



**Rapport financier annuel 2012**

## 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 2012 (et leurs annexes)

4) Comptes consolidés d'ADC SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (et leurs annexes)

5) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012

6) Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012

7) Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012

## **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 2012 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 : **Philippe MAMEZ**  
**Directeur Général**



**Rapport de gestion 2012**

**ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**  
**Société Européenne au capital de 20 570 316 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 ..... 2013**

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 2012, (ii) soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, (iii) renouveler le mandat de deux Administrateurs, (iv) nommer un nouvel Administrateur, (v) renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'Administration d'acheter et vendre par la Société ses propres actions, (vi) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues, (vii) augmenter le capital en vue de rémunérer des apports en nature, (viii) autoriser le Conseil d'Administration à l'effet de procéder à certaines augmentations du capital social, (ix) 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.

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 2012 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 ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 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 et engagements visés à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Affectation du résultat ;
- Fixation des jetons de présence ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Alain Duménil ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Patrick Engler ;
- Nomination de Mademoiselle Valérie Duménil en qualité de nouvel Administrateur ;
- 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 social par incorporation de réserves, bénéfices 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 ;
- 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).....	7
2.	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012 .....	13
2.1.	Comptes sociaux.....	13
2.2.	Comptes consolidés.....	15
2.2.	Facteurs de risques.....	16
	Risque de taux .....	16
	Risque de liquidité.....	17
	Risque de contrepartie.....	18
	Risque fiscal lié au statut de SIIC.....	18
	Risque d'assurance .....	20
	Risque de change.....	20
	Risque sur actions propres.....	20
	Risque fiscal .....	20
2.3.	Facteurs d'incertitudes.....	21
	Incertitudes liées au marché .....	21
3.	Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce).....	23
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).....	23
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) .....	24
6.	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe .....	24
7.	Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe .....	26
8.	Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs .....	28
9.	Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (article L.232-1 du Code de Commerce) .....	29
10.	Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce).....	30
11.	Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce) .....	31
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) .....	35
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).....	35

14.	Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce) .....	36
15.	Bases de conversion des valeurs mobilières donnant accès au capital (articles R.228-90 et R.228-91 du Code de Commerce) .....	36
16.	Situation des mandats des Administrateurs .....	36
17.	Situation des mandats des Commissaires aux Comptes .....	37
18.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions.....	37
19.	Délégation de compétences à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes .....	38
20.	Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto détenues .....	38
21.	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
22.	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
23.	Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires.....	41
24.	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
25.	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 .....	41
26.	Plafond global.....	42
27.	Informations sur les conventions réglementées et conventions courantes.....	42
28.	Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce.....	42
29.	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).....	43
30.	Programmes de rachat d'actions.....	43
31.	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).....	44



32.	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).....	44
33.	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.....	44
34.	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),.....	44
35.	Tableau des résultats.....	46
36.	Pouvoirs.....	46
	ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité .....	47
	ANNEXE 2 : Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.....	48
	ANNEXE 3 : Liste des mandats des mandataires sociaux .....	53
	ANNEXE 4 : Liste des administrateurs et Directeurs Généraux.....	54
	ANNEXE 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne...55	
	ANNEXE 6 : Tableau des résultats des cinq derniers exercices .....	62

## **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)**

### **Les informations clefs**

En millions d'Euros sauf précision contraire	31dec 12	31 dec 11	Variations
Patrimoine immobilier	25.7	30.2	-4.5
Capitaux propres part du groupe	26.7	28.5	-1.8
Dette financière nette	10.4	12.6	-2.2
Actif net réévalué dilue par action (€)	0.3411	0.3391	0.002

Les informations sectorielles sont présentées dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

### **L'activité**

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

Au 31 décembre 2012, 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 3.020 m<sup>2</sup> d'immeubles résidentiels soit une surface totale de 8.134 m<sup>2</sup> dont 66% situés dans Paris et 34% situés à Levallois-Perret.

