative des articles 6 et 8 des statuts**

Nous vous précisons que si vous agréez le projet de réduction du capital social, il vous appartiendra en conséquence de modifier les articles 6 et 8 des statuts comme suit :

### **« ARTICLE 6 – FORMATION DU CAPITAL**

(....)

*85° En vertu de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2011, le capital social de la Société a été réduit de la somme de 7 260 371 € afin de le porter de 22 260 371 € à 15 000 000 €. La somme de 7 260 371 € a été affectée au compte "prime d'émission".*

### **« ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL**

*Le capital social est fixé à la somme de QUINZE MILLIONS EUROS (15 000 000 €), divisé en QUATRE VINT DIX NEUF MILLIONS QUATRE VINGT TREIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (99 093 460) actions ordinaires entièrement libérées. »*

## **29. Proposition d'affectation de la réserve légale**

Dans l'hypothèse où ladite réduction du capital serait réalisée, n'apparaîtrait plus la nécessité d'une réserve légale dotée à hauteur de 2 226 037,10 euros.

Il vous est donc proposé, sous la condition suspensive de la réalisation de la réduction de capital envisagée, de prélever la somme de 726 037,10 euros sur la réserve légale et de l'affecter au compte "autres réserves".

Le montant de la réserve légale passerait donc à 1 500 000 euros et serait intégralement dotée.

## **30. Informations sur les conventions réglementées et conventions courantes**

Conformément à l'article L.225-39 du Code de Commerce, nous vous informons que la liste et l'objet des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales ont été communiqués par le Président du Conseil d'Administration aux Commissaires aux Comptes.

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver les conventions, visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Vos Commissaires aux Comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial qui vous sera lu dans quelques instants.

### **31. Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce**

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président vous rendra compte dans un rapport joint des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société et des éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Directeur Général.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 28 avril 2011.

### **32. Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce)**

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 juin 2009, relative aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

### **33. Programmes de rachat d'actions**

Le Conseil d'Administration n'a pas usé de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale du 17 juin 2010, à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions.

### **34. Tableau récapitulatif des délégations accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital en cours de validité (article L.225-100 du Code de Commerce)**

Vous trouverez en annexe 1 un tableau récapitulatif des délégations de compétences conférées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration actuellement en cours de validité.

### **35. Tableau récapitulatif des opérations visées à l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier (article 2 du décret du 2 mars 2006 et articles 222-14 et 222-15 du Règlement Général de l'AMF)**

Aucune opération n'ayant été réalisée et/ou portée à notre connaissance au cours de l'exercice écoulé, le tableau récapitulatif visé par l'article L.621-18-2 du Code Monétaire et Financier n'est en conséquence pas requis au titre de l'exercice 2010.

### **36. Opérations d'attribution d'actions réalisées en vertu des articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de Commerce et opérations réalisées en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce**

Aucune action n'ayant été attribuée gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, ni aucune opération réalisée en vertu des dispositions prévues aux articles L.225-177 à L.225-186 du Code de Commerce, les rapports visés aux articles L.225-197-4 et L.225-184 al 1 du Code de Commerce n'ont pas lieu d'être établis.



**37. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),**

1° structure du capital de la Société

Au 31 décembre 2010, le capital social était fixé à la somme de 22 260 371 €. Il est divisé en 99 093 460 actions ordinaires entièrement libérées.

2° restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de Commerce

Néant.

3° participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de Commerce

cf. point 5 du présent rapport.

4° liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Néant.

5° mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

6° accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

7° règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire.

Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Par dérogation à la compétence exclusive de l'Assemblée Extraordinaire pour toutes modifications des statuts, les modifications aux clauses relatives au montant du capital social et au nombre des actions qui le représentent, dans la mesure où ces modifications correspondent matériellement au résultat d'une augmentation, d'une réduction ou d'un amortissement du capital, peuvent être apportées par le Conseil d'Administration.

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et pour les transformations, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins un quart des actions ayant le droit de vote et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, le quorum du cinquième étant à nouveau exigé. Sous ces mêmes réserves, elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

#### 8° pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait ignorer compte tenu des circonstances. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Chaque Administrateur doit recevoir les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles. Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes les composant.

cf. points 14, 17 et 32 du présent rapport.

9° accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Néant.

10° accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou du directoire ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

### **38. Tableau des résultats**

Au présent rapport est joint conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des 5 derniers exercices.

### **39. Pouvoirs**

Nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du procès verbal des délibérations de la présente assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités légales, réglementaires ou administratives.

Il va maintenant vous être donné lecture des rapports généraux des Commissaires aux Comptes sur l'exécution de leur mission et du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce.

Nous vous prions de bien vouloir adopter, par votre vote, le texte des résolutions qui vous est proposé et demeurons à votre entière disposition pour répondre à toute question que vous souhaiteriez nous poser.

**Le Conseil d'Administration**

**ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité**

En euros	Date de l'AGE	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augmentation(s) réalisée(s) les années précédentes	Augmentation(s) réalisée(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'établissement du présent tableau
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	17 juin 2009	16 août 2011	160 000 000 €	néant	néant	160 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	17 juin 2009	16 août 2011	160 000 000 €	néant	30.000.000  (part maximale du capital offert si la totalité des BSA échéance 6 mois et des BSA échéance 5 ans était exercée par l'ensemble des titulaires)  - cf. Prospectus n° Visa 09-365 en date du 9 décembre 2009	130 000 000 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	17 juin 2009	16 août 2011	160 000 000 €	néant	Néant	160 000 000 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titre	17 juin 2009	16 août 2011	10 % du capital social	néant	Néant	160 000 000 €

## **ANNEXE 2 : Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité**

Les sociétés cotées sont tenues depuis la loi NRE du 15 mai 2001 de préciser dans leur rapport de gestion la manière dont elles prennent en compte les conséquences sociales et environnementales de leur activité.

Notre Société ayant une activité de foncière, soit une activité d'acquisition ou de construction d'immeubles en vue de la location et de prise de participation directe ou indirecte dans des sociétés ayant cette même activité, celle-ci n'a pas d'impact significatif en matière d'emploi en Ile de France compte tenu des effectifs du Groupe, ni d'effet particulièrement nocif sur l'environnement.

### **POLITIQUE SOCIALE (article R.225-104 du Code de Commerce)**

#### **Informations liées à l'effectif**

L'effectif salarié (hors dirigeants) du Groupe se compose de deux personnes (à mi temps) et est donc stable par rapport à 2009.

Ce personnel est essentiellement affecté à la recherche et à l'analyse des acquisitions, au financement des immeubles acquis, au suivi du patrimoine (valorisation) et au contrôle de gestion du Groupe.

De nombreuses autres tâches sont sous-traitées à des cabinets de gérance d'immeubles et à des conseils immobiliers pour la commercialisation des surfaces à louer.

Par ailleurs, nous privilégions le recrutement de spécialistes de haut niveau ayant une forte expérience dans les différents secteurs de vos activités.

- Organisation du temps de travail :

Les sociétés composant votre Groupe ayant du personnel appliquent une durée du travail de 35 heures hebdomadaires.

Nous n'avons pas eu à déplorer d'absentéisme significatif au cours de l'exercice 2010.

### **POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE (Articles R.225-104 et R.225-105 du Code de Commerce)**

Votre Groupe s'intéresse de près au respect des normes relatives à l'environnement, cette politique se caractérise par une attention particulière lors de l'acquisition de nouveaux immeubles ou lors des décisions prises dans les programmes de travaux afin d'assurer un respect de la législation en vigueur et de manière plus générale de se protéger contre tous facteurs de risque de pollution et de toxicité.

- Mesures et démarches en matière d'environnement :

Les investissements immobiliers sont réalisés en respectant la législation en vigueur concernant les états parasitaires, la réglementation sur l'amiante et la lutte contre le saturnisme.

Les investissements nécessitant des travaux de restructuration ou d'aménagement sont tous réalisés en conformité avec l'ensemble des règles relatives à la protection de l'environnement.

A cet égard, en qualité de Maître d'ouvrage, nous mandatons systématiquement :

- des organismes de contrôle (VERITAS, SOCOTEC, QUALICONSULT...) afin de vérifier le respect de toutes les normes en vigueur sur la construction ou la sécurité des personnes ;
- des missions de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs.

Cette politique se traduit également par la vérification des diagnostics et des préconisations effectuées par les bureaux de contrôle et par la réalisation de travaux de mise en conformité des immeubles concernés.

- Consommation des ressources en eau, matières premières et énergies :

La consommation en eau qui s'élève à 18.795 € concerne la fourniture de vos immeubles.

Votre société s'efforce de maîtriser sa consommation en Electricité et Gaz propre à votre Groupe qui s'élève à 6.814 € concernant la fourniture de vos immeubles.

- Dépenses engagées pour prévenir les conséquences de l'activité de la Société sur l'environnement :

L'activité de la Société n'entraînant pas de conséquences sur l'environnement, la Société n'a engagé aucune dépense spécifique dans ce domaine.

### **ANNEXE 3 : Liste des mandats des mandataires sociaux**

**Monsieur Alain DUMENIL**, Président du Conseil d'Administration de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Acanthe Développement ;  
Président du Conseil d'Administration des sociétés : Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Smalto, Poiray Joaillier, Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation du Théâtre de Paris – SNERR ;  
Administrateur de la société : ADT S.I.I.C (jusqu'au 25 mars 2010) ;  
Président des sociétés : Ad Industrie, Compagnie Paris Scène Production ;  
Gérant des sociétés : BSM, Editions de l'Herne, Padir, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor ; Poiray Joaillier Suisse ;  
Co-gérant de la société : Smalto Suisse.

**Monsieur Richard LONSDALE-HANDS**, Directeur Général de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les fonctions suivantes :

Directeur Général de la société : Alliance Développement Capital S.I.I.C ;  
Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C (jusqu'au 7 janvier 2011), Ortal Resources Plc ;  
Président de la société : Laurean ;  
Gérant des sociétés : Geober Paris, Haussmann 51, Haussmann 78, Pontault DS (jusqu'au 28/10/2010), Saudade, Société Civile Artus Fillon, Société d'Investissements Immobiliers, Wallace Finance ;

**Monsieur Patrick ENGLER**, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C (jusqu'au 30/09/2010), Alliance Finance ;  
Directeur Général et administrateur de la société : Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation, et de Renaissance du Théâtre de Paris – SNERR ;  
Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Smalto ;  
Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance ;  
Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion, Sep 1.

**Monsieur Pierre BERNEAU**, administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C. – ADC SIIC ;  
Gérant de la société : Sinef.

**Monsieur Philippe MAMEZ**, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général de la société : Baldavine SA ;

Directeur Général Délégué et administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Compagnie MI 29, Eurobail ;

Président du Conseil d'Administration de la société : Navigestion ;

Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C (jusqu'au 09/11/2010), Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Compagnie Fermière de Gestion et de Participation – Cofegep ;

Président des sociétés : France Immobilier Group (FIG) (jusqu'au 19/03/2010), Tampico (jusqu'au 11/06/2010) ;

Gérant de la société : MEP Consultants.

Il vous est précisé que certains de ces mandats ont pu être exercés pendant une fraction de l'exercice social.

## **ANNEXE 4 : Liste des administrateurs et Directeurs Généraux**

PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Monsieur Alain DUMENIL**

Nommé le 29 mai 1995, renouvelé en qualité d'administrateur le 22 mai 2001 et le 30 mai 2007, pour 6 années.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2012.

DIRECTEUR GENERAL

**Monsieur Richard LONSDALE-HANDS**

Nommé le 31 octobre 2006 en qualité de Directeur Général pour la durée du mandat du Président, renouvelé le 30 mai 2007.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2012.

ADMINISTRATEUR

**Monsieur Pierre BERNEAU**

Nommé le 26 juin 2003, renouvelé le 17 juin 2009, pour 6 années.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2014.

ADMINISTRATEUR

**Monsieur Patrick ENGLER**

Nommé le 15 novembre 1995, renouvelé le 22 mai 2001 et le 30 mai 2007 en qualité d'administrateur, pour 6 années.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2012.

ADMINISTRATEUR

**Monsieur Philippe MAMEZ**

Nommé le 22 mai 2001 et renouvelé le 30 mai 2007, pour 6 années.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2012.



## **ANNEXE 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne**

Chers Actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, des modifications apportées par l'ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, le Président du Conseil d'Administration a établi le présent rapport.

Ce rapport rend compte de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques actuellement mises en place par la Société ou dont la mise en œuvre est en cours au sein de la Société.

Ce rapport indique en outre les éventuelles limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

Le Conseil d'Administration ayant décidé de ne pas se référer à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, sont exposées dans ce rapport les raisons de ce choix, ainsi que les règles de contrôle interne retenues.

Ce rapport indique enfin les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale ainsi que les principes et règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 29 avril 2011.

Dans le souci de respecter ces dispositions relatives à la gouvernance d'entreprise, je vous soumetts les informations suivantes :

### **I – Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises**

La loi n°2008-649 du 3 juillet 2008 instaure une distinction selon que la Société se réfère ou non volontairement à un code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises.

Notre Société ne se conformant pas à l'intégralité des recommandations du Code AFEP-MEDEF pour les raisons légitimes ci-après évoquées, a décidé conformément à ce que prévoit la loi elle-même de déclarer qu'elle ne se référerait pas à un tel code.

Pour autant, depuis plusieurs années, des procédures de contrôle interne ont été mises en place et ont été renforcées, de sorte que de réels progrès ont déjà pu être constatés et que la référence à un tel code ne s'est non seulement pas imposée mais est apparue de surcroît inadaptée à la Société.

La cotation de notre Société sur Euronext Paris lui a permis d'opter pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC. Toutefois, notre Groupe qui ne compte notamment que 2 salariés n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. La structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

## **II - Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration**

### **1. Le Conseil d'Administration :**

#### **Missions**

Votre Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de président et de directeur général ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

#### **Composition**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 6 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 26 de la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport rend compte de la composition du Conseil d'Administration.

Votre Conseil d'Administration, nous vous le rappelons, est composé de quatre membres :

- Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration,
- Monsieur Patrick ENGLER, administrateur,
- Monsieur Philippe MAMEZ, administrateur,
- Monsieur Pierre BERNEAU, administrateur indépendant.

La liste des autres fonctions et mandats exercés par vos Administrateurs et le Directeur Général figure en annexe du rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Nous vous informons qu'un membre de votre Conseil d'Administration, remplit les critères d'indépendance communément admis :

- Ne pas être salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.
- Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.
- Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
- Ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes.
- Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans.

Par ailleurs, aucun membre de votre Conseil n'est actuellement élu parmi les salariés.

## **Organisation**

Les Commissaires aux Comptes sont convoqués à la réunion du Conseil d'Administration qui arrête les comptes annuels et les comptes semestriels ainsi, le cas échéant, qu'à toute réunion du Conseil où leur présence serait jugée utile.

Les convocations sont faites par écrit dans un délai raisonnable. A titre d'exemple, vos Administrateurs et Commissaires aux Comptes ont été régulièrement convoqués par courriers du 20 avril 2010 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels du 28 avril 2010 et le 30 septembre 2010 pour le Conseil d'arrêté des comptes semestriels du 6 octobre 2010.

La programmation des dates du Conseil d'Administration est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis ou mis à disposition des administrateurs huit jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Les réunions se tiennent au siège social. Pour garantir la coordination entre la Direction Générale et le Conseil d'administration, le Président et le Directeur Général se rencontrent également à plusieurs reprises chaque mois. Enfin, le Conseil d'administration s'est réuni 14 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu, tant sur le plan externe (acquisitions, cessions, commercialisations, marchés) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (financement de l'activité, émission et attribution gratuite de bons de souscription d'actions aux actionnaires, augmentations de capital).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

## **2. Comité spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil :**

### **Composition**

Un comité de Direction se réunit régulièrement, il est constitué du dirigeant (Monsieur Richard Lonsdale-Hands), de trois administrateurs de la Société (Messieurs Alain Duménil, Patrick Engler et Philippe Mamez), de la directrice administrative et financière (Madame Florence Soucémariadin) et du directeur juridique (Monsieur Nicolas Boucheron).

## **Missions**

Il a pour mission principale de procéder à l'examen :

- des comptes sociaux et consolidés du Groupe,
- des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d'entreprises, des permis (de démolir et construire),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et de toutes les cessions,
- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

## **Organisation**

Le comité se réunit régulièrement au moins une fois par mois selon un calendrier fixé par son Président en fonction des disponibilités et sur un ordre du jour préparé par le Président.

A l'occasion de la réunion de ce comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Dans ce cadre, le comité peut entendre les directions opérationnelles et recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du comité de direction qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

### **3. Comité d'audit**

En application de l'article L.823-20 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 14 de l'Ordonnance n°2008-1278 du 8 décembre 2008, il est précisé qu'il n'a pas été mis en place de Comité d'audit spécifique, le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières étant assuré par le Conseil d'administration.

### **4. Autres Comités**

Compte tenu de la taille et des besoins du Groupe ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, il n'a pas été, à ce jour, mis en place, de comité spécifique concernant la vie de l'entreprise et l'activité de la Société (Comité des rémunérations, Comité de sélection ou de nomination).

Le rôle du comité de Direction est d'aider les membres du Conseil d'Administration, il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions.

### **III - Dispositif et description des procédures de contrôle interne**

Les mesures mises en place dans le cadre du contrôle interne s'appliquent et continuent de s'appliquer de manière efficace au sein du Groupe.

La Société, par l'intermédiaire de ses comités hebdomadaires, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités sociales du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place du dispositif de contrôle et de suivi a permis de couvrir les principaux risques suivants :

#### **1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs :**

La Société a notamment souscrit les contrats d'assurance suivants :

Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire.

Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf sans aucun plafonnement, ainsi que la perte de loyers dans la limite de deux ans de loyers.

Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.

Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif.

Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseurs, etc).

#### **2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs :**

La gestion locative courante est confiée à des gérants d'immeubles. Les décisions sont prises en fonction de l'importance soit à l'occasion de réunions hebdomadaires entre les Assets Managers et la Direction, soit pour les questions plus importantes par le comité de direction.

La commercialisation des actifs est réalisée par des équipes dédiées, assistées par des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis en collaboration avec la Direction Générale et le comité de direction et, le cas échéant, autorisées par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par des Assets Managers. Pour des offres de location importantes en terme de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable du Directeur Général et/ou du comité de direction.