Le chiffre d'affaires de l'année 2012 s'établit à 1.226 K€ (1.029 K€ pour les loyers, 197 K€ pour les charges refacturées) contre 1.653 K€ (1.458 K€ et 195 K€) pour la même période en 2011.

La baisse des revenus locatifs est liée à l'immeuble sis Rue du Faubourg St Honoré à Paris 8<sup>ème</sup> occupé par les sociétés NRF et Salons St Honoré locataires de la filiale BASSANO DEVELOPPEMENT (secteur de l'hôtellerie parisienne). Les informations sur la répartition du chiffre d'affaires pour les secteurs d'activités commerces et habitations se trouvent dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012.

#### **Pour NRF :**

La baisse des loyers fait suite à la prise en compte du jugement rendu le 7 mai 2012 par le tribunal de grande instance Paris par lequel le loyer provisionnel a été fixé à la somme annuelle de 700 K€ HT/HC à compter du 1<sup>er</sup> mars 2011 dans le dossier NRF.

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

En 2011, le loyer provisionnel a été facturé depuis le repentir sur la base du loyer prévu dans le bail échu. Mais, le locataire, en désaccord avec notre facturation, a entamé une nouvelle procédure en fixation de loyers.

Dans l'attente d'une décision définitive des tribunaux sur le montant du loyer renouvelé, dans le cadre de cette procédure, et compte tenu du loyer qui a été sollicité, un avoir à établir de 345 K€ avait donc été comptabilisé, sur la base d'un loyer de 892 K€ correspondant à la demande du Groupe.

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

Pour Salons St Honoré :

En date du 3 avril 2012, le tribunal a fixé l'indemnité d'occupation à 64 K€ à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 alors qu'il était établi un quittancement sur la base de 73K€.

### Les cessions

L'immeuble de la rue de Tilsitt (appartement et dépendances) a été cédé pour un prix de 3,55M€. D'autre part, la Direction du Groupe n'a pas pris d'engagement d'investissement.

Ce patrimoine est financé par des emprunts bancaires à long terme pour un en-cours total au 31 décembre 2012 de 10,4 M€ dont le capital restant dû et les échéances par emprunt sont détaillé ci-dessous :

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

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

L'activité des filiales se résume ainsi :

*Montant exprimés en K€*

Société	Investissement immobilier (1)	Emprunts Capital restant du	Chiffre d'affaires	Résultat courant
KERRY			-	-77
COFINFO			-	-66
AZURELLE	-4 132		-2	-165
BASSANO DEVELOPPEMENT		5 455	1 371	1 091
NPAH			-	-7
GEPAR			-	-412
JULES GUESDES		4 947	456	132

(1) signe + : investissements de la période

signe - : cessions de la période, exprimée à la valeur nette comptable

## **Procédures contentieuses**

Un tableau synthétique présente les litiges dans la note 9.2 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012.

### **Litiges Immobiliers**

Les différentes procédures contre l'Etat, existant au 31 décembre 2011 et relatives aux deux immeubles dont le Groupe a été exproprié, se sont poursuivies en 2012.

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, les procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et d'annulation de l'arrêté de péril ont fait l'objet de deux arrêts de rejet rendus par la Cour de cassation le 30 mars 2011. La Société a porté ces deux affaires devant la CEDH et a sollicité en guise de satisfaction équitable l'allocation d'une somme de 500 K€ au titre du préjudice moral et de 466 K€ au titre des honoraires d'avocat, et la somme de 23.000 K€ au titre du préjudice matériel dont 14.073 K€ au titre de la plus-value qu'elle aurait pu réaliser.

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

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

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

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

Pour mémoire, une première procédure d'indemnisation avait été diligentée par la société COFINFO au terme de laquelle la Cour Administrative d'Appel avait d'une part, suivant arrêt rendu le 5 juin 2007, réformé un jugement rendu par le Tribunal de grande instance condamnant l'Etat à lui verser la somme de 1.654 K€ et a, d'autre part, considéré que le préjudice subi s'élevait seulement à la somme de 689 K€. Dès lors, un commandement de payer avait été délivré le 12 mai 2010 à COFINFO lui réclamant la restitution de la somme de 1.222 K€ (y compris les intérêts). Une opposition a été formée. Par jugement du 29 avril 2011 confirmé par une décision de la cour d'appel du 10 mai 2012, la requête de COFINFO a été rejetée. Un recours devant le conseil d'Etat a été introduit.

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

### Autres litiges immobiliers :

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

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

A la suite d'une décision rendue le 23 février 2011, fixant respectivement l'indemnité d'éviction à 12.443 K€ et l'indemnité d'occupation à 593 K€ (ANHT/HC) à compter du 1er juillet 2005, la société a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir (faculté qui permet à un propriétaire de revenir de manière définitive sur sa décision de non renouvellement du bail et donc de faire tomber le droit à l'indemnité d'éviction du locataire).

La notification de celui-ci par le bailleur a entraîné le renouvellement du bail et un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 1er mars 2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Les litiges fiscaux**

Les litiges fiscaux sont décrits dans l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012 dans la note 9.2.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

### **Augmentation du capital social :**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, le capital social a été porté de 20 570 282 euros représenté par 135 916 141 actions au 31 décembre 2011 à 20 570 294 euros représenté par 135 916 226 actions au 31 décembre 2012.

Cette évolution est due à l'exercice de 85 BSA code ISIN FR0010561985 (échéance 14 décembre 2014) donnant lieu à la création de 85 actions nouvelles intégralement libérées du nominal (12 euros) et de la prime d'émission en numéraire (8,40 euros).

### **Transformation de la Société en Société Européenne :**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 21 juin 2012, les actionnaires de la Société, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire à la transformation et constaté que les conditions préalables sont réunies, à savoir que :

- la Société a au moins deux ans d'existence,
- les bilans de ses deux derniers exercices ont été établis et approuvés par les actionnaires,
- la Société a depuis deux ans au moins une filiale relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Union Européenne, la société NPA.H S.à.r.l. dont le siège social est établi au 3, avenue Pasteur, L-311 Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 146873.

ont approuvé la transformation de la Société en Société Européenne en application des dispositions des articles 284 et 37 du Règlement SE, des articles L.225-245-1, L.225-96, R.229-20 à R.229-22 du Code de Commerce, sous réserve de la réalisation, à titre de condition suspensive, de l'une des trois hypothèses suivantes :

- (i) la conclusion avec un Groupe Spécial de Négociation d'un accord écrit sur les modalités d'implication des salariés dans la société européenne, conformément aux dispositions de l'article 12 du Règlement (CE) n°2157/2001 du 8 octobre 2001 relatif au statut de la société européenne (SE) (le « Règlement SE ») et des articles L.2352-1 et suivants du Code du travail ;
- (ii) la décision du Groupe Spécial de Négociation, à la majorité prévue par l'article L.2352-13 du Code du Travail, de ne pas entamer des négociations ou de clore des négociations déjà entamées et de se fonder sur la réglementation relative à l'information et à la consultation des travailleurs qui est en vigueur dans les Etats membres où la société européenne emploie des salariés, conformément à l'article 12 du Règlement SE et à l'article L.2352-13 du Code du travail ;
- (iii) l'expiration du délai prévu à l'article L.2352-9 du Code du Travail sans qu'un accord n'ait été conclu, conformément aux dispositions de l'article 12 du Règlement SE.

Le Conseil d'Administration de la Société du 21 juin 2012 a constaté que la condition suspensive est devenue sans objet, ni la Société, ni ses filiales et établissements au sens de la Directive n°2001/86/CE du Conseil du 8 octobre 2001 complétant le statut de la société européenne pour ce qui concerne l'implication des travailleurs, n'employant de salariés. La Société a néanmoins pris l'engagement, dans l'hypothèse où elle ou ses filiales ou établissements viendraient à recruter des salariés, un Groupe Spécial de Négociations devrait être constitué à l'effet de respecter ses obligations relatives à l'implication des travailleurs dans la société européenne conformément aux dispositions des articles L.2352-1 et suivants du Code du Travail.