Enfin, un contrôle trimestriel du compte de résultat est réalisé permettant de détecter les éventuelles irrégularités de fonctionnement.

### **3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers**

La gestion des risques de taux est en grande partie compensée par des couvertures de type SWAP ou CAP et toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée en comité de direction qui fait un point hebdomadaire sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

### **4. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux :**

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

La plupart de ces actes sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein du service juridique, qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et des intérêts du Groupe.

### **IV - Procédures de contrôle interne liées à l'élaboration de l'information financière et comptable**

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du service de Contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par le service juridique avant d'être porté à la connaissance du comité de direction ou du Conseil d'Administration.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux Comptes, puis présentée et expliquée en comité de direction dont les missions ont été expliquées précédemment. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC.

Pour l'exercice 2010, la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC a établi des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS).

### **V – Modalités particulières à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 alinéa 8 du Code de Commerce tel que modifié par l'article 26 de la loi n°2008-649 du 3 juillet 2008, le présent rapport indique que les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont contenues aux articles 30 à 44 des statuts de la Société.

**VI – Eléments susceptibles d’avoir une incidence en cas d’offre publique (article L.225-100-3 sur renvoi de l’article L225-37 alinéa 9 du Code de Commerce)**

-

La liste de ces éléments figure au point 36 du rapport annuel de gestion établi par le Conseil d’Administration de la Société.

**VII - Dissociation/cumul des fonctions de Président du Conseil d’administration et de Directeur Général**

Il est rappelé que le Conseil d’Administration a décidé d’opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d’administration et de Directeur Général. Monsieur Alain DUMENIL est Président du Conseil d’Administration et Monsieur Richard LONSDALE-HANDS est Directeur Général.

Les actionnaires et les tiers sont parfaitement informés de l’option retenue.

**VIII - Limitation des pouvoirs du Directeur Général**

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l’objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d’actionnaires ainsi qu’au Conseil d’Administration.

Au cours de l’exercice 2010, aucune limitation n’a été apportée par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général.

**IX – Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.**

Lors de la nomination du Directeur Général, le 31 octobre 2006, le Conseil d’Administration a décidé que le Directeur Général ne percevrait aucune rémunération au titre de son mandat.

Le Conseil d’administration, dans sa séance du 6 janvier 2009 a fixé la rémunération du Directeur Général à la somme brute mensuelle de 1 885,31 €, sur 12 mois, à effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Enfin, le détail des rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux est indiqué au point n°11 du rapport annuel de gestion.

**Le Président du Conseil d’Administration**

## ANNEXE 6 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices

### RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En Euros

(décret n° 67-236 du 23 mars 1967)

	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Capital en fin d'exercice					
Capital social	18 108 500	19 159 521	19 159 521	15 003 140	22 260 371
Nombres d'actions ordinaires	63 110 482	66 773 426	66 773 426	66 787 410	99 093 460
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximums d'actions à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opération et résultat					
Chiffre d'affaires ( HT )	1 249 301	1 749 144	1 655 857	1 454 215	- 436 041
Résultat av.impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	(1 831 408)	640 187	847 496	160 912	15 677 549
Impôt sur les bénéfices	20 325	15 000			
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 795 460	(3 971 650)	(2 905 800)	19 385	19 051 280
Résultat distribué	1 893 314				10 900 281
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	(0,03)	0,01	0,01	0,00	0,16
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,03	(0,06)	(0,04)	0,00	0,15
Dividende attribué	0,03	0,03			0,11
Personnel					
Effectif moyen des salariés	2	2	2	1	1
Montant de la masse salariale	250 153	48 177	77 625	68 790	71 693
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. Œuvres)	32 085	22 429	29 450	27 899	27 983





**ADC SIIC**

**2, rue de Bassano  
75116 Paris  
Tel : 01 56 52 45 00  
Fax : 01 53 23 10 11  
RCS : 457 200 368  
Site internet : [www.adcsic.eu](http://www.adcsic.eu)**



**Comptes sociaux 2010**

## BILAN ACTIF

	31/12/2010			31/12/2009
	Brut	Amort. dépréciat.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	127 078		127 078	2 277 078
Constructions	1 143 702	80 906	1 062 796	18 326 843
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations	41 599 454	4 739 721	36 859 733	3 658 563
Créances rattachées à des participations	14 969 080	2 766 590	12 202 491	6 189 469
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	25 499		25 499	27 925
	<b>57 864 813</b>	<b>7 587 217</b>	<b>50 277 596</b>	<b>30 479 877</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	2 067		2 067	1 867
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	1 994 254		1 994 254	2 183 966
Autres créances	422 594		422 594	227 655
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres	3 136 642		3 136 642	1 176 205
Instruments de trésorerie				
<b>Disponibilités</b>	3 171		3 171	209 999
Charges constatées d'avance (3)	1 253		1 253	2 289
	<b>5 559 981</b>		<b>5 559 981</b>	<b>3 801 981</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>63 424 794</b>	<b>7 587 217</b>	<b>55 837 577</b>	<b>34 281 859</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

**BILAN PASSIF**

	31/12/2010	31/12/2009
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé : 22 260 371 )	22 260 371	15 003 140
Primes d'émission, de fusion, d'apport	5 637 548	5 141 327
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	1 504 995	1 674 995
- Réserves statutaires ou contractuelles		762
- Réserves réglementées		8 907 549
- Autres réserves	2 220 247	-6 877 450
Report à nouveau		19 385
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	15 051 280	
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>46 674 441</b>	<b>23 869 709</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques	1 890 157	550 267
Provisions pour charges		
	<b>1 890 157</b>	<b>550 267</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	20 707	6 849 079
Emprunts et dettes financières (3)	1 464 865	2 028 740
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	473 491	547 274
Dettes fiscales et sociales	373 731	418 154
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	4 940 185	18 635
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	<b>7 272 979</b>	<b>9 861 883</b>
Ecarts de conversion Passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>55 837 577</b>	<b>34 281 859</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)		6 600 346
(1) Dont à moins d'un an (a)	7 272 979	3 261 537
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	20 707	65 167
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

## COMpte DE RESULTAT

	31/12/2010		31/12/2009
	France	Exportation	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	- 436 041		1 454 215
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>- 436 041</b>		<b>1 454 215</b>
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges			1 480 038
Autres produits		1	2 556
		<b>- 436 040</b>	<b>2 936 808</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>			
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achat de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (a)		826 478	897 446
Impôts, taxes et versements assimilés		87 589	126 404
Salaires et traitements		71 693	68 790
Charges sociales		27 983	27 899
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		221 125	387 004
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges		208 062	2 502
		<b>1 442 930</b>	<b>1 510 045</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-1 878 969</b>	<b>1 426 763</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée		369 721	950 185
Perte supportée ou bénéfice transféré		71 010	248 713
<b>Produits financiers</b>			
De participations (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)		149 838	298 338
Reprises sur dépréciations, provisions et tranfert de charges		1 184 843	872 993
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 331	1 521
		<b>1 337 012</b>	<b>1 172 852</b>
<b>Charges financières</b>			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 589 988	2 107 554
Intérêts et charges assimilées (4)		151 886	499 033
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		<b>1 741 874</b>	<b>2 606 587</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 404 862</b>	<b>-1 433 735</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>-1 985 120</b>	<b>694 501</b>

**COMPTE DE RESULTAT (Suite)**

	31/12/2010	31/12/2009
	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	47 859 402	9 582 686
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
	<b>47 859 402</b>	<b>9 582 686</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	80	
Sur opérations en capital	30 822 922	10 257 802
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
	<b>30 823 002</b>	<b>10 257 802</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>17 036 400</b>	<b>- 675 116</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
<b>Total des produits</b>	<b>49 130 095</b>	<b>14 642 531</b>
<b>Total des charges</b>	<b>34 078 816</b>	<b>14 623 146</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>15 051 280</b>	<b>19 385</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	9 327	8 550
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs.		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	60 403	298 234
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	149 835	66 585

# ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

## Annexe aux comptes annuels Au 31 décembre 2010

### NOTE 1 : Evénements principaux de l'exercice

#### **1.1. Décision des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires**

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire du 17 juin 2010 a entériné le bénéfice de 19.385,25 € de l'exercice 2009 et a décidé de l'affecter au compte « report à nouveau ». Pour l'exercice 2009 aucune obligation de distribution n'existe au titre du régime fiscal des SIIC.

#### **1.2. Augmentation de capital**

Au cours de l'année 2010, la société a augmenté son capital de 7.257.231 € par création de 32.306.050 actions nouvelles suite à l'exercice de 32.259.664 BSA échéance 14 juin 2010 et 46.386 BSA échéance 14 décembre 2014. Le nouveau capital de la société est de 22.260.731 € divisé en 99.093.460 actions.

#### **1.3. Apport de l'immeuble rue du Faubourg Saint Honoré**

La société a apporté afin de faciliter et d'optimiser la gestion de l'immeuble qu'elle détenait sis rue du Faubourg Saint Honoré à Paris ainsi que l'emprunt qui s'y rattachait.

L'apport a été effectué au profit de la société BASSANO DEVELOPPEMENT SAS filiale détenue à 100% par ADC SIIC et créée en 2010.

L'opération s'est effectuée sur la base de la juste valeur de l'immeuble expertisée au 30 juin par la société COLOMER-BRIENS & ASSOCIES (experts immobiliers spécialistes de propriété commerciale), minorée du capital restant dû sur l'emprunt transféré. L'apport a été ainsi valorisé à 33.300 K€ et a permis de dégager une plus value de 20.666 K€. Les actions de la société BASSANO DEVELOPPEMENT ont été valorisées à leur valeur réelle correspondant à leur valeur nominale (soit une valeur de part sociale de 10 €). ADC SIIC a donc reçu, en rémunération, 3.330.036 actions nouvelles de la société BASSANO DEVELOPPEMENT. Les commissaires aux apports nommés par ordonnance en date du 26 avril 2010 du Président du Tribunal de Commerce de Paris étaient Monsieur ZAKS et Monsieur ABERGEL.

Suite à l'exercice par ADC SIIC, au mois de février 2011, de son droit de repentir (cf. litiges note 7.2) la valorisation de l'immeuble a été minorée de 3.630 K€. La société ADC SIIC a conclu avec la société BASSANO DEVELOPPEMENT un protocole dans lequel elle s'engage à l'indemniser de la perte de valeur de l'immeuble et a donc constater une charge de même montant.

### NOTE 2 : Principes, règles et méthodes comptables

#### **2.1 Généralités**

Les comptes annuels ont été établis conformément aux conventions générales prescrites par le Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

## **2.2 Date de clôture**

Les comptes annuels couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010.

## **NOTE 3 : Principes comptables et méthodes d'évaluation**

### **3.1 Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées suivantes :

Gros œuvre	100 ans
Façade étanchéité	15 ans
IGT	20 ans
Agencement Intérieur Déco	10 ans
AAI des constructions	10 ans

### **3.2 Immobilisations financières**

Les titres de participation figurent au bilan pour leur prix d'acquisition ou leur valeur d'apport. Ils sont, le cas échéant, dépréciés (provision pour dépréciation des comptes courants et provision pour risques) lorsque leur valeur d'inventaire (déterminée à partir de l'actif net comptable, compte tenu des plus ou moins values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché) s'avère inférieure à leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

### **3.3 Créances**

Les créances sont enregistrées pour leur valeur nominale ou à leur valeur d'apport. Une provision pour dépréciation est pratiquée au cas par cas lorsqu'il existe un risque de non recouvrement.

### **3.4 Provision**

Des provisions sont constituées dès qu'un élément du patrimoine a une valeur économique négative pour l'entité, qui se traduit par une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Le montant des provisions retenu est fondé sur l'appréciation du niveau de risque au cas par cas.

La Société ne comptabilise pas le montant de ses engagements de départ en retraite, compte tenu du caractère non significatif des éléments concernés.



### 3.5 Résultat par actions

Conformément à l'avis N° 27 de l'O.E.C., le résultat de base par action est obtenu en divisant le résultat net revenant à la société par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice. Le calcul du résultat net dilué par action est semblable au calcul du résultat net de base par action.

Au 31 décembre 2010 étaient en circulation 66.719.733 BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance 5 ans (soit au 14 décembre 2014), chacun d'eux donnant droit à une action ordinaire pour un prix d'exercice de 0,24€.

Par ailleurs, les BSA (code ISIN FR 0010561977) échéance 6 mois, émis en décembre 2009, sont devenus caduques au 14 juin 2010, date limite de leur exercice. Sur les 66.773.426 BSA émis, 32.266.341 ont été exercés.

Le cours moyen annuel des titres ADC SIIC est de 0,22101 euros. Le prix d'exercice des BSA est de 0,24 euros. Les détenteurs de BSA n'ont donc pas d'intérêt à exercer leurs droits s'ils trouvent des actions à acheter sur le marché. Par conséquent, il n'y a pas d'effet dilutif.

(en euros)

<b>Numérateur</b>	
Résultat net de la société au 31 décembre 2010	15 051 280
<b>Dénominateur</b>	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	<b>85 290 570</b>
<b>Effet des actions dilutives</b>	
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	<b>85 290 570</b>
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)</b>	0,1765
<b>Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)</b>	0,1765

### **NOTE 4 : Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations**

(En milliers d'euros)

#### 4.1 Immobilisations

	Immobilisations				Amortissements et dépréciations				Net 31/12/10
	Valeur brute au 01/01/10	Acq	Dim	Valeur brute au 31/12/10	Amort./Prov 01/01/10	Aug	Dim.	Amort/ prov 31/12/10	
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Terrain	2 277	0	2 150	127	0	0	0	0	127
Constructions	20 596	0	19 452	1 144	2 268	221	2 408	81	1 063
Aai constructions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
En cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mat de bureau & info	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Immobilisations financières</b>									
Participations	8 190	41 409	8 000	41 599	4 532	250	42	4 740	36 859
Créances/particip	10 099	4 870	0	14 969	3 909	0	1 143	2 766	12 203
Autres	28	0	3	25	0	0	0	0	25
<b>TOTAL</b>	<b>41 190</b>	<b>46 279</b>	<b>29 605</b>	<b>57 864</b>	<b>10 709</b>	<b>471</b>	<b>3 593</b>	<b>7 587</b>	<b>50 277</b>

## ▪ Immobilisations corporelles

Après l'apport du bien immobilier sis rue du Faubourg Saint Honoré (Paris) à la société Bassano Développement qui justifie de la diminution des actifs corporels, le poste d'immobilisations corporelles ne se compose plus que de la nue propriété d'un appartement situé dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

## ▪ Immobilisations financières

Au 31 décembre 2010, les participations sont provisionnées sur la base de la situation nette comptable retraitée des filiales, qui tient compte des plus values latentes des immeubles portés par ces dernières. Ces plus-values latentes ont été déterminées à l'aide d'expertises réalisées par des experts indépendants reconnus de la place (experts près la Cour d'Appel de Paris et/ou agréés par la Cour de Cassation). Les expertises ont été effectuées selon une approche multicritère, la valeur retenue étant une moyenne des deux méthodes suivantes :

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

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

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

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

En application des principes évoqués ci-dessus, le Groupe a enregistré les dépréciations suivantes :

- la situation nette réévaluée de KERRY ressort à - 689 K€ : les titres ont été provisionnés à 100% à hauteur de 4.360 K€ et une provision pour risque de 689 K€ a été constituée. L'impact sur l'exercice est une dotation de provision pour risques de 139 K€.

- la situation nette réévaluée de COFINFO ressort à - 9.033 K€ : les titres ont été provisionnés à 100%, une provision sur compte-courant de 2.767 K€ a été constituée et une provision pour risque a été dotée de 1.196 K€, ADC SIIC ayant acquis à l'origine le compte-courant de COFINFO avec une décote de 5.070 K€. L'impact sur l'exercice est une dotation de provision pour risques de 54 K€.

- la situation nette réévaluée de MAYFAIR ressort à 924 K€ : la valeur brute des titres étant de 1.300 K€, ceux-ci ont été provisionnés pour un montant de 376 K€. L'impact sur l'exercice est une dotation de provision pour dépréciation des titres de 247 K€.

- la situation nette de NPAH est à - 5 K€ : la valeur brute des titres étant de 1€, ceux-ci ont été provisionnés à 100%, une provision pour risque a été constituée pour 5 K€. L'impact sur l'exercice est une dotation de provision pour risques de 5 K€.

- la situation nette de CFC ressort à 31 K€ : la valeur des titres étant de 35 K€, ceux-ci ont été provisionnés pour 4 K€. L'impact sur l'exercice est une dotation de provision pour dépréciation des titres de 4 K€.

#### Tableau des Filiales et participations

Société	Capital	Capitaux propres sauf capital	Quote part de capital en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêt et avances consenties	Montant des cautions données	Chiffre d'affaires 2010	Bénéfice ou perte 2010	dividendes versés en 2010
<b>A : filiales 50 % au moins</b>										
AZURELLE	1	-143	99,00	1	1	2 950	0	118	-142	
JULES GUESDES	0	129	100,00	100	100	459	0	493	124	
MAYFAIR	2	922	100,00	1 300	924	0	0		60	
WALLACE FINANCE	1 265	-872	100,00	NS	0	0	0		14	
COFINFO(1)	56	8 977	100,00	NS	0	2 767	0		-54	
KERRY	37	-652	100,00	4 360	0	0	0		-139	
CFC	37	-6	100,00	35	31	0	0	2	-11	
NPAH	13	-17	100,00	NS	NS	0	0		-7	
GEPAR HOLDING			100,00	73	73	8 130	0			
BASSANO DVPT	33 301	308	100,00	33 301	33 301	664	0	488	308	
<b>B : filiales 10% au moins</b>										
VENUS	224 811	-5 421	1,07	2 429	2 429	0	0	6 601	-6 521	
			<b>TOTAUX</b>	<b>41 599</b>	<b>36 859</b>	<b>14 970</b>	<b>0</b>	<b>7 702</b>	<b>-6 368</b>	<b>0</b>

(1) l'avance consentie à COFINFO est entièrement provisionnée.

#### **4.2 Etat des Créances**

(En milliers d'euros)

##### Evolution des créances

<b>Créances brutes</b>	<b>2 010</b>	<b>2 009</b>	<b>Evolution</b>
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances/participation (1)	14 969	10 099	4 870
Autres	26	28	-2
<b>Actif circulant</b>			
Clients (2)	1 994	2 184	-190
Etat et collectivités	321	99	222
Groupe et associés	0	3	-3
Créances diverses	102	125	-23
Charges constatées avance	1	2	-1
<b>TOTAUX</b>	<b>17 413</b>	<b>12 540</b>	<b>4 873</b>

(1)

La variation du poste « créance rattachées à des participations » s'explique par une augmentation des avances faites aux filiales.

(2)

Le poste « Clients » comprend une créance de 1.813 K€ sur le locataire NRF. Suite à un arrêt de la Cour d'Appel se rapportant au litige avec ce locataire, il a été comptabilisé un avoir à établir de 1.101 K€ (comptabilisé en « autres dettes »). La société NRF a réglé 700 K€ début 2011.

Le poste « Clients » comprend également une créance de 154 K€ sur le locataire Salons St Honoré. Celui-ci a réglé l'intégralité de sa dette début 2011.

## Echéancier des créances

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
<b>Créances immobilisées</b>				
Créances/participation	14 969	12 202	12 202	0
Autres	25	25	0	25
<b>Actif circulant</b>				
Clients	1 994	1 994	1 994	0
Etat et collectivités	321	321	321	0
Groupe et associés	0	0	0	0
Créances diverses	102	102	102	0
Charges constatées avance	1	1	1	0
<b>TOTAUX</b>	<b>17 412</b>	<b>14 645</b>	<b>14 620</b>	<b>25</b>

## **4.3 Capitaux propres**

(En milliers d'euros)

	Capital	prime émission	Réserve légale	Autres Réserve	Réserves réglementées	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/2009	15 003	5 141	1 675	8 908	1	-6 878	19	23 847
Affectation résultat						19	-19	0
Affectation RAN en réserves				-6 859		6 859		0
Diminution réserve légale			-170	170				0
Exercice 32 306 050 BSA	7 257	497						7 754
Résultat 2010							15 051	15 051
<b>Au 31/12/2010</b>	<b>22 260</b>	<b>5 638</b>	<b>1 505</b>	<b>2 219</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>15 051</b>	<b>46 674</b>

Au cours de l'exercice, aucune distribution de dividendes n'a été réalisée.

## Composition du capital social

Au 31 décembre 2010 le capital social est composé de 99.093.460 actions ordinaires, d'une valeur nominale de 0,2246 euros, entièrement libérées.

	BSA	Nombre d'actions
Début d'exercice		66 787 410
Conversion de BSA ech 06/2010	32 259 664	32 259 664
Conversion de BSA ech 12/2014	46 386	46 386
<b>TOTAUX</b>	<b>32 306 050</b>	<b>99 093 460</b>

#### 4.4 Etat des dettes

##### Evolution des dettes (En milliers d'euros)

Dettes	Fin 2010	Fin 2009	Evolution
Emprunts et dettes établissements crédit	21	6 849	-6 828
Emprunts et dettes financières divers	0	255	-255
Dettes fournisseurs	473	547	-74
Dettes fiscales et sociales	374	418	-44
Groupe et associés	1 465	1 774	-309
Autres dettes	4 940	19	4 921
<b>TOTAUX</b>	<b>7 273</b>	<b>9 862</b>	<b>-2 589</b>

L'emprunt lié à l'immeuble Rue du Faubourg Saint Honoré pour 6.559 K€ a été apporté à la SAS BASSANO DEVELOPPEMENT comme indiqué dans le paragraphe 1.3.

La baisse des emprunts et dettes financières divers s'explique par l'apport de l'immeuble et donc des dépôts de garantie liés.

Les dettes fournisseurs se composent essentiellement de factures non parvenues (448 K€).

Le poste « groupe et associés » représente les avances de trésorerie faites par des filiales présentant des excédents.

Le poste « autres dettes » se compose principalement d'une charge à payer (3.630 K€) à BASSANO DEVELOPPEMENT au titre de l'indemnisation des conséquences de l'exercice du droit de repentir vis-à-vis du locataire NRF et d'un avoir à établir auprès du locataire NRF pour 1.101 K€ (suite à l'arrêt de la cour d'appel du 23 février 2011 cf. note 8) et d'une garantie de loyers d'un montant 192 K€ dans le cadre de l'apport de l'immeuble rue du Faubourg Saint Honoré à Paris.

##### Echéancier des dettes (En milliers d'euros)

Dettes	Montant	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et - 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Emprunts et dettes établissements crédit	21	21	0	0
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0	0
Dettes fournisseurs	473	473	0	0
Dettes fiscales et sociales	374	374	0	0
Groupes et associés	1 465	1 465	0	0
Autres dettes	4 940	4 940	0	0
<b>TOTAUX</b>	<b>7 273</b>	<b>7 273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4.5 Produits à recevoir et charges à payer

(En milliers d'euros)

Produits à recevoir	2010	2009	Charges à payer	2010	2009
<b>Financières</b>			<b>Financières</b>		
intérêts courus/créances	150	16	intérêts courus/emprunt	-	15
			intérêts courus/dettes	57	67
<b>d'exploitation</b>			<b>d'exploitation</b>		
Clients	27	38	fournisseurs - fnp	448	440
Etat	-	0	dettes fiscales et sociales	6	5
autres créances	2	0	autres dettes	4 922	-
<b>TOTAL</b>	<b>179</b>	<b>55</b>	<b>TOTAL</b>	<b>5 433</b>	<b>527</b>

#### 4.6 Provisions

(En milliers d'euros)

	Montant au 01/01/10	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/10
			utilisé	non utilisé	
sur immobilisations corporelles	0	0	0	0	0
Pour Risques et charges	550	1 340	0	0	1 890
Sur titres de participation	4 532	250	0	42	4 740
Provisions sur créances	3909	0	0	1143	2 766
<b>TOTAL</b>	<b>8 991</b>	<b>1 590</b>	<b>0</b>	<b>1 185</b>	<b>9 396</b>

Une provision pour risques et charges a été constituée concernant la société KERRY pour 139 K€.

Une reprise de provisions pour dépréciation du compte courant de la société COFINFO a été constatée pour un montant de 1.143 K€ et une provision pour risques et charges a été constituée pour 1.196 K€.

Une dotation aux provisions pour dépréciation des titres de la société MAYFAIR a été constatée pour 247 K€.

Une reprise de provisions pour dépréciation des titres de la société VENUS a été constatée pour 42 K€.

**4.7 Entreprises liées**  
(En milliers d'euros)

BILAN		COMPTE DE RESULTAT	
Participations	41 599	Loyers	-102
Provisions sur titres participation	-4 740	Provisions s/charges	-27
Créances rattachées à participation	14 819	Reprise provision sur titres	42
Provisions sur créances	-2 767	Dotation provision sur titres	-250
Int s/créances	150	Quote part Perte	-71
		Quote part Benefice	370
Provsions pour risques	-1 890	refacturation charges de personnel	-193
Dépôts versés	25	Dotation provision/créances	
		Reprise provision/créances	1 143
Fournisseurs FNP	-230	Intérêts sur comptes courant	-60
		Autres pdts financiers	
Compte courant groupe	-1 408	Revenus des comptes courant	150
int c/ compte courant groupe	-57	Provisions pour risques	-1 140
Charges à payer	-3 630	refacturation des filiales	-10
		refacturation aux filiales	38
		Indemnités suite à ex droit repentir	-3 630
<b>TOTAL</b>	<b>41 871</b>	<b>TOTAL</b>	<b>-3 740</b>

Les transactions entre les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché et/ou entre des entités détenues en totalité par la même société mère. A ce double titre, elles ne nécessitent pas d'informations complémentaires visées à l'article R.123-198 11° du Code de Commerce.

**4.8 Notes sur le compte de résultat**

✓ **Evolution du chiffre d'affaires**

produits	31/12/2010	31/12/2009	Evolution
produits de location	-482	1 309	-1 791
produits liés aux charges refacturables	46	144	-98
produits activités annexes		1	0
<b>chiffre d'affaires</b>	<b>-436</b>	<b>1 454</b>	<b>-1 890</b>

Le chiffre d'affaires de la société est constitué des produits de locations de son patrimoine immobilier et des charges refacturables y afférentes. La baisse de chiffre d'affaires s'explique essentiellement par l'apport de l'immeuble rue de Surène en novembre 2009, l'apport de l'immeuble rue du Faubourg Saint Honoré en Août 2010, ainsi que l'avoir à établir d'un montant de 921 K€ (au titre de cinq exercices) au locataire NRF suite à l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 23 Février 2011 qui a fixé l'indemnité d'occupation.

Le tableau ci-dessous indique l'impact de l'avoir à établir au du locataire NRF sur le chiffre d'affaires :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	0	53	386	0	439
Avoirs à établir à NRF suite à l'arrêt du 23/02/11			-921		-921
Charges locatives refacturées	0	6	40	0	46
<b>CA TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>-495</b>	<b>0</b>	<b>-436</b>

#### ✓ Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent 1.443 K€ contre 1.510 K€ au titre de l'exercice précédent. La variation résulte essentiellement d'une baisse des charges liée à l'immeuble apporté.

#### ✓ Le résultat financier

Le résultat financier est une perte de 405 K€ au 31 décembre 2010 contre une perte de 1.434 K€ au 31 décembre 2009 et comprend notamment :

- des dotations aux provisions pour risques pour - 1.340 K€,
- des dotations (- 250 K€) et reprises (+ 42K€) aux provisions pour dépréciation des titres,
- des reprises de provisions sur compte courant pour + 1.143 K€,
- des intérêts d'emprunts (- 87 K€),
- des charges d'intérêts sur comptes courants (- 60 K€).

#### ✓ Le résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel est un bénéfice de 17.036 K€ lié à l'apport (valorisé à la juste valeur) de l'immeuble rue du Faubourg Saint Honoré à la société BASSANO DEVELOPPEMENT SAS, filiale détenue à 100 % par ADC SIIC.

#### ✓ Le résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 15.051 K€.

#### ✓ Ventilation de l'IS par taux et par nature

Dans le cadre de l'application du régime SIIC, la société n'a pas constaté d'impôt sur les sociétés. Elle a cependant une obligation de distribution de 10.380 K€ suite à la constatation d'un résultat « SIIC » de 16.374 K€.



## NOTE 5 : Engagements financiers donnés

### ▪ Engagements donnés

Nantissement de parts sociales

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% capital nanti
JULES GUESDE	ADC	CFE	12.06.93	12.03.18	Remboursement	1000	100%

Autres engagements

L'inscription du privilège du Trésor prise à l'encontre de la société ADC SIIC s'élève à 10.126 K€, au 31 décembre 2010, en garantie des impositions contestées (cf. note 7.1).

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 11.258 K€. La date extrême d'effet de cette hypothèque est le 18 février 2020.

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la société AD CAPITAL, sept saisies conservatoires de créances, quatre saisies conservatoires de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12.757.000 €.

La décision de la Cour d'Appel de Paris du 13 janvier 2011 signifié le 25 janvier 2011 a débouté ADC SIIC de l'ensemble de ses demandes, valide à concurrence de la somme de 10.114.000 euros les onze saisies conservatoires pratiquées par NRF à l'encontre d'ADC SIIC.

Suite à l'arrêt de la Cour d'Appel du 23 février 2011 qui a fixé l'indemnité d'éviction due à NRF à 12.443 K€, la société a exercé son droit de repentir qui rend sans objet les onze saisies conservatoires.

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 ne sera pas intégralement remboursé (engagement formalisé en 2011).

## NOTE 6 : Autres informations

La société emploie 2 salariés (un seul en équivalent temps plein), dont un cadre, au 31 décembre 2010.

Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

La rémunération allouée aux mandataires durant l'année 2010 a été de 22,6 K€.

Les engagements en matière de retraite ne sont pas significatifs et ne font pas l'objet de provisions.

Au 31 décembre 2010 les déficits reportables s'élevaient à 2.735 K€. Ils ne tiennent pas compte des propositions de rectifications fiscales reçues par la société et concernant uniquement la partie non immobilière.

## **NOTE 7 : Litiges**

### **7.1 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'action (BSA) autodétenus par la Société, et a adressé des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 5,41 M€ (hors intérêts 0,62 M€ et majorations d'un montant total de 4,14 M€) 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 5).

Ces propositions de rectification notifiées, confirmées par le Comité de l'Abus de Droit Fiscal, ont principalement 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.

Cette position qui peut entraîner une double imposition des mêmes bénéfices d'une société, appelle tout d'abord de fortes critiques, s'agissant de sociétés établies dans l'espace de l'Union européenne, et sera ainsi soumise, si l'administration fiscale devait maintenir ses positions, à la censure de la Cour de Justice de l'Union européenne.

Mais l'analyse de l'administration fiscale apparaît 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. 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 ; dans les deux hypothèses considérées, néanmoins, 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, 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 participations en question, alors que le régime des sociétés mères ne fait pas l'objet de telles limitations et que la qualité d'actionnaire des sociétés du Groupe 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 – conteste à tous les stades de la procédure (y compris au niveau de la mise en recouvrement) les impositions complémentaires que l'administration entend ainsi lui faire supporter.

Ces contestations sont toujours en cours et ont été ou seront soumises – selon la procédure concernée – à l'appréciation des juridictions administratives, en premier chef duquel le Tribunal Administratif de Paris, si l'Administration fiscale entendait maintenir sa position.

Les rappels d'imposition susceptibles de résulter de ces propositions sont contestés par la Société 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.

## **7.2 Litiges immobiliers**

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

Par un jugement en date du 6 avril 2006 confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 21 février 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a jugé que le congé délivré par la Société ADC ouvrait droit au profit de la société NRF au paiement d'une indemnité d'éviction, a débouté la Société de sa demande d'expulsion et a ordonné une expertise. Le pourvoi en cassation formé par la Société a été déclaré non admis par un arrêt du 15 avril 2008 de la Cour de cassation.

Par rapport en date du 5 décembre 2008, l'expert a estimé que l'indemnité d'occupation devait être fixée à 634.000 euros AN/HT/HC à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005, et que l'indemnité d'éviction devait être fixée à 12.757.000 euros dans le cas de la perte total du fonds et à 11.338.000 euros dans le cas de la perte partielle du fonds.

Par un jugement rendu le 3 septembre 2009, le Tribunal a indiqué que l'éviction entraînait la perte du fonds exploité par la société NRF, a fixé respectivement les indemnités d'éviction et d'occupation aux sommes de 10.114.000 euros et de 598.500 euros (AN/HT/HC), et a condamné la société ADC au paiement de la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du NCPC. La société ADC a interjeté appel de ce jugement.

La Cour d'Appel de Paris a, par une décision rendue le 23 février 2011 signifiée le 30 mars 2011, fixé respectivement l'indemnité d'éviction à 12.443.000 euros et l'indemnité d'occupation à 593.847 euros (AN/HT/HC) à compter du 1er juillet 2005. La société a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir. En conséquence, un nouveau bail 3/6/9 débutera à compter du 28 février 2011 (cf. paragraphe sur le chiffre d'affaires).

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, la société NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la Société, un certain nombre de saisies conservatoires de créance, de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12.757.000 €. La société a par conséquent délivré à l'encontre de la société NRF une assignation le 22 mai 2009 dans laquelle elle a demandé la mainlevée des saisies. Par jugement rendu le 31 juillet 2009, le juge de l'exécution a ordonné, la mainlevée aux frais de NRF, de toutes les saisies conservatoires y compris la saisie des arriérés d'indemnités d'occupation pratiquée entre ses propres mains. La société NRF a interjeté appel de ce jugement. Par décision du 13 janvier 2011, la cour d'appel a infirmé le jugement, et a débouté la société ADC de l'ensemble de ses demandes, en validant à concurrence de la somme de 10.114.000 euros, les onze saisies conservatoires pratiquées par la société NRF.

En outre, le 27 août 2008, la Société a assigné la société NRF devant le Tribunal de commerce de Paris en vue de voir constater la cessation des paiements de NRF et de voir prononcer l'ouverture de redressement judiciaire et liquidation judiciaire à l'encontre de cette société. Par jugement rendu le 22 novembre 2010, le tribunal a sursis à statuer jusqu'à l'expiration du délai de 15 jours à compter du délibéré visé à l'article 145-58 du code de commerce (délai de 15 jours pour exercer son droit de

repentir après la décision rendue par la cour d'appel en matière de fixation d'indemnité d'éviction). Le tribunal sera saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Enfin, la société NRF a assigné le 10 octobre 2008 la Société pour le remboursement de la TVA facturée à 19,6% entre 2001 et 2005 soit la somme de 556.936,23 euros. Elle réclame également la somme de 114.963,25 euros au titre de la régularisation des charges, la somme de 53.072,25 euros au titre des honoraires sur encaissement. Par jugement rendu le 14 décembre 2010 signifié le 30 décembre 2010, le tribunal a débouté la société NRF des sanctions visant à voir dire le taux de TVA applicable au loyer du bail du 1er juillet 1996 et à rembourser le trop perçu de TVA, et également de son action en remboursement des régularisations de charges et honoraires sur encaissement. Le 6 janvier 2011, la société NRF a interjeté appel de ce jugement. La procédure se poursuit.

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

Par jugement du 26 juin 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a énoncé que le congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion. Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de ladite indemnité, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire.

Par une décision du 25 février 2009, la cour d'appel de Paris a confirmé le jugement déféré et a débouté la Société de sa demande de résiliation judiciaire du bail, et a renvoyé l'affaire devant le Tribunal pour qu'il soit statué après expertise, sur les indemnités d'éviction et d'occupation.

Le rapport a été déposé le 28 janvier 2010. L'expert indique que l'indemnité d'occupation doit être estimée entre 57.600 euros et 64.000 euros HT/AN/HC à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005, et que l'indemnité d'éviction doit être estimée à la somme de 83.000 euros dans le cas de la perte du fonds et à la somme de 125.000 euros dans l'hypothèse d'un transfert du fonds.

Dans leurs conclusions après expertise du 20 novembre 2010, les Salons Saint Honoré demandent au tribunal de constater que leur éviction entraîne la perte de leur fonds de commerce, demandent la condamnation de la société ADC au versement de la somme de 368.564 euros au titre de l'indemnité d'éviction. Les salons sollicitent également du Tribunal que l'indemnité d'occupation soit fixée à 44.795 euros par an depuis le 1er juillet 2005.