La Société a été immatriculée sous forme de Société Européenne le 31 juillet 2012.

### **Projet de transfert de siège social en Belgique :**

Dans le contexte de crise économique frappant une partie de la zone euro, notamment l'Italie et l'Espagne, les besoins de trésorerie d'un certain nombre de propriétaires devraient se traduire notamment par des cessions immobilières. Des opportunités d'acquisitions d'immeubles de prestige situés dans des capitales européennes devraient donc se présenter. Il a ainsi été envisagé de transférer le siège de la Société en Belgique, dans un immeuble de prestige situé à Bruxelles, capitale européenne où siège notamment le Parlement européen.

Le projet de transfert de siège social en Belgique, à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), Avenue de l'Astronomie, 9, établi par le Conseil d'Administration du 25 octobre 2012, a été déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 29 octobre 2012. La Société a publié un avis portant projet de transfert dans le journal d'annonces légales La Loi et au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 31 octobre 2012. Aucune opposition au projet de transfert de siège social n'a été formée par les créanciers de la Société dans les délais prévus par la législation en vigueur.

La poursuite de ce projet de transfert de siège social en Belgique initié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 est décrite au point n° 6 relatif aux événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.

## **2. Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2012**

### **2.1. Comptes sociaux**

L'actif immobilier en valeur nette s'élève à 1.158 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 30.903 K€ au 31 décembre 2012 contre 30.905 K€ au 31 décembre 2011. La variation résulte de la dépréciation de la valeur d'une filiale de 2 K€.

Les créances rattachées à des participations et autres créances sont constituées d'avances faites à vos filiales pour 16.387 K€ contre 17.856 K€ en 2011. Ces créances sont dépréciées à hauteur de 3.688 K€ au 31 décembre 2012 contre 2.870 K€ à fin 2011.

La variation du poste « créance rattachées à des participations » s'explique principalement par le remboursement partiel (2.090 K€) par la filiale AZURELLE de l'avance qui lui avait été faite et de nouvelles avances à la filiale GEPAR pour 388 K€.

Les comptes « Clients et Comptes rattachés » s'élèvent à 82 K€ au 31 décembre 2012 contre 122 K€ au 31 décembre 2011. Les créances clientsse composent essentiellement de factures à établir de refacturation de salaires (78 K€).



Le montant des valeurs mobilières de placement et celui des disponibilités s'établit à 684 K€ contre 158 K€ en 2011.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2012 s'élève à 40.868 K€. La diminution de 1.395 K€ par rapport au 31 décembre 2011 résulte du résultat déficitaire de l'exercice s'élevant à 1.395 K€.

Des provisions pour risques ont été constituées pour tenir compte des situations nettes négatives de certaines filiales pour 1.391 K€.

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

Le poste « Fournisseurs et Comptes rattachés » est constitué pour 30 K€ de dettes fournisseurs et 541 K€ de factures non parvenues. Les factures non parvenues concernent essentiellement des facturations de salaires de personnels intervenant pour le compte de la société (289 K€), d'honoraires juridiques (98 K€) et des commissaires aux comptes(76 K€).

Le poste « Dettes fiscales et sociales » d'un montant de 15 K€ est constitué principalement d'une dette de TVA sur les factures à encaisser.

Le poste « Autres dettes » d'un montant de 1.004 K€ est constitué notamment d'une garantie de loyers d'un montant de 987 K€ dans le cadre de l'apport de l'immeuble rue du Faubourg Saint Honoré à Paris.

Le chiffre d'affaires (41 K€) de la société est constitué des produits de refacturations de salaires aux filiales et d'une régularisation de loyers portant sur des exercices antérieurs.