Le 24 janvier 2011, la Société a déposé des conclusions dans lesquelles il a été sollicité auprès du tribunal la déchéance de tout maintien dans les lieux et de tout droit au versement d'une indemnité d'éviction de la société les Salons Saint Honoré ainsi que la condamnation à payer à la société ADC une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du dernier loyer majoré de 50% et des charges et ce à compter du 1er juillet 2005. A titre subsidiaire, la Société a demandé la condamnation à une indemnité d'occupation mensuelle égale à 105.600 euros HT/HC.

Lors de l'audience du 28 mars 2011, les Salons Saint Honoré ont sollicité un renvoi pour conclure, en raison de l'arrêt de la Cour du 23 février 2011 rendu dans le dossier NRF. L'affaire a été renvoyée au 16 mai 2011.

En outre, la Société a introduit un pourvoi en cassation à l'encontre de la décision de la cour d'appel du 25 février 2009. Par arrêt du 15 avril 2010, le pourvoi a été rejeté.

**NOTE 8 : Evénements postérieurs à la clôture**

Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 23 février 2011 a fixé l'indemnité d'occupation du locataire de l'hôtel sis rue du Faubourg St Honoré, NRF, avec qui nous étions en litige (cf. paragraphe sur les litiges immobiliers ci-dessus) à 594 K€ HT HC/an à compter du 1er juillet 2005 (réindexable chaque année selon le bail initial). Cet arrêt a amené la société à comptabiliser des avoirs à établir au titre de la régularisation des loyers facturés sur la période du 1er Juillet 2005 (date de fin de bail) au 31 Décembre 2010.

L'arrêt du 23 février 2011 a également fixé l'indemnité d'éviction, due à ce locataire en raison du congé avec refus de renouvellement qui lui a été signifié, à la somme de 12.443 K€. La société, estimant cete indemnité d'éviction excessive, a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir (cf. note 7.2).

\*\*\*\*\*



**Comptes consolidés 2010**

## ADC SIIC - Comptes Consolidés

Comptes au 31/12/2010

### BILANS CONSOLIDES COMPARES

(milliers d'euros)	31/12/2010 IFRS	31/12/2009 IFRS
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement Immobilisations en cours	30 720	31 164
Actifs corporels	24	35
Actifs incorporels		
Actifs financiers	2 348	2 336
Titres mis en équivalence	9 639	
<b>Total actifs non courants</b>	<b>42 730</b>	<b>33 535</b>
Clients et comptes rattachés	2 404	2 200
Autres créances	1 736	5 282
Autres actifs courants	2	3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 207	1 457
Immeubles destinés à la vente		37
<b>Total actifs courants</b>	<b>7 349</b>	<b>8 979</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>50 079</b>	<b>42 513</b>
<b>Passif</b>		
Capital	22 260	15 003
Réserves	10 862	9 259
Résultat net consolidé	( 1 938 )	( 74 )
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>	<b>31 184</b>	<b>24 188</b>
Intérêts minoritaires		
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>31 184</b>	<b>24 188</b>
Passifs financiers non courants	12 506	13 181
Provisions pour risques et charges		
Dettes fiscales et sociales	38	38
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>12 545</b>	<b>13 220</b>
Passifs financiers courants	774	759
Dépôts et Cautionnement	248	334
Fournisseurs	1 004	638
Dettes fiscales et sociales	433	420
Autres dettes	3 892	2 955
Autres passifs courants		
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>6 350</b>	<b>5 106</b>
<b>Total dettes</b>	<b>18 895</b>	<b>18 325</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>50 079</b>	<b>42 513</b>

**ADC SIIC - Comptes Consolidés**

Comptes au 31/12/2010

**COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES COMPARES**

(milliers d'euros)	31/12/2010 IFRS	31/12/2009 IFRS
Loyers	328	1 884
Charges locatives refacturées	167	231
Charges locatives globales	( 736 )	( 661 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>- 241</b>	<b>1 454</b>
Revenus des autres activités		1
Frais de personnel	( 292 )	( 235 )
Autres frais généraux	( 1 168 )	( 733 )
Autres produits et autres charges	( 265 )	( 2 )
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	( 441 )	( 429 )
Variation de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		1 309
Dotations aux autres amortissements et dépréciations	( 17 )	( 671 )
Reprises aux autres amortissements et dépréciations	318	3
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>( 2 107 )</b>	<b>699</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	45	( 192 )
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>( 2 062 )</b>	<b>507</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	8	1
- Coût de l'endettement financier brut	( 276 )	( 520 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 268 )</b>	<b>( 518 )</b>
Autres produits et charges financiers	( 79 )	( 63 )
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>( 2 409 )</b>	<b>( 74 )</b>
Ecart d'acquisition négatif	886	
Quote part dans les résultats des titres mis en équivalence	( 415 )	
Impôt sur les résultats		
<b>Résultat net</b>	<b>( 1 938 )</b>	<b>( 74 )</b>
Intérêts minoritaires		
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>( 1 938 )</b>	<b>( 74 )</b>
<b>Résultat par action</b>		
Résultat de base par action (en €)	-0,023	-0,001
Résultat dilué par action (en €)	-0,023	-0,001
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>		
Résultat de base par action (en €)	-0,023	-0,001
Résultat dilué par action (en €)	-0,023	-0,001
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>( 1 938 )</b>	<b>( 74 )</b>
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	12	( 124 )
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	1 168	
Impôts		
<b>Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres</b>	<b>1 181</b>	<b>( 124 )</b>
<b>Résultat Global</b>	<b>( 758 )</b>	<b>( 197 )</b>
<i>( Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres )</i>		
Résultat global - part groupe	( 758 )	( 197 )
Résultat global - part des minoritaires		



	Part du groupe					
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	19 160	16 188	-10 964	24 383	-	24 383
Changement de méthodes comptables						
<b>Capitaux propres au 31/12/2008 corrigés</b>	19 160	16 188	-10 964	24 383	-	24 383
Opérations sur capital	-4 156	4 160		-		-
Paievements fondés sur des actions				-		-
Opérations sur titres auto détenus				-		-
Dividendes				-		-
Résultat net de l'exercice			-74	-74		-74
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-124	-124		-124
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			-198	-198		-198
Variation de périmètre				-		-
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	15 003	20 348	-11 162	24 188	-	24 188
Changement de méthodes comptables						
<b>Capitaux propres au 31/12/2009 corrigés</b>	15 003	20 348	-11 162	24 188	-	24 188
Opérations sur capital (exercice de BSA)	7 257	496		7 753		7 753
Paievements fondés sur des actions						
Opérations sur titres auto détenus						
Dividendes						
Résultat net de l'exercice			-1 938	-1 938		-1 938
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (1)			1 181	1 181		1 181
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>			-757	-757		-757
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	22 260	20 844	-11 919	31 184		31 184

(1) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres  
Variation de la juste valeur des titres immobilisés Venus  
Ecart de change sur la participation Dual Holding

en K€  
12  
1 169  
1 181

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

	31/12/2010	31/12/2009
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net consolidé	(1 938)	(74)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>		
Amortissements et provisions	140	(1 939)
Autres retraitements IFRS	12	(101)
Plus values/moins values de cession	(49)	1 894
Ecart d'acquisition négatif	(886)	
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	415	
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie	71	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>(2 235)</b>	<b>(220)</b>
Coût de l'endettement net	<b>(268)</b>	<b>(518)</b>
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>(1 967)</b>	<b>298</b>
Impôts versés		
Variation du BFR lié à l'activité	4 869	1 464
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>2 902</b>	<b>1 762</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations	(1)	(2 825)
Cessions d'immobilisations	89	17 203
Incidence des variations de périmètre		
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts	(8 000)	
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	1	6
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(7 912)</b>	<b>14 383</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Augmentation de capital	7 753	3
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Emprunts		4 351
Remboursements d'emprunts	(737)	(18 535)
Intérêts nets versés	(232)	(518)
Autres flux liés aux opérations de financement		
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>6 784</b>	<b>(14 699)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>1 774</b>	<b>1 446</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>1 774</b>	<b>1 446</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		
Disponibilités à l'actif	280	13
Découverts bancaires	(92)	(515)
VMP	1 176	421
	<b>1 365</b>	<b>(81)</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>		
Disponibilités à l'actif	65	280
Découverts bancaires	(68)	(92)
VMP	3 142	1 176
	<b>3 139</b>	<b>1 365</b>

# ADC SIIC



---

**ADC SIIC**

Siège : 2, rue de Bassano  
75116 PARIS  
RCS 457 200 368

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 décembre 2010

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période .....	9
1.1.	Augmentation de capital .....	9
1.2.	Prises de participation .....	9
Note 2.	Référentiel comptable .....	9
2.1.	Principes de préparation des Etats Financiers.....	9
2.1.1.	<i>Liminaire</i> .....	9
2.1.2.	<i>Principes généraux et déclaration de conformité</i> .....	10
2.1.3.	<i>Changements de méthodes comptables et de présentation</i> .....	10
2.1.4.	<i>Normes, amendements et interprétations entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010</i> .....	10
2.1.5.	<i>Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et non anticipés par le Groupe</i> .....	10
2.1.6.	<i>Rappel des options de première adoption des normes IFRS retenues par le Groupe</i> .....	11
2.2.	Recours à des estimations .....	11
2.3.	Méthodes de consolidation.....	11
2.4.	Regroupements d'entreprises .....	12
2.4.1.	<i>Regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1er janvier 2010 (application d'IFRS3 Révisée)</i> 12	
2.4.2.	<i>Regroupements d'entreprises réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010</i> .....	13
2.5.	Immeubles de placement.....	13
2.5.1.	<i>Reconnaissance</i> .....	13
2.5.2.	<i>Immeubles destinés à la vente</i> .....	13
2.5.3.	<i>Evaluation</i> .....	13
2.5.4.	<i>Dépréciation</i> .....	14
2.6.	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels.....	15
2.7.	Coûts d'emprunt (IAS 23).....	15
2.8.	Dépréciation d'actifs .....	15
2.9.	Actifs financiers .....	16
2.9.1.	<i>Actifs financiers détenus à des fins de transaction</i> .....	16
2.9.2.	<i>Placements détenus jusqu'à leur échéance</i> .....	16
2.9.3.	<i>Les prêts et créances</i> .....	17
2.9.4.	<i>Les actifs financiers disponibles à la vente</i> .....	17
2.9.5.	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i> .....	17
2.9.6.	<i>Instruments financiers dérivés</i> .....	17
2.10.	Passifs financiers .....	18
2.11.	Provisions et passifs éventuels.....	18
2.12.	Impôt sur les résultats .....	18
2.13.	Avantages au personnel .....	19
2.14.	Résultat par action.....	19
2.15.	Revenus des immeubles .....	19
2.16.	Résultat de cession des immeubles de placement.....	19
2.17.	Information sectorielle .....	20
Note 3.	Périmètre de consolidation.....	21
3.1.	Evolution du périmètre.....	21
3.2.	Liste des sociétés consolidés.....	21

3.3.	Organigramme du groupe .....	22
Note 4.	Notes annexes : bilan .....	23
4.1.	Actifs immobiliers.....	23
4.2.	Actifs financiers .....	25
4.2.1.	<i>Actifs financiers non courants.....</i>	25
4.2.2.	<i>Titres mis en équivalence.....</i>	26
4.2.3.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances .....</i>	28
4.2.4.	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie .....</i>	29
4.2.5.	<i>Juste valeur des actifs financiers .....</i>	29
4.3.	Capitaux propres .....	30
4.3.1.	<i>Description de la structure du capital .....</i>	31
4.3.2.	<i>L'information sur les pactes d'actionnaires .....</i>	31
4.3.3.	<i>L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée.....</i>	31
4.4.	Passifs financiers courants et non courants.....	31
4.4.1.	<i>Juste valeur des passifs financiers .....</i>	32
4.5.	Echéancier des dettes .....	33
Note 5.	Notes annexes : compte de résultat .....	34
5.1.	Revenus nets des immeubles.....	34
5.2.	Résultat opérationnel.....	35
5.3.	Résultat net.....	36
5.4.	Résultat global.....	36
	Vérification de la charge d'impôt .....	37
5.5.	37	
Note 6.	Informations sectorielles .....	38
6.1.	Compte de résultat par secteur d'activité.....	39
6.2.	Compte de résultat par zone géographique .....	42
Note 7.	Engagements hors bilan .....	45
7.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	45
7.1.1.	<i>Engagements donnés.....</i>	45
7.1.2.	<i>Engagements reçus .....</i>	45
7.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	45
7.2.1.	<i>Engagements donnés.....</i>	45
7.2.2.	<i>Engagements reçus .....</i>	46
7.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	47
7.3.1.	<i>Engagements donnés.....</i>	47
7.3.2.	<i>Engagements reçus .....</i>	47
Note 8.	Exposition aux risques .....	47
8.1.	Risque de taux .....	47
8.2.	Risque de liquidité .....	48
8.3.	Risque de contrepartie.....	49
8.4.	Risque fiscal lié au statut de SIIC .....	50
8.5.	Risque d'assurance.....	51
8.6.	Risque de change .....	51
8.7.	Risque sur actions propres .....	51
8.8.	Risque de marché .....	51
Note 9.	Autres Informations .....	53
9.1.	Actif Net Réévalué.....	53
9.2.	Litiges.....	55
9.2.1.	<i>Litiges fiscaux .....</i>	55
9.2.2.	<i>Litiges immobiliers.....</i>	56
9.3.	Parties liées .....	59

9.4.	Effectifs .....	61
9.5.	Résultat par action.....	62
9.6.	Informations relatives aux locations .....	62
9.7.	Evénements postérieurs au 31 décembre 2010 .....	63

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

### **1.1. Augmentation de capital**

Au cours de l'exercice 2010, le conseil d'administration a constaté l'exercice de :

- 32.259.664 BSA (code ISIN FR 0010561977) échéance 6 mois ;
- et 46.386 BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance 5 ans ;

donnant lieu à la création de 32.306.050 actions nouvelles dont il résulte une augmentation du capital social de 7.257.231 € et de la prime d'émission de 496.221,80€.

### **5.2. Prises de participation**

Le groupe a acquis l'intégralité des titres de la société luxembourgeoise NPA.H SARL pour un euro, et de la société suisse GEPAR HOLDING pour 73 K€.

Cette dernière a acquis sur l'exercice, postérieurement à son entrée dans le groupe, une participation de 20% dans le capital de la société suisse DUAL HOLDING pour un montant de 8.000 K€. Cette opération a généré un écart d'acquisition négatif de 882 K€ constaté en produit conformément à la norme IFRS 3 révisée.

Le groupe DUAL HOLDING est propriétaire à travers ses participations, d'immeubles dans le canton de Genève d'une valeur de 165.693 K€ générant des loyers 9.635 K€ (données au 31 décembre 2010, converties au cours de clôture).

Des données financières complémentaires sont produites au § 4.2.2.

Par ailleurs, la société par actions simplifiée du nom de BASSANO DEVELOPPEMENT a été créée avec un capital social initial de 1.000 € ; puis la société ADC SIIC lui a apporté l'immeuble sis rue du Faubourg Saint Honoré PARIS et le fond de commerce y attaché à leur juste valeur soit 40.330 K€, sous déduction de l'emprunt dédié au financement de cet immeuble pour un nominal restant du de 6.559 K€ et des frais d'apport de 471 K€.

L'apport net de 33.300 K€ a été rémunéré par l'augmentation de capital de la SAS BASSANO DEVELOPPEMENT portant le capital social de cette dernière à 33.301.360 €.

Cet apport interne au périmètre a été retraité et n'a aucune autre incidence au niveau de la consolidation que son coût externe (471 K€).

## **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 29 avril 2011 par le Conseil d'administration.

### 2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADC SIIC au 31 décembre 2010 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : [www.adcsiic.eu](http://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 2009, à l'exception des normes et amendements de normes suivants qui sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

### 2.1.4. Normes, amendements et interprétations entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ne trouvent pas à s'appliquer pour le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés établis au 31 décembre 2010. Il s'agit de :

- ▶ IAS 27 amendée « Etats financiers consolidés et individuels
- ▶ IAS 39 amendée – Expositions éligibles à la comptabilité de couverture,
- ▶ IFRS 1 – Première adoption des IFRS (révisée)
- ▶ IFRS 2 amendée – Comptabilisation des plans dénoués en trésorerie au sein d'un groupe,
- ▶ IFRIC 12 – Concessions
- ▶ IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier
- ▶ IFRIC 16 – Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger
- ▶ IFRIC 17 – Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires
- ▶ IFRIC 18 – Transferts d'actifs des clients
- ▶ Les autres amendements de la procédure annuelle d'amélioration des normes publiés en mai 2008 et avril 2009

### 2.1.5. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et non anticipés par le Groupe

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

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

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



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

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

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

**Regroupements d'entreprises :** le Groupe a retenu l'exemption offerte par la norme IFRS 1 de ne pas retraiter rétrospectivement les regroupements d'entreprises antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2004 ;

**Immobilisations corporelles :** le Groupe a choisi de ne pas réévaluer à leur juste valeur les immobilisations corporelles dans le bilan établi au 1<sup>er</sup> janvier 2004 ; ce choix a été fait au 1<sup>er</sup> janvier 2006 ;

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

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

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

## 2.2. Recours à des estimations

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

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif :

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle. 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. Regroupements d'entreprises réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, le Groupe a choisi, lors de la transition aux IFRS de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2004.

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

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

## 2.5. Immeubles de placement

### 2.5.1. Reconnaissance

Selon la norme IAS 40, 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. Immeubles destinés à la vente

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

### 2.5.3. Evaluation

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

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

Le groupe a adopté le modèle du coût 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:

	<b>Durée d'amortissement pratiquée</b>
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.

#### 2.5.4. Dépréciation

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

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

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

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

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2010, le Groupe ADC SIIC a confié à des experts externes reconnus le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier.

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises valorisées à la date du 31 décembre 2010 et réalisées par deux cabinets d'experts immobiliers indépendants : le cabinet Colomer-Briens et Associés, spécialiste de la propriété commerciale (pour l'hôtel sis Rue du Fbg St Honoré) et la société CB RICHARD ELLIS VALUATION (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 et ont fait l'objet d'une revue particulière compte tenu du contexte économique.