#### \* les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent 1.584 K€ contre 1.257 K€ au titre de l'exercice précédent. La variation résulte essentiellement de l'augmentation de la charge de la garantie locative donnée sur l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré (+ 315 K€).

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

Les quotes-parts des opérations faites en commun sont des pertes de 53 K€ et correspondent aux quotes-parts de résultat 2011 des filiales transparentes (SCI JULES GUESDE et AZURELLE) appréhendées en 2012.

#### \* le résultat financier

Le résultat financier est un bénéfice de 195 K€ au 31 décembre 2012 contre un bénéfice de 2.011 K€ au 31 décembre 2011 et comprend notamment :

- des dividendes reçus pour 971 K€,
- des revenus de comptes courant nets 323 K€,
- des dotations aux provisions pour risques sur les filiales et pour dépréciation des comptes courants (- 1.069 K€),
- d'autres charges financières pour 30 K€.

#### \* le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est une perte de 0,4 K€ contre une perte de 1.163 K€ en 2011.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 1.395 K€.

## **2.2. Comptes consolidés**

Les actifs non courants s'élèvent en 2012 à 40.898 K€ contre 45.200 K€ au 31 décembre 2011. Ceux-ci comprennent :

- des immeubles de placement pour 25.690 K€, (cf. § 41 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2012),
- d'autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 3 K€,
- des immobilisations financières pour 2.649 K€ (cf. § 4.2.1 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2012),
- des titres mis en équivalence pour 12.485 K€ (cf. § 4.2.2 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2012).

Les « Autres créances », qui s'élèvent à 1.685 K€, correspondent à une indemnité à percevoir de l'Etat à la suite du jugement du Tribunal administratif de Paris du 29 avril 2011 dans le cadre du litige relatif à l'immeuble situé rue Godefroy Cavaignac (930 K€), et à des créances de TVA (467 K€). Elles comprennent également une demande de report des déficits « carry back » (213 K€).

La diminution de ce poste par rapport au 31 décembre 2011 est principalement due au remboursement d'une garantie donnée lors d'un contrôle fiscal.

Le poste « Trésorerie et équivalent de trésorerie » qui s'élève à 728 K€ comprend des Sicav monétaires.

Au cours de l'exercice, la Société ADC SIIC a augmenté son capital social d'une somme de 12 € résultant de l'exercice de 85 BSA. Le capital a ainsi été porté à 20.570.294 € (voir ci-dessus le § sur les comptes sociaux).

Les postes de passifs financiers courants et non courants (cf. § 4.4 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2012) s'élèvent à 10.429 K€ au 31 décembre 2012 contre 12.593 K€ au 31 décembre 2011.

Les « Autres dettes » sont principalement constituées :

- d'une somme de 2.660 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers et attribuées lors de premiers jugements. Ces indemnités doivent être remboursées à l'Etat à la suite des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la Rue du Faubourg Poissonnière à Paris (1,6 M€) et de la Cour d'Appel dans l'affaire du squat de la Rue Cavaignac à Paris (1,1 M€),
- de titres de perception (refacturation de charges concernant l'immeuble Godefroy Cavaignac pour 220 K€).

Le Chiffre d'Affaires de 1.226 K€ se décompose ainsi :

- des loyers pour 1.029 K€,
- des charges refacturées pour 197 K€.

La baisse des revenus locatifs est liée à l'immeuble sis Rue du Faubourg St Honoré à Paris 8<sup>ème</sup> occupé par les sociétés NRF et Salons St Honoré (cf. §1).

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 547 K€, les revenus nets de vos immeubles sont de 679 K€.

Les frais de personnel sont en légère baisse. Les autres frais généraux sont en augmentation (+ 277 K€) notamment en raison de l'augmentation des honoraires juridiques et des frais d'actes liés à la transformation en société européenne.

Par conséquent, le résultat opérationnel après prise en compte de la perte sur immeuble de placement de 620 K€, ressort à - 1.668 K€ en 2012 contre un bénéfice de 372 K€ en 2011.