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

- La méthode par comparaison : Une analyse des transactions récentes sur des biens les plus similaires possibles est effectuée. Cette méthode est la plus pertinente pour la valorisation des biens à usage d'habitation, cible du patrimoine d'ADC SIIC.

L'estimation est faite à partir du prix d'appartements libres de location, en y appliquant des abattements pour tenir compte des locations existantes.

- la méthode par capitalisation des revenus nets figurant dans les états locatifs, les taux de rendement retenus dépendant de plusieurs paramètres :

- le coût des ressources à long terme, 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,

La valeur vénale des locaux libres de location a été appréciée par capitalisation de leur valeur locative, le taux de rendement étant alors majoré pour tenir compte du risque de vacance (absence de loyer et charges non récupérables).

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

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. Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels**

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

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

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

## **2.7. Coûts d'emprunt (IAS 23)**

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

## **2.8. Dépréciation d'actifs**

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

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.

## 2.9. 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.

### 2.9.1. Actifs financiers détenus à des fins de transaction

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

- acquis principalement en vue d'être 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.

### 2.9.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

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

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

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

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

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

### 2.9.3. Les prêts et créances

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

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

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

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

### 2.9.4. Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

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

### 2.9.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

### 2.9.6. 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.

## **2.10. Passifs financiers**

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

## **2.11. Provisions et passifs éventuels**

Selon la norme IAS 37, des provisions sont comptabilisées 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. Ces provisions sont estimées 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, les provisions sont actualisées. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

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

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

## **2.12. Impôt sur les résultats**

La société 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 constatés 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.

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



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

### **2.13. Avantages au personnel**

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. 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.

### **2.14. Résultat par action**

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

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

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

### **2.15. Revenus des immeubles**

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail.

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

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 9.6.

### **2.16. Résultat de cession des immeubles de placement**

Le résultat de cession d'immeubles de placement est obtenu par différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de 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.

## **2.17. 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. Périmètre de consolidation**

#### **3.1. Evolution du périmètre**

Au cours de la période le Groupe ADC SIIC a pris le contrôle intégral des sociétés BASSANO DEVELOPPEMENT, GEPAR HOLDING et NPA.H et a exercé une influence notable sur la société DUAL HOLDING, via la participation à hauteur de 20% détenue par la société GEPAR HOLDING.

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

Il n'existe au sein du groupe aucune divergence entre les pourcentages de détention du capital et des droits de vote.

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

Aucune déconsolidation n'est intervenue au cours de la période.

#### **3.2. Liste des sociétés consolidés**

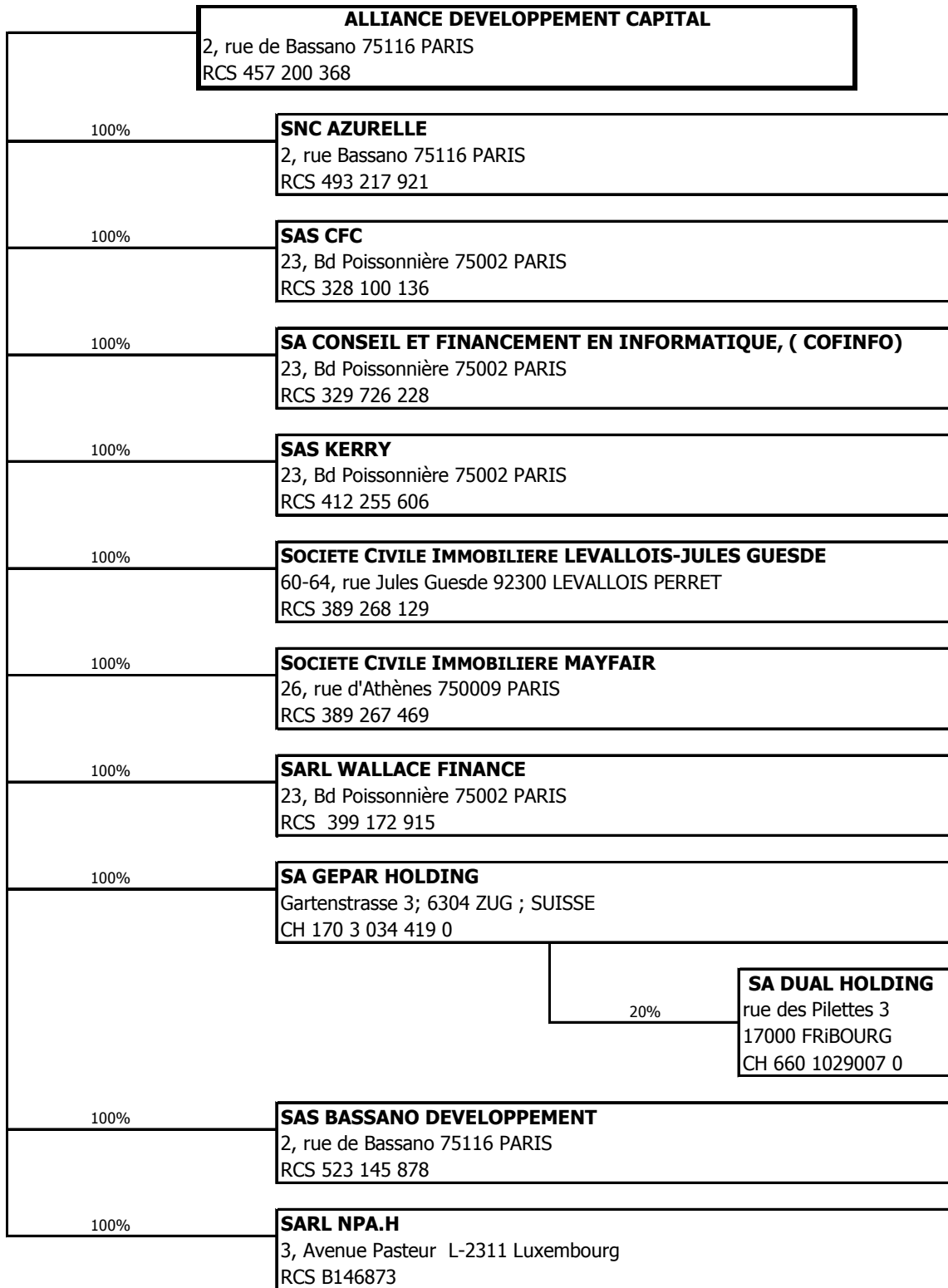
Le périmètre de consolidation comprend après les évolutions décrites en note 3.1 dix sociétés intégrées globalement dont trois sociétés civiles et une société mise en équivalence.

	Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode de	
		N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA	AD CAPITAL						
SA	COFINFO	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SA	WALLACE FINANCE	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SC	JULES GUESDES	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SA	C.F.C	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SAS	KERRY	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SC	MAYFAIR	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SAS	BASSANO DEVELOPPEMENT	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%	IG	N/A
SA	GEPAR HOLDING	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%	IG	N/A
SARL	NPA.H	100.00%	0.00%	100.00%	0.00%	IG	N/A
SC	AZURELLE	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SA	DUAL HOLDING	20.00%	0.00%	20.00%	0.00%	MEE	N/A

IG = Intégration Globale

MEE = Mise en Equivalence

### 3.3. Organigramme du groupe



## Note 4. Notes annexes : bilan

### 4.1. Actifs immobiliers

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 2010 :

En milliers €	Val. brute 31/12/2009	Virement de poste à poste	Acquisitions (1)	Variations de périmètre	Cessions (2)	Val. brute 31/12/2010
<b><u>Immobilisations</u></b>						
Terrains	5 971			-		5 971
Constructions	27 904			-	(6)	27 898
Immobilisations en cours	-			-		-
Actifs corporels	43	-	2	-		45
<b>TOTAL</b>	<b>33 918</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>	<b>33 914</b>
<b>Immeubles destinés à la vente</b>	38			-	(38)	-

(1) Les cessions sont des régularisations de factures concernant des travaux d'agencements sur l'immeuble sis rue de Tilsitt à Paris (8<sup>ème</sup>) ;

(2) Les sorties sont imputables aux cessions :

Pour les immeubles destinés à la vente :

- Rue du Bac à Suresnes ;
- Rue Haguette à Saint Denis (93200).

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 2009 :

En milliers €	Val. brute 31/12/2008	Virement de poste à poste	Acquisitions (1)	Variations de périmètre	Cessions (2)	Val. brute 31/12/2009
<b><u>Immobilisations</u></b>						
Terrains	9 076			-	(3 105)	5 971
Constructions	34 582	266	313	-	(7 257)	27 904
Immobilisations en cours	266	(266)	43	-	(43)	-
Actifs corporels	5	-	40	-	(2)	43
<b>TOTAL</b>	<b>43 929</b>	<b>-</b>	<b>396</b>	<b>-</b>	<b>(10 407)</b>	<b>33 918</b>
<b>Immeubles destinés à la vente</b>	9 077			-	(9 039)	38

(1) Les acquisitions concernent des travaux réalisés sur l'appartement principal sis rue de Tilsitt à Paris (8<sup>ème</sup>) ;

(2) Les sorties sont imputables aux cessions dans les immeubles suivants :

Pour les immeubles de placement :

- Rue de Surène à Paris 8<sup>ème</sup>, apporté à la société VENUS (Cf. §1.2);

- Pour les immeubles destinés à la vente :
- Rue R. Wallace à Neuilly sur Seine;
  - Rue du Bac à Suresnes ;
  - Rue Servan à Paris 11ème.

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

En milliers €	31/12/2009	Virement de poste à poste	Dotations / Reprises	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2010
Constructions (1)	2 711	-	438	-	-	3 149
Actifs corporels	8	-	13	-	-	21
<b>TOTAL</b>	<b>2 719</b>	<b>-</b>	<b>451</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 170</b>
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-

Le poste « dotations » est constitué des dotations aux amortissements pour 438 K€.

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

En milliers €	31/12/2008	Virement de poste à poste	Dotations / Reprises	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2009
Constructions (1)	3 950	-	(880)	-	(359)	2 711
Actifs corporels	4	-	6	-	(2)	8
<b>TOTAL</b>	<b>3 954</b>	<b>-</b>	<b>(874)</b>	<b>-</b>	<b>(361)</b>	<b>2 719</b>
Immeubles destinés à la vente	1 716	-	-	-	(1 716)	-

Le poste « dotations » est constitué des dotations aux amortissements pour 429 K€ et des reprises de dépréciation sur les immeubles des rues de Tilsitt et du Faubourg Saint Honoré pour respectivement -158 K€ et -1.151 K€.

Les reprises d'amortissement et de dépréciation, consécutives à l'apport de l'immeuble sis rue de Surène à la société VENUS se montent à -359 K€.

Quant aux immeubles destinés à la vente, les reprises de dépréciations des immeubles concernent les biens cédés bd Richard Wallace à Neuilly sur Seine et rue Servan à Paris.

## 4.2. Actifs financiers

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

Actifs financiers en K€	31/12/2010				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Titres mis en équivalence				9 639	9 639
Actifs financiers non courants	-	-	29	2 319	2 348
Clients et comptes rattachés	-	-	2 404	-	2 404
Autres créances	-	-	1 736	-	1 736
Autres actifs courants	-	-	2	-	2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 207	-	-	-	3 207
<b>Total</b>	<b>3 207</b>	<b>-</b>	<b>4 171</b>	<b>11 958</b>	<b>19 336</b>

Actifs financiers en K€	31/12/2009				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants	-	-	30	2 306	2 336
Clients et comptes rattachés	-	-	2 200	-	2 200
Autres créances	-	-	5 282	-	5 282
Autres actifs courants	-	-	3	-	3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 457	-	-	-	1 457
<b>Total</b>	<b>1 457</b>	<b>-</b>	<b>7 515</b>	<b>2 306</b>	<b>11 278</b>

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

en K€	31/12/2010		31/12/2009	
	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	12	-	(124)	-

### 4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2010 :

Actifs financiers en K€	31/12/2009	Augmentations	Diminutions	31/12/2010	Échéance à 1 an au plus	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Titres de participation	2 305	12	-	2 318	-	2 318	-
Dépôts versés	25	1	-	26	26	-	-
Fonds de roulement	6	-	2	4	4	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>2 336</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>2 348</b>	<b>30</b>	<b>2 318</b>	<b>0</b>

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 12 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 2009 :**

Actifs financiers en K€	31/12/2008	Augmentations	Diminutions	31/12/2009	Échéance à 1 an au plus	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Titres de participation	-	2 429	124	2 305	-	2 305	-
Dépôts versés	25	-	-	25	25	-	-
Fonds de roulement	10	-	4	6	6	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>35</b>	<b>2 429</b>	<b>128</b>	<b>2 336</b>	<b>31</b>	<b>2 305</b>	<b>0</b>

Les titres de participations sont les titres de la société VENUS reçu en rémunération de l'apport de l'immeuble de la rue de Surène.

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

4.2.2. Titres mis en équivalence

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux les comptes consolidés établis au 31 décembre 2010 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 ont donné lieu à des 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 n'ont pas fait l'objet de retraitement, n'étant pas apparues comme significatives.

en K€	A nouveau	acquisition	cession	ecart d'acquisition Badwill en résultat	ecart de conversion en réserves consolidées	quote part de résultat dans les MEE	au 31/12/2010
titres DUAL HOLDING	-	8 000	-	886	1 168	-415	9 639



Les titres DUAL HOLDING, acquis pour 8.000 K€, ont constitué une acquisition avantageuse dégageant un écart d'acquisition négatif (Badwill) d'un montant de 886 K€.

Par ailleurs, la forte évolution favorable du cours de l'Euro vis-à-vis du Franc Suisse a induit une appréciation de 1.168 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées.

Enfin la quote-part de résultat sur la période, au cours de clôture se monte à -415 K€.

### Informations financières résumées de la Société DUAL HOLDING SA :

en K€ au cours de clôture	31/12/2010
<b>Actif abrégé</b>	
Immeubles de placement	163 567
Autres actifs non courants	104
Actifs courants	781
Trésorerie et équivalents	1 630
<b>Total</b>	<b>166 082</b>
<b>Passif abrégé</b>	
Capitaux propres groupes	50 273
Résultat de la période	-2 077
interets minoritaires (1)	76
Emprunts non courants	108 279
Emprunts courants	4 497
Autres passifs courants	4 002
Autres passifs non courant	1 033
<b>Total</b>	<b>166 082</b>
<b>Compte de résultat abrégé sur la période de prise de participation</b>	
Résultat net des immeubles	2 479
Autres produits et autres charges d'exploitation	-530
Amortissements et dépréciations	-3 012
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-1 063</b>
Résultat financier	-1 063
<b>Résultat courant</b>	<b>-2 126</b>
Intérêts minoritaires (1)	49
<b>Résultat net</b>	<b>-2 077</b>

(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 2010 :**

En K€	31/12/2010					
	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	2 411	7	2 404	2 404	-	-
Autres créances	2 249	513	1 736	1 736	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>4 660</b>	<b>520</b>	<b>4 140</b>	<b>4 140</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Le poste « Clients » comprend une créance de 1.813 K€ sur le locataire NRF. Suite à un arrêt de la Cour d'Appel se rapportant au litige avec ce locataire, il a été comptabilisé un avoir à établir de 1.101 K€ (comptabilisé en « autres dettes »). La société NRF a réglé 700 K€ début 2011.

Il comprend également une créance de 154 K€ sur le locataire Salons St Honoré. Celui-ci a réglé l'intégralité de sa dette début 2011.

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

- Créances de TVA pour 408 K€ ;
- Créance de Carry back pour 213 K€ ;
- Avances versées aux notaires sur les frais d'apport à la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour 471 K€ ;
- Créance en garantie du contrôle fiscal Kerry pour 431 K€.

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

en K€	31/12/2010
	Profit / (charge) net enregistré en résultat
Prêts et créances	97

**Au 31 décembre 2009 :**

en K€	31/12/2009					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 372	172	2 200	2 200	-	-
Autres créances	5 944	662	5 282	5 282	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>8 316</b>	<b>834</b>	<b>7 482</b>	<b>7 482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

- Créances de TVA pour 223 K€ ;
- Créance de Carry back pour 213K€ ;
- Créance sur cession de la rue Cavaignac 4.165 K€.

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

en K€	31/12/2009
	Profit / (charge) net enregistré en résultat
Prêts et créances	-665

Ce montant comprend essentiellement la provision comptabilisée sur la créance liée à l'expropriation de l'immeuble de la rue Cavaignac pour laquelle l'indemnité a été réduite de 662 K€ par un arrêt de la Cour d'Appel de janvier 2010.

4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2010	Valeur nette au 31/12/2009
Actifs financiers de transaction	3 143	1 177
Disponibilités	64	280
<b>Total</b>	<b>3 207</b>	<b>1 457</b>

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 provision est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

### Au 31 décembre 2010 :

en K€	31/12/2010				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Titres mis en équivalence (1)	-	9 639	-	9 639	9 639
Actifs financiers non courants (2)	-	2 319	-	2 319	2 348
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	2 404
Autres créances	-	-	-	-	1 736
Autres actifs courants	-	-	-	-	2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 143	-	-	3 143	3 207
<b>Total</b>	<b>3 143</b>	<b>11 958</b>	<b>-</b>	<b>15 101</b>	<b>19 336</b>

(1) DUAL HOLDING SA

(2) dont titres VENUS pour 2 319 K€

Les créances « clients et comptes rattachés » reflètent une bonne approximation de leur juste valeur, du fait des dépréciations enregistrées en cas d'impayés ou de procédure contentieuse.

Concernant les autres créances, si un indice de perte de valeur apparaissait, elles seraient dépréciées afin de s'approcher soit de la juste valeur, soit la valeur de recouvrement probable.

### Au 31 décembre 2009 :

en K€	31/12/2009				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Actifs financiers non courants	-	2 306	-	2 306	2 336
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	2 200
Autres créances	-	-	-	-	5 282
Autres actifs courants	-	-	-	-	3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 177	-	-	1 177	1 457
<b>Total</b>	<b>1 177</b>	<b>2 306</b>	<b>-</b>	<b>3 483</b>	<b>11 278</b>

Les créances « clients et comptes rattachés » reflètent une bonne approximation de leur juste valeur, du fait des dépréciations enregistrées en cas d'impayés ou de procédure contentieuse.