Les autres éléments constituant le résultat proviennent :

- du coût de l'endettement net lié au financement de vos immeubles pour - 206 K€,
- des autres produits et charges financières pour 11 K€. Ils comprennent notamment les intérêts moratoires versés par le Trésor Public sur la garantie donnée à la suite d'un contrôle fiscal sur une des filiales du Groupe.

Le résultat de l'exercice part du groupe après prise en compte de quote-part dans les résultats des titres mis en équivalence (- 159 K€) et de la quote-part de résultat des minoritaires (+ 119 K€) se solde par une perte de 2.140 K€.

## **2.2. Facteurs de 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 (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

### **Risque sur la gestion du capital**

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

Les « dettes financières nettes » retenues incluent les emprunts mentionnés en note 4.5 de l'annexe aux comptes consolidés minorés de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. Les « capitaux propres » comprennent le capital social de la société mère, augmenté des réserves consolidées et du résultat consolidé de la période.

en millier d'€	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	10 429	12 593
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(728)	(254)
Dettes financières nettes	<u>9 701</u>	<u>12 339</u>
Capitaux propres part du Groupe	<u>26 719</u>	<u>28 515</u>
Ratio Dettes financières nettes / Capitaux propres part du Groupe	36%	43%

Le ratio dettes financières nettes / capitaux propres part du Groupe ne tient pas compte de l'excédent dégagé sur le réalisable courant défini par la différence entre les actifs courants (hors trésorerie et équivalents de trésorerie) et les dettes courantes (hors passifs financiers courants).

Le Groupe pourrait financer par emprunt d'éventuelles opportunités d'acquisitions qui se présenteraient sur son marché principal, soit sur son marché secondaire. Il pourrait également décider de céder certains immeubles en fonction des opportunités du marché.

### **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 2012 et au 31 décembre 2011 :

en K€	31/12/2012		31/12/2011	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 38	-	+/- 45	-

### Risque de liquidité

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€	31/12/2012						
	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	398	547	0	945	0	66	1 011
Autres créances	46	0	0	46	0	1 639	1 685
<b>TOTAUX</b>	<b>445</b>	<b>547</b>	<b>0</b>	<b>992</b>	<b>0</b>	<b>1 704</b>	<b>2 696</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€	31/12/2011						
	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	796	0	2	798	-2	80	876
Autres créances	0	0	430	430	0	1 555	1 985
<b>TOTAUX</b>	<b>796</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>1 228</b>	<b>-2</b>	<b>1 635</b>	<b>2 861</b>

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

Emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 31/12/2012
		< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Sous Total Taux Fixe		66	209	1 377	3 304	4 956
Sous Total Taux Variables - Euribor		111	341	4 961		5 413
TOTAL GENERAL		177	550	6 338	3 304	10 369

Certains emprunts sont assortis de covenant prévoyant une exigibilité anticipée dans certains cas (cf. note 7.2.1 – autres engagements).

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

### **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. Le Groupe place en effet 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).

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 du principal client (la société NRF) en proportion des créances au bilan est de 88%.

### **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 celle relative à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, le capital social d'ADC SIIC ne doit pas être 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 2012, 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 bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

### **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 2012, le Groupe ADC SIIC détient 10.000 actions de la société ADC SIIC.

### **Risque fiscal**

Les sociétés constituant le Groupe retiennent leur interprétation des textes fiscaux nécessitant une interprétation. Certaines de ces interprétations sont contestées par l'administration fiscale (cf. note 9.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés du 31 décembre 2012). Si les positions retenues par le Groupe et contestées par l'administration fiscale ne sont pas confirmées par les tribunaux, le Groupe aura alors des charges comptables supplémentaires.

## 2.3. Facteurs d'incertitudes

### **Incertitudes liées au marché**

Les incertitudes relatives à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liées 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
- f) les informations relatives aux locations

#### a) Le taux d'indexation des loyers

##### Pour les murs d'hôtel et les commerces

Le taux d'indexation retenu par le Groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). La révision des baux est réalisée tous les ans.