Concernant les autres créances, si un indice de perte de valeur apparaissait, elles seraient dépréciées afin de s'approcher soit de la juste valeur, soit la valeur de recouvrement probable.

### **4.3. Capitaux propres**

Au 31 décembre 2010, le capital social est composé de 99.093.460 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 22.260.371 €. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Les évolutions du capital social au cours de l'exercice sont retracées au § 1.1 de la note 1 relatives aux faits caractéristiques.

Au 31 décembre 2010 étaient en circulation 66 719 733 BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance 5 ans (soit au 14 décembre 2014), chacun d'eux donnant droit à une action ordinaire pour un prix d'exercice de 0,24€. Par ailleurs, les BSA (code ISIN FR 0010561977) échéance 6 mois, émis en décembre 2009, sont devenus caduques au 14 juin 2010, date limite de leur exercice. Sur les 66.773.426 BSA émis, 32.266.341 ont été exercés.

#### 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 2010 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 2010, le capital de la Société est composé de 99.093.460 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. Passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2010, le montant total des passifs financiers courants et non courants auprès des établissements bancaires s'élève à 13.280 K€ contre 13.939 K€ au 31 décembre 2009.

L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 10.072 K€ au 31 décembre 2010 contre 12.483 K€ au 31 décembre 2009.

<b>Dettes</b> en milliers d'€	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	12 506	13 181
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>12 506</b>	<b>13 181</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	747	732
Intérêts courus	27	26
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>774</b>	<b>758</b>

(1) dont découvert 68 K€

Hors intérêts courus, les emprunts et dettes (y compris découvert bancaire de 68 K€) auprès des établissements de crédit s'élèvent à 13.253 K€ au 31 décembre 2010.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 13.185 K€ au 31 décembre 2010. Le montant est composé :

Emprunt	Nature du taux	Date Changt de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 31/12/2010
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Crédit Foncier	fixe (*)	-	mars - 2018	3,20%	55	174	1 155	851	2 235
CIL	fixe	-	décembre - 2024	0,50%				3 202	3 202
Sous Total Taux Fixe					55	174	1 155	4 052	5 437
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30%	Trim	aout-2018	2,20%	6	18	109	1 318	1 451
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30% convertible en fixe	Trim	mai - 2015	2,30%	105	321	5 871		6 297
Sous Total Taux Variables					111	339	5 981	1 318	7 748
TOTAL GENERAL					166	513	7 136	5 370	13 185

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.

#### 4.4.1. 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. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2010 :

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)	13 280	774	7 136	5 370
Dépôts et cautionnements	248	248	-	-
Dettes fournisseurs	1 004	1 004	-	-
Dettes fiscales et sociales	433	433	-	-
Autres dettes	3 892	3 892	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>18 857</b>	<b>6 351</b>	<b>7 136</b>	<b>5 370</b>

(1) dont découvert bancaire (68 K€) et intérêts courus (27 K€) au 31 décembre 2010

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Charges de personnel : 17 K€,
- TVA à payer : 412 K€

Les autres dettes sont principalement constituées :

- de 2,5 M€ 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 (1,4 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 1.1 M€ pour l'avoir à émettre concernant la période couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2005 au 31 décembre 2010 à l'intention de la société NRF, consécutivement à l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 23 février 2011 qui a fixé l'indemnité d'occupation du par le locataire sur cette même période.

Au 31 décembre 2009 :

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)	13 940	759	2 959	10 222
Dépôts et cautionnements	334	334	-	-
Dettes fournisseurs	638	638	-	-
Dettes fiscales et sociales	420	420	-	-
Autres dettes	2 955	2 955	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>18 287</b>	<b>5 106</b>	<b>2 959</b>	<b>10 222</b>

(1) dont découvert bancaire (92 K€) et intérêts courus (26 K€) au 31 décembre 2009.

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Charges de personnel : 14 K€,
- TVA à payer : 401 K€

Les autres dettes sont principalement constitués d'une somme de 2,5 M€ 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 (1,4 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€). Toutefois le Groupe a porté ces deux affaires devant les juridictions européennes.

## 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'€	31/12/2010	31/12/2009
Loyers	328	1 884
Charges locatives refacturées	167	231
Charges locatives globales	( 736 )	( 661 )
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>( 241 )</b>	<b>1 454</b>

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

En K€	31/12/2010	31/12/2009	Variation	Variation en %
Loyers et charges refacturables	494	1 514	- 1 020	- 63,37

L'effet de l'indexation globale des loyers au 31 décembre 2010 est de 0,27% .

Le chiffre d'affaires baisse principalement sous l'effet :

- des avoirs émis pour 888 K€ HT au profit de la société NRF; ces avoirs portent sur la période de 1<sup>er</sup> juillet 2005 au 31 décembre 2010 et régularisent les indemnités qui avaient été constatées sur cette même période, en application de la décision de la Cour d'Appel de Paris du 23 février 2011 qui a fixé l'indemnité d'occupation du locataire de l'hôtel sis rue du faubourg Saint Honoré, à un montant de 594 K€ annuel à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005,
- de l'apport en 2009, à la société Vénus, société hors-groupe, de l'immeuble sis rue de Surène (Paris 8ème) qui a généré au cours de l'exercice une perte de loyer de 584 K€.



## 5.2. Résultat opérationnel

(en milliers d' Euros)	31/12/2010	31/12/2009
Revenus des autres activités		1
Frais de personnel	-292	-235
Autres frais généraux	-1 168	-733
Autres produits et autres charges	-265	-2
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-441	-429
Gain ou Perte de valeur des immeubles de placement (reprise ou dotation)	0	1 309
Dotations aux autres amortissements et dépréciation	-17	-671
Reprises sur autres amortissements et dépréciations	318	3
<b>Charges nettes d'exploitations</b>	-1 865	-757
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	-2 107	699
Résultat de cession d'immeubles de placements	45	-192
<b>Résultat opérationnel</b>	-2 062	507

Les charges nettes d'exploitation ressortent à 1.865K€ sur l'exercice 2010, contre 757 K€ pour l'exercice 2009. Cette hausse de la charge nette s'explique principalement par :

- L'absence de gain sur les immeubles de placement contre 1.309 K€ en 2009,
- Les « autres frais généraux » enregistrent une forte augmentation comparativement à l'exercice 2009, notamment liée aux frais spécifiques à l'apport fait par ADC SIIC à la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour 471 K€
- Le poste « autres produits et autres charges » inclut la perte sur une créance sur la SIEMP, liée à l'occupation par des squatteurs de l'immeuble rue de Cavaignac, de 170 K€, cette créance dépréciée a fait l'objet d'une reprise de provision (Cf. ci-dessous)
- La réduction des dotations aux autres amortissements et provisions de 654 K€ suite à la comptabilisation de la dépréciation de la créance liée à l'indemnité d'expropriation à recevoir pour l'immeuble rue de Cavaignac. Un arrêt de la Cour d'appel du 7 janvier 2010 est venue minorer son montant de 662 K€.

Les dotations aux amortissements des immeubles de placement s'élèvent pour cet exercice à 441 K€.

Le résultat de cession d'immeubles s'élève à 45 K€, dont 38 K€ émanent des cessions de la rue de Surère à Paris et 7 K€ de l'immeuble sis rue Haguette à Saint Denis.

Par conséquent, le résultat opérationnel ressort à - 2 062 K€ en 2010 contre 507 K€ en 2009.

### 5.3. Résultat net

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	8	1
Coût de l'endettement financier brut	-276	-520
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-268</b>	<b>-518</b>
<b>Autres Produits et Charges Financiers</b>	<b>-79</b>	<b>-63</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-2 409</b>	<b>-1 541</b>
Ecart d'acquisition négatif	886	0
Quote part dans les résultats des titres mis en équivalence (DUAL HOLDING)	-415	0
Impôt sur les sociétés		
<b>Résultat net</b>	<b>-1 938</b>	<b>-74</b>
part du groupe	-1 938	-74
part des minoritaires	0	0

Le coût de l'endettement net a fortement baissé en 2010 par rapport à l'exercice précédent, traduisant principalement le désendettement, notamment consécutif à l'apport fait en 2009 à la société VENUS qui incluait l'emprunt dédié à l'immeuble apporté.

Les autres produits et charges financières se décomposent principalement en :

- Revenu des titres VENUS pour -71 K€,
- Intérêts sur découvert bancaire pour -10 K€,

L'écart d'acquisition négatif constaté immédiatement en profit traduit l'acquisition des titres DUAL HOLDING SA à des conditions avantageuses.

En définitive, le résultat net est une perte de 1.938 K€ pour l'exercice 2010 contre une perte de 74 K€ pour l'exercice 2009.

### 5.4. Résultat global

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

en K€	31/12/2010	31/12/2009
<b>Résultat net</b>	<b>( 1 938 )</b>	<b>( 74 )</b>
Variation de juste valeur des actifs disponibles à la vente (1)	12	( 124 )
Ecart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (2)	1 168	
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	1 181	( 124 )
<b>Résultat Global</b>	<b>( 758 )</b>	<b>( 197 )</b>

(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'acquisition des titres Dual Holding 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	31/12/2010	31/12/2009
<b>Résultat net consolidé</b>	-1 938	-74
Impôts sur les sociétés		
<b>Résultat avant impôts</b>	-1 938	-74
Taux d'imposition	33.33%	33.33%
<b>Produit d'impôt théorique</b>	646	25
Résultats non imposés ( régime SIIC)	-826	-107
Sociétés étrangères	149	
Autre décalage permanent	-98	-21
Activation ou imputation de déficits antérieurs	129	103
<b>Produit d'impôts dans le résultat</b>	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 2010, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 8.399 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine		
	31/12/2010	31/12/2009
Bureaux	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Résidences Hôtelières	4 088 m <sup>2</sup>	4 088 m <sup>2</sup>
Habitations	3 285 m <sup>2</sup>	3 351 m <sup>2</sup>
Surfaces commerciales	1 026 m <sup>2</sup>	1 026 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>8 399 m<sup>2</sup></b>	<b>8 465 m<sup>2</sup></b>

Situation géographique		
	31/12/2010	31/12/2009
Paris	67 %	67 %
Région Parisienne	33 %	33 %
Total	100%	100%

Au cours de la période, un lot d'habitation de 66 m<sup>2</sup> situé rue de la Haguette à Saint Denis (93) a été cédé. De plus, dix parkings rue du Bac à Suresnes (92) ont été cédés. Ils n'étaient pas recensés en tant que m<sup>2</sup> dans le patrimoine.

Au cours de la période aucune acquisition n'est intervenue.

### ACTIFS

K€

Patrimoine immobilier (par secteur géographique)

Paris

24 481

Région Parisienne

6 239

30 720

Autres actifs non affectables

19 359

( dont titres de participation Dual Holding pour 9 639 K€ et Venus pour 2 319 K€)

Total des actifs

50 079

## 6.1. Compte de résultat par secteur d'activité

- Au 31 décembre 2010 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	-	73	(278)	532	-	327
Charges locatives refacturées	-	8	78	80	-	167
Charges locatives globales	(20)	(24)	(176)	(516)	-	(736)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(20)</b>	<b>57</b>	<b>(376)</b>	<b>96</b>	<b>-</b>	<b>(241)</b>
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	-	(65)	(261)	(115)	-	(441)
Dépréciation des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions et pertes sur créances clients	-	-	-	(4)	-	(4)
Reprise de provisions sur créances clients	-	-	-	-	-	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	45	-	45
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>(20)</b>	<b>(8)</b>	<b>(637)</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>(641)</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	-	(36)	(142)	(114)	-	(292)
Autres frais généraux	-	(143)	(569)	(457)	-	(1 169)
Autres produits et charges	-	(48)	-	(219)	2	(265)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	(2)	(6)	(5)	-	(13)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	318	-	318
Coût de l'endettement net (2)	-	(33)	(130)	(105)	-	(268)
Autres produits et charges financiers	-	(10)	(38)	(31)	-	(79)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(20)</b>	<b>(280)</b>	<b>(1 522)</b>	<b>(591)</b>	<b>2</b>	<b>(2 409)</b>
Ecart d'acquisition	-	-	-	886	-	886
Quote-part résultats titres mis en équivalence	-	-	-	(415)	-	(415)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(20)</b>	<b>(280)</b>	<b>(1 522)</b>	<b>(120)</b>	<b>2</b>	<b>(1 938)</b>

**Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2010**

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
<b>Actif</b>						
Immeubles de placements	-	3 821	15 222	11 677	-	<b>30 720</b>
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	<b>0</b>
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	<b>0</b>
Titres mis en équivalence	-	-	-	9 639	-	<b>9 639</b>
<b>Passif</b>						
Passifs financier courants	-	89	355	261	69	<b>774</b>
Passif financiers non courants	-	1 178	4 693	6 635	-	<b>12 506</b>

**Acquisitions d'actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2010**

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtel	Habitation	TOTAL
Immeubles de placement	0	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0	0

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

- Au 31 décembre 2009 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	485	148	676	575	-	1 884
Charges locatives refacturées	39	16	89	86	-	231
Charges locatives globales	(64)	(26)	(142)	(429)	-	(661)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>460</b>	<b>138</b>	<b>623</b>	<b>232</b>	<b>-</b>	<b>1 454</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	-	1	1
Frais de personnel	(23)	(27)	(89)	(96)	-	(235)
Autres frais généraux	(71)	(83)	(279)	(300)	-	(733)
Autres produits et charges	-	-	-	(2)	-	(2)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-	-	(300)	(129)	-	(429)
Variation de valeur des immeubles de placement	-	231	920	158	-	1 309
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	(665)	(6)	(671)
Reprise aux autres amortissements et provisions	-	-	-	3	-	3
Résultat de cessions d'immeubles de placement	(391)	(72)	-	273	-	(190)
<b>Résultat opérationnel sectoriel</b>	<b>(25)</b>	<b>187</b>	<b>875</b>	<b>(526)</b>	<b>(5)</b>	<b>507</b>

**Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2009**

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
<b>Actif</b>						
Immeubles de placements		3 651	14 549	11 496		29 696
Immobilisations en cours						0
Immeubles destinés à la vente				38		38
<b>Passif</b>						
Passif financiers non courants		1 263	5 033	6 885		13 181
Passifs financier courants		82	328	231	118	759

### Acquisitions d'actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2009

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtel	Habitation	TOTAL
Immeubles de placement				349	349
Immobilisations en cours					0

## 6.2. Compte de résultat par zone géographique

### Compte de résultat par zones géographiques au 31 décembre 2010

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	(104)	431	-	-	-	327
Charges locatives refacturées	103	63	-	-	-	166
Charges locatives globales	(508)	(228)	-	-	-	(736)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(508)</b>	<b>266</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(242)</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(379)	(62)	-	-	-	(441)
Dépréciation des immeubles de placement	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions et pertes sur créances clients		(4)	-	-	-	(4)
Reprise de provisions sur créances clients		-	-	-	-	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	45	-	-	-	45
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>(887)</b>	<b>245</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(642)</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(197)	(96)	-	-	-	(293)
Autres frais généraux	(786)	(382)	-	-	-	(1 168)
Autres produits et charges	(251)	(15)	-	-	2	(264)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(9)	(4)	-	-	-	(13)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	318	-	-	-	318
Coût de l'endettement net (2)	(180)	(88)	-	-	-	(268)
Autres produits et charges financiers	(53)	(26)	-	-	-	(79)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(2 363)</b>	<b>(48)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>(2 409)</b>
Ecart d'acquisition	-	-	-	886	-	886
Quote-part résultats titres mis en équivalence	-	-	-	(415)	-	(415)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(2 363)</b>	<b>(48)</b>	<b>-</b>	<b>471</b>	<b>2</b>	<b>(1 938)</b>



**Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2010**

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Etranger	Non affectable	TOTAL BILAN
<b>Actif</b>					
Immeubles de placements	24 481	6 239	-	-	<b>30 720</b>
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	9 639	-	<b>9 639</b>
<b>Passif</b>					
Passifs financier courants	7 299	5 207	-	-	<b>12 506</b>
Passif financiers non courants	472	233	-	69	<b>774</b>

**Acquisitions d'actifs par zone géographique au 31 décembre 2010**

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	TOTAL
Immeubles de placement	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0

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

**Compte de résultat par zones géographiques au 31 décembre 2009**

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	1 447	437	-	-	<b>1 884</b>
Charges locatives refacturées	164	66	-	-	<b>230</b>
Charges locatives globales	(403)	(258)	-	-	<b>(661)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 208</b>	<b>245</b>	-	-	<b>1 454</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	1	<b>1</b>
Frais de personnel	(152)	(83)	-	-	<b>(235)</b>
Autres frais généraux	(473)	(260)	-	-	<b>(733)</b>
Autres produits et charges	(4)	2	-	-	<b>(2)</b>
Dotation aux amortissements des immeubles	(370)	(59)	-	-	<b>(429)</b>
Perte de valeur des immeubles de placement	1 309	-	-	-	<b>1 309</b>
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	(665)	-	(6)	<b>(671)</b>
Reprise des autres amortissements et provisions	-	3	-	-	<b>3</b>
Résultat de cessions d'immeubles de placement	(467)	277	-	-	<b>(190)</b>
<b>Résultat opérationnel sectoriel</b>	<b>1 051</b>	<b>(540)</b>	-	(5)	<b>508</b>

**Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2009**

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Non affectable	TOTAL BILAN
<b>Actif</b>					
Immeubles de placements	23 398	6 298	-	-	<b>29 696</b>
Immobilisations en cours	-	-	-	-	<b>-</b>
Immeubles destinés à la vente	16	22	-	-	<b>38</b>
<b>Passif</b>					
Passif financiers non courants	7 744	5 437	-	-	<b>13 181</b>
Passifs financier courants	432	209	-	118	<b>759</b>

**Acquisitions d'actifs par zone géographique au 31 décembre 2009**

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	TOTAL
Immeubles de placement	349	-	349
Immobilisations en cours	-	-	0

## 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)	31/12/2010 montant en K€	31/12/2009 montant en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

#### 7.1.2. Engagements reçus

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

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

#### 7.2.1. Engagements donnés

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

#### **Engagements hors bilan au 31/12/2010**

en milliers d' Euros	31/12/2010	31/12/2009
Cautions données par ADC SIIC au profit des établissements financiers	0	0
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	12 022	12 802
Nantissements des loyers commerciaux	7 798	8 243

Durée des engagements

en milliers d' Euros	total au 31/12/10	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	0	0	0	0
Hypothèques	12 022	824	8 597	2 601
Nantissements des loyers commerciaux	7 798	462	6 017	1 319

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	Date de départ (1)	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	%age du capital nanti
JULES GUESDE	ADC SIIC	CFF	12/06/1993	12/03/2018	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).