Le loyer d'un hôtel est défini par la méthode hôtelière. Celle-ci précise que le niveau de loyer découle du chiffre d'affaires potentiel de l'établissement.

La méthode hôtelière consiste à apprécier successivement :

- **La recette maximale praticable** : (prix affichés hors taxes) x (nombre de chambres) x (nombre de jours d'ouverture) ;
- **La recette théorique** : (recette maximale praticable) x (taux d'occupation potentiel) x (taux de discount). Le taux d'occupation potentiel est déterminé en fonction des performances de marché et du potentiel de l'établissement. Le taux de discount reflète pour sa part les réductions et promotions accordées aux clients ;
- **La valeur locative brute** : (recette théorique) x (% de loyer approprié à la catégorie de l'hôtel ou taux d'effort) le taux d'effort correspond au pourcentage de loyer acceptable par rapport à la recette théorique ;
- **La valeur locative nette** : (valeur locative brute) - (abattements). Ces derniers correspondent aux importantes réparations définies par l'article 606 du Code du commerce, aux taxes foncières et assurances de l'immeuble.
- **La valeur vénale brute** : (valeur locative nette) / (taux de rendement du marché). Le taux rendement est défini par l'emplacement, l'état du bâtiment et le potentiel de revalorisation du loyer.

##### Pour les logements

Le principal taux d'indexation retenu par le groupe dans les baux signés est l'indice INSEE de référence des loyers (IRL). 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 75 % au 31 décembre 2012. Le taux d'occupation physique à la même date est de 85 %.

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 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012.

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 2012. L'indice s'élève à 1.648.

en K€	31/12/2012		31/12/2011	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 11	-	+/- 19	-

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 2012. L'indice s'élève à 123,97.

en K€	31/12/2012		31/12/2011	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Indice de référence des loyers +/- 2 points	+/- 7	-	+/- 7	-

e) La maturité des baux

La maturité des baux sur la base des baux en cours au 31 décembre 2012 (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	1 208	108	1 065	35
	<b>1 208</b>	<b>108</b>	<b>1 065</b>	<b>35</b>

f) 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	2 893	1 208	1 650	35
	<b>2 893</b>	<b>1 208</b>	<b>1 650</b>	<b>35</b>

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

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.16 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2012.

**3. Information sur les délais de paiement (article L.441-6-1 du Code de Commerce)**

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de Commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance :

**Année 2012**

FNP	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
541	6	0	0	24	0	571

**Année 2011**

FNP	Fournisseurs					Total
	Solde à 30 jours	Solde à 60 jours	Solde à 90 jours	Solde à 120 jours	Avoir	
401	10	1	0	2	0	414

**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)**

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, votre Société n'a acquis aucune participation dans d'autres sociétés.

**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 2012 plus de 5 %, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33 %, 50%, 66,6%, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

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

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

Au 31 décembre 2012, le capital de la Société est composé de 135 916 226 actions et droits de vote, il n'existe pas de droit de vote double.

Au 31 décembre 2012, il restait 66 701 017 Bons de Souscription d'Actions (BSA code ISIN FR0010561985 échéance 5 ans). Chaque BSA donne le droit de souscrire à une action de la Société moyennant un prix d'exercice de 0,24 euro. Le nombre d'actions composant le capital social de la Société serait donc susceptible de passer de 135 916 226 actions au 31 décembre 2012 à 202 617 243 actions si l'intégralité des BSA était exercée. Cette précision est théorique dans la mesure où le prix de souscription des BSA est supérieur au cours actuel de l'action. Ne connaissant pas l'identité des titulaires de BSA, la répartition du capital potentiel n'est pas déterminable.

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

La société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC détient, au 31 décembre 2012, 10.000 actions propres.