Par ailleurs un engagement de non cession des parts de la société AZURELLE a été pris par les sociétés ADC et MAYFAIR au profit du CFF, le montant restant dû de l'emprunt, objet de cet engagement est de 1.452 K€.

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

Le groupe n'a pas reçu d'engagements liés à des opérations de financement.

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

#### **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 11.226 K€ au 31 décembre 2010 (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 11.258 K€. La date extrême d'effet de cette hypothèque est le 18 février 2020.

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la société AD CAPITAL, sept saisies conservatoires de créances, quatre saisies conservatoires de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12.757.000 €.

La décision de la Cour d'Appel de Paris du 13 janvier 2011 signifié le 25 janvier 2011 a débouté ADC SIIC de l'ensemble de ses demandes, valide à concurrence de la somme de 10.114.000 euros les onze saisies conservatoires pratiquées par NRF à l'encontre d'ADC SIIC.

Suite à l'arrêt de la Cour d'Appel du 23 février 2011 qui a fixé l'indemnité d'éviction due à NRF à 12.443 K€, la société a exercé son droit de repentir qui rend sans objet les onze saisies conservatoires.

#### **7.3.2. Engagements reçus**

Le groupe n'a pas reçu d'engagements liés 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.

### **8.1. Risque de taux**

Le Groupe ADC SIIC ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux d'intérêt pourrait peser sur la dette du Groupe dans l'hypothèse d'une hausse des taux.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette à la date de clôture.

Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice.

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse, de taux d'intérêt de 0,6% sur le résultat et les capitaux propres au 31 décembre 2010 et au 31 décembre 2009 :

en K€	31/12/2010		31/12/2009	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 48	-	+/- 48	-

## 8.2. Risque de liquidité

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

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner ses contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. Les liquidités du Groupe sont principalement investies en OPCVM monétaires. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's). Les instruments dérivés hors bilan sont négociés avec des contreparties bancaires de premier plan.

Créances échues mais non dépréciées :

Valeur brut et K€	31/12/2010						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	474	460	1 384	2 318	-7	93	2 404
Autres créances			431	431		1 305	1 736
<b>TOTAUX</b>	<b>474</b>	<b>460</b>	<b>1 815</b>	<b>2 749</b>	<b>-7</b>	<b>1 398</b>	<b>4 140</b>

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

Valeur brut et K€	31/12/2009						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	462	479	1 379	2 320	-172	52	2 200
Autres créances	250	0	185	435	0	4 847	5 282
<b>TOTAUX</b>	<b>712</b>	<b>479</b>	<b>1 564</b>	<b>2 755</b>	<b>-172</b>	<b>4 899</b>	<b>7 482</b>

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrécouvrabilité des créances de loyers. Les autres créances échues représentent principalement la créance sur la cession d'immeuble de la rue Godefroy Cavaignac à Paris 11<sup>ème</sup> (4.165 K€).

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

Nature du taux	Valeur au 31/12/2010 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
<b>Taux variables</b>				
Euribor 3 M	7 748	450	5 981	1 318
<b>Taux fixe</b>	5 437	229	1 155	4 052
	<b>13 185</b>	<b>679</b>	<b>7 136</b>	<b>5 370</b>

Certains emprunts sont assortis de covenant prévoyant une exigibilité anticipée dans certains cas (cf. note 7.2).

### 8.3. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales et le cas échéant, de produits dérivés. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus.

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

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

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

D'autre part, l'importance relative des clients en proportion du chiffre d'affaires est la suivante :

	% cumulé
Part du 1er client	63,20%
Part des cinq premiers clients	73,74%
Part des dix premiers clients	79,63%

Le locataire qui représente 63,20% exerce une activité hôtelière à Paris. Le loyer quittancé en 2010 s'élève à 717 K€ suite au jugement rendu par le tribunal (cf. note 9.2). Il a presque entièrement réglé sa dette au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 (700 K€).

De même, la deuxième créance la plus importante (73 K€) a également été réglée en 2011.

#### **8.4. Risque fiscal lié au statut de SIIC**

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

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

Les filiales d'ADC détenues à 95% au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

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

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

## **8.5. Risque d'assurance**

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

## **8.6. Risque de change**

L'activité du Groupe s'exerce essentiellement en zone Euro. Suite à l'acquisition au cours de l'exercice 2010 des titres de la société NPA.H SARL et GEPAR HOLDING le Groupe détient une participation minoritaire dans une société foncière suisse. Le risque de change est donc lié à l'évolution de la valeur des actions cotées en franc suisse.

## **8.7. Risque sur actions propres**

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

## **8.8. Risque de marché**

Les risques liés à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liés aux éléments suivants :

a) Le taux d'indexation des loyers

- b) Le taux d'occupation des immeubles
- c) L'évolution du marché immobilier
- d) L'impact de l'évolution de l'indice de référence
- e) La maturité des baux

a) Le taux d'indexation des loyers

Pour les bureaux et les commerces

Le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux est réalisée, principalement, tous les ans. Seuls certains baux font l'objet d'une révision triennal.

Pour les logements

Le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction. La révision des baux fait, principalement, l'objet d'une révision annuelle.

Par conséquent, les revenus futurs des immeubles seront corrélés à l'évolution de ces indicateurs. Toutefois, des renégociations des loyers avec le locataire peuvent intervenir en cours de bail.

b) Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 76 % au 31 décembre 2010. Le taux d'occupation physique à la même date est de 88 %.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué. Les immeubles en cours de réhabilitation ou en cours de vente ne sont pas retenus dans le calcul.

c) L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué

d) L'impact de l'évolution des indices de référence

Evolution de l'indice du coût de la construction

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêtée des comptes est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. L'indice s'élève à 1 520. L'indice a été calculé à partir des loyers hors avoirs à établir suite au litige mentionné en note 9.2.

en K€	31/12/2010		31/12/2009	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 13	-	+/- 26	-

Evolution de l'indice de référence des loyers

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 2 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice de référence des loyers connu à la date d'arrêtée des comptes est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. L'indice s'élève à 119,17.

en K€	31/12/2010		31/12/2009	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 9	-	+/- 10	-

e) La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2010 (montant des loyers dont les baux vont être renouvelés selon une certaine périodicité) est présentée dans le tableau ci-dessous.

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
maturité	1 216	849	275	92

Dans ce tableau, établi au 31 décembre 2010, le bail du locataire NRF est considéré comme arrivant à terme en 2011 puisqu'un congé avait été donné.

Suite à la fixation par la Cour d'Appel de Paris d'une indemnité d'éviction à verser au locataire jugée trop élevée par le groupe, celui-ci a exercé son droit de repentir. Un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 28 février 2011 (cf. note 9.2.2).

## 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 2<sup>nd</sup> 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.

Bien que ce ne soit pas une crise purement immobilière comme on a pu le connaître dans les années 1990, le contexte économique était défavorable en 2008 et 2009 et la conséquence logique de cette situation en a tout de même été un ralentissement du marché de l'immobilier.

Cependant, l'économie française, après avoir baissé de 2,5% en 2009, soit la pire performance d'après guerre, vient de connaître en 2010 un rebond en renouant même avec une légère croissance (1,6%).

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises valorisées à la date du 31 décembre 2010 et réalisées par deux cabinets d'experts immobiliers indépendants : le cabinet COLOMER-BRIENS et Associés, spécialiste de la propriété commerciale (pour l'hôtel sis Rue du Faubourg St Honoré) et la société CB RICHARD ELLIS VALUATION (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 et ont fait l'objet d'une revue particulière compte tenu du contexte économique.

Au 31 décembre 2010, la valeur des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 55.130 K€, hors droits.

Le patrimoine du Groupe est composé à cette date des murs d'un hôtel 4 étoiles de 5.114 m<sup>2</sup> (4.088 m<sup>2</sup> d'hôtel et 1.026 m<sup>2</sup> de commerces associés situé à Paris 8ème) et 3.285 m<sup>2</sup> d'immeubles résidentiels soit une surface totale de 8.399 m<sup>2</sup> dont 67% situés dans Paris et 33% situés à Levallois-Perret. Le patrimoine résidentiel est varié puisqu'il comprend un appartement de prestige ainsi qu'un studio, une chambre de bonne et un parking dans la cour de l'immeuble sis rue de Tilsitt (Paris 8ème), un appartement en nue-propriété dans un immeuble donnant sur le Champ de Mars et 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. L'Actif Net Réévalué, hors droits, se détermine donc ainsi :

#### Au 31/12/2010

Situation nette consolidée au 31/12/10	31.184 K€
VNC des immeubles	-30.720 K€
Valeur d'expertise des immeubles	55.130 K€
VNC des immeubles de la société mise en équivalence (20%)	-32.743 K€
Valeur d'expertise des immeubles de la société mise en équivalence (20%)	<u>33.240 K€</u>
	<b>56.091 K€</b>
Nombre d'actions	99.093.460
ANR par action	0,5660 €
ANR après exercice des 66.719.733 BSA décembre 2014 en circulation au 31/12/10 (1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	0,4348 €

A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 16.013 K€ et seront donc de 72.104 K€

A titre de comparatif, l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2009 était le suivant :

#### Au 31/12/2009

Situation nette consolidée au 31/12/09	24.188 K€
VNC des immeubles	-31.201 K€
Valeur d'expertise des immeubles	<u>46.646 K€</u>
	<b>39.633 K€</b>
Nombre d'actions	66.787.410
ANR par action	0,5934 €
ANR après exercice des 66.766.749 BSA juin 2010 en circulation au 31/12/09 (1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	0,4167 €
ANR après exercice des 66.766.749 BSA juin 2014 des 66.766.119 BSA décembre 2010 en circulation au 31/12/09 (1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	0,3578 €

A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 32.048 K€ et seront de 71.681 K€

## 9.2. Litiges

### 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'action (BSA) autodétenus par la société ADC et a adressé des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 6,2 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).

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.

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

Mais la position de l'Administration fiscale, apparaît également susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française la plus récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'Administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont débouté l'Administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause sur le fondement de l'abus de droit des opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes dans des conditions très proches de celles remises en cause par l'Administration dans les dossiers du groupe).

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

Saisi du désaccord opposant la société à l'administration fiscale, le Comité de l'Abus de Droit Fiscal (réuni dans son ancienne formation collégiale) a émis, dans ses séances des 27 novembre 2008 et 19 mars 2009, des avis favorables à l'analyse de l'administration fiscale étant souligné qu'il a pu rendre également, dans sa première séance précitée et dans une situation tout à fait comparable, un avis favorable à l'abandon des rappels d'imposition.

Aussi et compte tenu de l'analyse retenue par le Conseil d'Etat dans les arrêts AXA et GOLDFARB, la procédure de contestation des rappels d'imposition mis à la charge de la société est poursuivie et cette contestation est ou sera soumise – selon la procédure concernée – à l'appréciation des juridictions administratives, en premier chef duquel le Tribunal Administratif de Paris, si l'Administration fiscale entendait maintenir sa position, étant indiqué que ce Tribunal a d'ores et déjà rendu, dans des affaires comparables, deux décisions défavorable à l'analyse défendue par l'Administration.

L'Administration fiscale a également adressé à deux sociétés du groupe (les sociétés COFINFO et KERRY) des propositions de rectifications afférentes, d'une part, à la détermination de la valeur retenue pour le calcul de la plus-value latente afférente à l'immeuble appartenant à la première de ces sociétés et, d'autre part, à la répartition, par la seconde, entre son secteur imposable de droit commun et son secteur exonéré SIIC, de charges déductibles. La position de l'Administration fiscale au titre de ces rectification apparaît devoir être contestée compte tenu des éléments dont dispose le groupe relativement, en premier lieu, à la valeur de l'immeuble dont la plus-value latente est discutée et, en second lieu, à l'origine des charges dont l'affectation fait l'objet de discussions. Ces propositions

de rectifications contestées s'élèvent à des impôts en principal d'un montant respectivement de 0,2 M€ et 0,6 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant de 0,5 M€).

Les rappels d'imposition susceptibles de résulter de ces propositions 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, existant au 31 décembre 2010 et relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se poursuivent au cours du 1er semestre 2011.

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

L'immeuble appartenait à la société KERRY, filiale détenue à 100 % par ADC SIIC.

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 au 1er semestre 2011.

Initialement, une procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique avait fait l'objet en 2005, d'un jugement qui avait condamné l'Etat à verser une indemnité de 1.459 K€ pour la période allant du 1er janvier 2000 au 24 janvier 2003. Ce jugement avait été exécuté. Cependant, le Conseil d'Etat saisi par le Ministère de l'Intérieur a, en date du 21 septembre 2007 non seulement annulé le jugement initial, mais également statué au fond en fixant l'indemnité à 162 K€. Conformément à cette décision, le Ministère de l'Intérieur a réclamé en 2008 le paiement de 1.377 K€. La Société a par conséquent déposé le 15 octobre 2008 devant le Tribunal administratif, une opposition à ce titre de perception. Par jugement du 3 décembre 2010, le tribunal a rejeté le recours de la société KERRY. La société a interjeté appel. La procédure est actuellement en cours.

La Société, estimant ne pas avoir bénéficié de l'effectivité de certains droits garantis par la Convention Européenne des Droits de l'Homme, a porté l'affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008. La Société a sollicité l'allocation de la somme de 2.409.908 euros. La procédure est actuellement en cours.

Une demande d'indemnisation complémentaire pour refus du concours de la force publique a été initiée le 12 janvier 2009 pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005. La société KERRY réclame la somme de 1.996.289,17 € correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance de référé rendue le 22 mars 2000. Le 16 décembre 2010, le Préfet a conclu à ce que KERRY soit indemnisée d'un montant total de 130.670,98 €uros. La procédure est actuellement en cours et la clôture d'instruction est fixée au 5 mai 2011.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a 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 (La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite loi Vivien fait apparaître la spécificité de l'expropriation des immeubles et terrains insalubres et inaptés à l'habitation) 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.

Par une décision du 13 novembre 2008, la cour d'appel a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance. Le 13 février 2009, la SIEMP a versé la somme de 2.432.822 euros au titre de l'indemnité d'expropriation.

Un pourvoi en cassation a été déposé par la société KERRY le 18 février 2009 contre la décision du 13 novembre 2008. Par un arrêt du 13 avril 2010, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi de KERRY.

La société a porté cette affaire devant la Cour Européenne des droits de l'homme le 12 octobre 2010. Elle entend obtenir la condamnation de l'Etat Français pour la violation de l'article 6§1 et de l'article premier du Protocole

additionnel. Aux termes de sa requête, la société KERRY sollicite l'allocation de la somme de 5.940.683 euros. Ce montant correspond à la différence entre le montant qui avait été réclamé par la société KERRY lors de la procédure en fixation de l'indemnité d'expropriation en appel (8.373.505 euros) et le montant versé par la SIEMP en février 2009 (2.432.822 euros).

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 va en conséquence porter ces deux affaires devant la Cour européenne des droits de l'homme.

En outre, la société KERRY a déposé le 5 août 2010 une requête devant le tribunal administratif pour être indemnisée du préjudice qu'elle a subi du fait que son immeuble ait été estimé en valeur vénale occupée et non libre. A ce titre, elle réclame la somme de 1.197.815 euros. La procédure est en cours.

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

L'immeuble appartenait à la société COFINFO venue aux droits de la société KENTUCKY.

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 également au 1er semestre 2011.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a rendu le 25 juin 2007 un jugement fixant l'indemnité due par la SIEMP à la société COFINFO, au titre de la dépossession foncière de l'immeuble, à la somme de 4.822 K€. La société COFINFO a fait appel de ce jugement devant la Cour d'appel de Paris. Par une décision du 7 janvier 2010, la cour d'appel a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance et l'a infirmé partiellement sur la valeur de l'immeuble fixée à 4.165.000 euros au motif que la mutation de l'immeuble effectuée le 9 novembre 2007 (transformation universelle de patrimoine de la société KENTUCKY à la société COFINFO) a retenu cette valeur. Un pourvoi en cassation contre cet arrêt a été formé.

Concernant la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique, le tribunal avait alloué en mars 2006 une indemnité de 1.654 K€ pour la période du 1er janvier 2000 au 31 mai 2005. Celle-ci a été versée en janvier 2007 mais sur un appel du Ministre de l'intérieur, la Cour administrative d'appel de Paris, estimant qu'il convenait d'indemniser simplement l'immobilisation du capital, a ramené, par un arrêt du 5 juin 2007, la condamnation de l'Etat à la somme de 689 K€. Le pourvoi en cassation formé par la société COFINFO devant le Conseil d'Etat a été rejeté par une décision en date du 16 novembre 2007.

La société a porté donc cette affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008 en saisissant la Cour Européenne des droits de l'Homme. La société COFINFO a sollicité l'allocation de 17.533.176 euros. Cependant, par une décision du 12 octobre 2010, la CEDH a rejeté notre requête.

En outre, la société COFINFO a déposé le 5 août 2010 une requête devant le tribunal administratif pour être indemnisée du préjudice qu'elle a subi du fait que son immeuble ait été estimé en valeur vénale occupée et non libre. A ce titre, elle réclame la somme de 458.172 euros. La procédure est en cours.

Par ailleurs, une demande d'indemnisation complémentaire pour la période postérieure au 31 mai 2005 a été initiée en juin 2008. La société COFINFO sollicite le paiement de la somme de 1.995.894,70 euros. Dans son mémoire du 8 octobre 2010, le préfet demande au Tribunal Administratif de limiter le montant de l'indemnité due à la société COFINFO à la somme de 96.600,30 €uros. Lors de l'audience le 8 avril 2011, le rapporteur de la république a estimé que la période de la responsabilité de l'Etat s'achevait le 24 octobre 2007 et non le 4 janvier 2008, date de prise de possession de l'immeuble par la SIEMP. Il a estimé que les pertes de loyer devaient être estimées à la somme de 350.000 €. Il a reconnu la totalité des préjudices résultants dépenses d'eau et d'électricité et des portes blindées, des frais de gardiennage à concurrence de 8.402,81 €uros, des frais huissiers à concurrence de 16.455 €uros et des frais d'avocat à concurrence de 90.000 €uros. Enfin, s'agissant de la perte de la valeur vénale, il a admis qu'il s'agissait d'un préjudice indemnisable et a estimé compte tenu des sept locataires titrés, et l'a estimé à

hauteur de 370.000 €uros. Il conclut à la condamnation de l'État à la somme totale de 926.511,64 €uros, outre les frais de procédure qu'il estime à la somme de 1.500 €uros. La procédure se poursuit.

Conformément à l'arrêt du 5 juin 2007, la société a reçu début août 2008 un titre de perception pour un montant de 1.187 K€. La Société a formé le 12 janvier 2009, une opposition suspensive à ce titre devant le Tribunal Administratif. Par jugement rendu le 11 décembre 2009, le Tribunal administratif de Paris a rejeté la requête de la société COFINFO laquelle a fait appel de cette décision devant la Cour d'appel administrative de Paris. Par décision du 20 janvier 2011, la cour d'appel a rejeté la requête de COFINFO. Un pourvoi en cassation contre cet arrêt a été formé.

Par ailleurs, sans attendre l'issue de la procédure d'appel, un commandement de payer avait été délivré à COFINFO le 12 mai 2010 lui réclamant le paiement d'une somme de 1.222.801,54 €uros. Nous avons exercé un recours préalable à l'encontre de ce commandement de payer. Le 21 juillet 2010, notre réclamation préalable a fait l'objet d'un rejet et nous avons porté cette affaire devant le tribunal administratif. La procédure est en cours.

#### Autres litiges immobiliers :

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

Par un jugement en date du 6 avril 2006 confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 21 février 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a jugé que le congé délivré par la Société ADC ouvrait droit au profit de la société NRF au paiement d'une indemnité d'éviction, a débouté la Société de sa demande d'expulsion et a ordonné une expertise. Le pourvoi en cassation formé par la Société a été déclaré non admis par un arrêt du 15 avril 2008 de la Cour de cassation.

Par un rapport en date du 5 décembre 2008, l'expert a estimé que l'indemnité d'occupation devait être fixée à 634.000 euros AN/HT/HC à compter du 1er juillet 2005, et que l'indemnité d'éviction devait être fixée à 12.757.000 euros dans le cas de la perte total du fonds et à 11.338.000 euros dans le cas de la perte partielle du fonds.

Par un jugement rendu le 3 septembre 2009, le Tribunal a indiqué que l'éviction entraînait la perte du fonds exploité par la société NRF, a fixé respectivement les indemnités d'éviction et d'occupation aux sommes de 10.114.000 euros et de 598.500 euros (AN/HT/HC), et a condamné la société ADC au paiement de la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du NCPC. La société ADC a interjeté appel de ce jugement.

La Cour d'Appel de Paris a, par une décision rendue le 23 février 2011 signifiée le 30 mars 2011, fixé respectivement l'indemnité d'éviction à 12.443.000 euros et l'indemnité d'occupation à 593.847 euros (AN/HT/HC) à compter du 1er juillet 2005. La société a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir. En conséquence, un nouveau bail 3/6/9 débutera à compter du 28 février 2011 (cf. paragraphe sur le chiffre d'affaires).

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, la société NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la Société, un certain nombre de saisies conservatoires de créance, de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12.757.000 €. La société a par conséquent délivré à l'encontre de la société NRF une assignation le 22 mai 2009 dans laquelle elle a demandé la mainlevée des saisies. Par jugement rendu le 31 juillet 2009, le juge de l'exécution a ordonné, la mainlevée aux frais de NRF, de toutes les saisies conservatoires y compris la saisie des arriérés d'indemnités d'occupation pratiquée entre ses propres mains. La société NRF a interjeté appel de ce jugement. Par décision du 13 janvier 2011, la cour d'appel a infirmé le jugement, et a débouté la société ADC de l'ensemble de ses demandes, en validant à concurrence de la somme de 10.114.000 euros, les onze saisies conservatoires pratiquées par la société NRF.

En outre, le 27 août 2008, la Société a assigné la société NRF devant le Tribunal de commerce de Paris en vue de voir constater la cessation des paiements de NRF et de voir prononcer l'ouverture de redressement judiciaire et liquidation judiciaire à l'encontre de cette société. Par jugement rendu le 22 novembre 2010, le tribunal a sursis à statuer jusqu'à l'expiration du délai de 15 jours à compter du délibéré visé à l'article 145-58 du code de commerce



(délai de 15 jours pour exercer son droit de repentir après la décision rendue par la cour d'appel en matière de fixation d'indemnité d'éviction). Le tribunal sera saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Enfin, la société NRF a assigné le 10 octobre 2008 la Société pour le remboursement de la TVA facturée à 19,6% entre 2001 et 2005 soit la somme de 556.936,23 euros. Elle réclame également la somme de 114.963,25 euros au titre de la régularisation des charges, la somme de 53.072,25 euros au titre des honoraires sur encaissement. Par jugement rendu le 14 décembre 2010 signifié le 30 décembre 2010, le tribunal a débouté la société NRF des sanctions visant à voir dire le taux de TVA applicable au loyer du bail du 1er juillet 1996 et à rembourser le trop perçu de TVA, et également de son action en remboursement des régularisations de charges et honoraires sur encaissement. Le 6 janvier 2011, la société NRF a interjeté appel de ce jugement. La procédure se poursuit.

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

Par jugement du 26 juin 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a énoncé que le congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion. Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de ladite indemnité, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire.

Par une décision du 25 février 2009, la cour d'appel de Paris a confirmé le jugement déféré et a débouté la Société de sa demande de résiliation judiciaire du bail, et a renvoyé l'affaire devant le Tribunal pour qu'il soit statué après expertise, sur les indemnités d'éviction et d'occupation.

Le rapport a été déposé le 28 janvier 2010. L'expert indique que l'indemnité d'occupation doit être estimée entre 57.600 euros et 64.000 euros HT/AN/HC à compter du 1er juillet 2005, et que l'indemnité d'éviction doit être estimée à la somme de 83.000 euros dans le cas de la perte du fonds et à la somme de 125.000 euros dans l'hypothèse d'un transfert du fonds.

Dans leurs conclusions après expertise du 20 novembre 2010, les Salons Saint Honoré demandent au tribunal de constater que leur éviction entraîne la perte de leur fonds de commerce, demandent la condamnation de la société ADC au versement de la somme de 368.564 euros au titre de l'indemnité d'éviction. Les salons sollicitent également du Tribunal que l'indemnité d'occupation soit fixée à 44.795 euros par an depuis le 1er juillet 2005.

Le 24 janvier dernier, la Société a déposé des conclusions dans lesquelles il a été sollicité auprès du tribunal la déchéance de tout maintien dans les lieux et de tout droit au versement d'une indemnité d'éviction de la société les Salons Saint Honoré ainsi que la condamnation à payer à la société ADC une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du dernier loyer majoré de 50% et des charges et ce à compter du 1er juillet 2005. A titre subsidiaire, la Société a demandé la condamnation à une indemnité d'occupation mensuelle égale à 105.600 euros HT/HC.

Lors de l'audience du 28 mars 2011, les Salons Saint Honoré ont sollicité un renvoi pour conclure, en raison de l'arrêt de la Cour du 23 février 2011 rendu dans le dossier NRF. L'affaire a été renvoyée au 16 mai 2011.

En outre, la Société a introduit un pourvoi en cassation à l'encontre de la décision de la cour d'appel du 25 février 2009. Par arrêt du 15 avril 2010, le pourvoi a été rejeté.

### **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 ainsi qu'avec le groupe ADT SIIC qui a eu des administrateurs communs en cours d'exercice. Au 31 décembre 2010, le Groupe n'a plus d'administrateur commun avec le groupe ADT SIIC.

Au titre de l'exercice 2010 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

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

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

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 83 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 coentrepreneur :

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	-230	-193
Avance en compte courant	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	0	-4
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	0	-129
Ventes d'une place de parking	RPM IMMO	Membre proche de la famille d'un administrateur	0	7
Quote part de résultat de société transparente	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-71	-71
Titres de la société VENUS (3)	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	2 318	0
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	25	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) valeur nette

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

La variation de juste valeur +12 K€ des titres de la société VENUS (filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT) a été comptabilisée avec une contrepartie en réserves consolidées.

g) les autres parties liées.

Néant

#### **9.4. Effectifs**

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 3 salariés au 31 décembre 2010 (2 cadres dont l'un est dirigeant et 1 employé).

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

La rémunération brute du dirigeant M. Richard LONSDALE HANDS sur la période est de 23 K€. Les autres dirigeants n'ont pas perçus de rémunération.

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 2010, le résultat de base par action et le résultat dilué par action s'élèvent à -0.023 € (Résultat consolidé : -1.938 K€ pour 85.290.570 actions pondérées). En effet, la prise en compte des BSA émis au cours de la période dont le prix d'exercice (0,24 €) est supérieur au cours du marché des actions pendant la période (0,221 €), aurait un effet anti dilutif (ou relatif).

Au 31 décembre 2009, le résultat de base par action et le résultat dilué par action s'établissaient à - 0,001 € par action (66.773.446 actions pondérées).

Pour information complémentaire, un résultat par action, non dilué, calculé sur la base du résultat global ressortirait à -0.009€.

### 9.6. Informations relatives aux locations

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats signés de location simple non résiliables en cumul et pour chacune des périodes suivantes sont présentés ci-dessous :

En K€	Total	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Loyers à percevoir	2 352	1 215	1 045	92
	<b>2 352</b>	<b>1 215</b>	<b>1 045</b>	<b>92</b>

Dans ce tableau, établi au 31/12/2010, le bail du locataire NRF est considéré comme arrivant à terme en 2011 puisqu'un congé avait été donné.

Suite à la fixation par la Cour d'Appel de Paris d'une indemnité d'éviction à verser au locataire jugée trop élevée par le groupe, celui-ci a exercé son droit de repentir. Un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 28 février 2011 (cf note 9.2.2)

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2010.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.15.

D'autre part, à périmètre constant l'évolution du chiffre d'affaires liée à la ré-indexation des loyers à périmètre constant est de 1,64% entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010. Ce pourcentage est calculé sur la base des loyers réels (y compris les loyers fixés par décision de justice) et hors régularisation des loyers sur exercices antérieurs.

## **9.7. Evénements postérieurs au 31 décembre 2010**

Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 23 février 2011 a fixé l'indemnité d'occupation du locataire de l'hôtel sis rue du Faubourg St Honoré, NRF, avec qui nous étions en litige (cf. paragraphe sur les litiges immobiliers ci-dessous) à 594 K€ HT HC/an à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005. Cet arrêt a amené la société à comptabiliser des avoirs à établir. Ceux-ci portent, dans le présent document, sur la période du 1<sup>er</sup> Juillet 2005 (date de fin de bail) au 31 décembre 2010.

L'arrêt du 23 février 2011 a également fixé l'indemnité d'éviction, due à ce locataire en raison du congé avec refus de renouvellement qui lui a été signifié, à la somme de 12.443 K€. La société, estimant cette indemnité d'éviction excessive, a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir (cf. note 9.2).

Par ailleurs, le 31 mars 2011, la société GEPAR HOLDING SA a accru de 7% sa participation dans la société DUAL HOLDING pour un coût de 3.000 K€, cette acquisition porte son taux de détention à 27%

\*\*\*\*\*

# **ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**

## Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010

**Audit et Conseil Union**

17 bis, rue Joseph de Maistre

75876 Paris Cedex 18

**Poligone Audit**

28 rue de Saint-Petersbourg

75008 Paris

# **ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**

Siège Social : 2, rue de Bassano – 75116 PARIS

457 200 368 RCS PARIS

## **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2010

AUDIT ET CONSEIL UNION

POLIGONE AUDIT

## **ADC SIIC**

*Comptes Annuels  
Exercice clos au  
31 décembre 2010*

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### **I - Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.



**ADC SIIC**

Comptes Annuels  
Exercice clos au  
31 décembre 2010

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 7.1 de l'annexe relative à des contentieux fiscaux en cours et qui précise les motifs ayant conduit la société à ne pas constituer de provision à ce titre.

**II - Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Sur la base des travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de l'appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons notamment vérifié que l'annexe donne une information appropriée sur la situation de la société au regard de l'évaluation des immeubles de placements, des litiges immobiliers, des procédures de contrôle fiscal en cours et des opérations avec les parties liées.
- Votre société détient des biens immobiliers, des titres de participation dans diverses sociétés immobilières et des créances rattachées à ces participations, ainsi que cela est décrit dans la note 4.1 de l'annexe.  
Nos diligences ont consisté à nous assurer de la correcte évaluation de ces biens immobiliers, de ces titres de participation et des créances rattachées au regard de la valeur des immeubles détenus par ces sociétés, sur la base de rapports d'expertise, et de leurs situations financières, conformément aux principes comptables en vigueur.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

**III - Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

**ADC SIIC**

*Comptes Annuels  
Exercice clos au  
31 décembre 2010*

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

*Fait à Paris, le 2 mai 2011*

Les commissaires aux comptes

**Audit et Conseil Union**

\_\_\_\_\_  
Jean-Marc FLEURY

**Poligone Audit**

\_\_\_\_\_  
Catherine POLIGONE

**POLIGONE AUDIT**  
28, rue de Saint Pétersbourg  
75008 Paris

**AUDIT ET CONSEIL UNION**  
17 Bis, Rue Joseph de Maistre  
75876 Paris Cedex 18

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

## **ADC SIIC**

2, rue Bassano – 75016 Paris  
Société Anonyme

RCS Paris 457 200 368

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

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

**ADC SIIC**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ADC SIIC tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention :

- sur la note 9.2.1 de l'annexe relative à des contentieux fiscaux en cours et qui précise les motifs ayant conduit le groupe à ne pas constituer de provision à ce titre ;
- sur la note 4.2.2 de l'annexe sur les titres mis en équivalence et qui expose la raison pour laquelle un impôt différé passif nul est retenu sur les écarts d'évaluation attachés aux immeubles.

## **II. Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de l'appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons notamment vérifié que l'annexe donne une information appropriée sur la situation de votre groupe au regard de l'évaluation des immeubles de placements, des litiges immobiliers, des procédures de contrôle fiscal et des opérations avec les parties liées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

## **III. Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris, le 2 mai 2011

Les Commissaires aux Comptes

**POLIGONE AUDIT**

**AUDIT ET CONSEIL UNION**

---

**Catherine POLIGONE**

---

**Jean-Marc FLEURY**

# **ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes  
sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2010

**Audit et Conseil Union**

17 bis, rue Joseph de Maistre  
75876 Paris Cedex 18

**Poligone Audit**

28, rue de Saint-Pétersbourg  
75008 Paris

# **ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**

Siège Social : 2, rue de Bassano – 75116 PARIS  
Société Anonyme  
457 200 368 RCS PARIS

## Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2010

## **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

### **• Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice :**

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.



**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE  
L'ASSEMBLEE GENERALE**

**Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice  
écoulé**

En application de l'article L 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

**Avec la SA COFINFO :**

La société COFINFO est une filiale de votre société.

Votre Conseil d'administration du 30 juin 2010 a autorisé votre société à signer une convention d'abandon d'intérêts échus au 30 juin 2010 sur la créance en compte courant détenue par votre société sur la société COFINFO à hauteur de 214 340 €

Votre Conseil d'administration du 31 décembre 2010 a autorisé votre société à signer une convention d'abandon d'intérêts échus au 31 décembre 2010 sur la créance en compte courant détenue par votre société sur la société COFINFO à hauteur de 141 445,75 €

**Avec la SNC AZURELLE :**

La société AZURELLE est une filiale de votre société.

Votre Conseil d'administration du 30 juin 2010 a autorisé votre société à signer une convention d'abandon d'intérêts échus au 30 juin 2010 sur la créance en compte courant détenue par votre société sur la société AZURELLE à hauteur de 54 933,43 €

Votre Conseil d'administration du 31 décembre 2010 a autorisé votre société à signer une convention d'abandon d'intérêts échus au 31 décembre 2010 sur la créance en compte courant détenue par votre société sur la société AZURELLE à hauteur de 53 941,30 €

**Avec la SAS BASSANO DEVELOPPEMENT :**

La société BASSANO DEVELOPPEMENT est une filiale de votre société.

Votre Conseil d'administration du 30 juillet 2010 a autorisé votre société à apporter un ensemble immobilier situé 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS et l'emprunt y afférent.

Cette opération d'apport a permis de dégager une plus-value de 20 666 K€.

En contrepartie de cet apport, votre société a reçu 3 330 036 actions nouvelles de la société BASSANO DEVELOPPEMENT.

**Conventions et engagements non autorisés préalablement**

En application des articles L.225-42 et L.823-12 du code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Votre société a conclu, le 29 mars 2011, un protocole avec la société BASSANO DEVELOPPEMENT SAS, filiale détenue à 100%, au terme duquel votre société s'engage à indemniser celle-ci de la perte de valeur au 31 décembre 2010 de l'immeuble apporté en date du 30 juillet 2010. En effet, au moment de l'apport, la valorisation de l'hôtel intégrait la valeur du droit d'entrée que votre société aurait été en mesure de négocier dans l'hypothèse de l'arrivée d'un nouveau locataire. L'exercice d'un droit de repentir consécutif à l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 23 février 2011 faisant courir un nouveau bail 3/6/9 avec le locataire actuel, cette valorisation du droit d'entrée ne peut plus être retenue.

Au titre de ce protocole, votre société a supporté une charge de 3 630 K€.

Ce protocole n'a pas pu être autorisé préalablement à la clôture dans la mesure où il résulte d'une décision de l'actionnaire prise suite à une décision de la Cour d'appel de Paris du 23 février 2011.

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE  
GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Fait à Paris, le 2 mai 2011*

Les commissaires aux comptes

**Audit et Conseil Union**

\_\_\_\_\_  
Jean-Marc FLEURY

**Poligone Audit**

\_\_\_\_\_  
Catherine POLIGONE