Hormis cette auto-détention, 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**

**Augmentation du capital social :**

Le Conseil d'Administration du 4 janvier 2013 a constaté l'exercice de 146 BSA (code ISIN FR0010561985 échéance 14 décembre 2014) donnant lieu à la création de 146 actions nouvelles intégralement libérées du nominal (22 euros) et de la prime d'émission en numéraire (13,04 euros). Le capital social a été ainsi porté de 20 570 294 euros représenté par 135 916 226 actions à 20 570 316 euros divisé en 135 916 372 actions.

### **Assemblée Générale des titulaires de BSA du 9 janvier 2013 :**

L'Assemblée Générale des titulaires de bons de souscription d'actions de la Société (BSA code ISIN FR0010561985 échéance 5 ans), réunie le 9 janvier 2013, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues par l'article L.225-96 du Code de Commerce sur renvoi de l'article L.228-103, a nommé Monsieur Richard Lonsdale-Hands en qualité de représentant de la masse unique des titulaires de BSA « Echéance 5 ans ». Elle a également approuvé, en tant que de besoin, la transformation de la Société en Société Européenne et, sous condition suspensive de la réalisation du transfert de siège social de la Société en Belgique, les modifications au contrat d'émission relatif aux BSA (code ISIN FR0010561985 échéance 5 ans), étant précisé qu'elle a pris acte que l'émission des BSA « Echéance 5 ans » se poursuivra à compter de la réalisation du Transfert aux mêmes conditions que celles fixées lors de l'émission.

### **Poursuite du projet de transfert du siège social de la Société en Belgique :**

Le 9 janvier 2013, les actionnaires réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ont approuvé le projet de transfert du siège social de la Société en Belgique, à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), Avenue de l'Astronomie, 9, sous les conditions suspensives suivantes :

- (i) que les demandes de rachat éventuelles formulées en application des articles L.229-2 alinéa 3 et R.229-6 du Code de Commerce par les actionnaires opposés au transfert augmentées de toutes conséquences financières résultant du droit d'opposition des créanciers susvisé n'excèdent pas après négociation la somme au total de 2 500 000 euros à payer par la Société et ;
- (ii) que le régime SIIC de la Société ne soit pas remis en cause par les prochaines lois de finances françaises ; que le transfert de siège ne soit pas rendu impossible fiscalement par une prochaine loi de finances française ;
- (iii) que le régime SIIC de la Société ne soit pas remis en cause par les conséquences de la procédure de rachat susvisée, y compris compte tenu de l'obligation éventuelle d'annulation des titres rachetés au regard de la loi sur les sociétés belge et par le transfert de siège.

Les actionnaires réunis le 9 janvier 2013 ont également, sous réserve et à compter de la date de réalisation du transfert de siège social en Belgique :

- adopté les nouveaux statuts devant régir la Société,
- constaté la poursuite de la série de Bons de Souscription d'Actions (BSA code ISIN FR0010561985),
- nommé Mademoiselle Valérie Duménil, Messieurs Alain Duménil, Patrick Engler et Pierre Berneau en qualité de nouveaux Administrateurs,
- désigné le cabinet Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL, représentée par Monsieur Pierre-Hugues Bonnefoy, en qualité de réviseur d'entreprise.

Nous vous précisons que seuls trois actionnaires représentant 393 940 actions sur les 135 916 372 composant le capital social au jour de l'assemblée, qui avaient voté contre le transfert de siège social en Belgique lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 9 janvier 2013, ont adressé à la Société une demande de rachat de leurs titres, dans les conditions fixées par l'article R.229-6 du Code de Commerce.

Le Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> février 2013 a :

- décidé de renoncer, conformément au pouvoir qui lui a été attribué par les actionnaires, au bénéfice de la première condition suspensive à savoir que les demandes de rachat éventuelles formulées en application des articles L.229-2 alinéa 3 et R.229-6 du code de commerce par les actionnaires opposés au transfert augmentées de toutes conséquences financières résultant du droit d'opposition des créanciers susvisé n'excèdent pas après négociation la somme au total de 2.500.000 euros à payer par la Société ;
- décidé de renoncer, conformément au pouvoir qui lui a été attribué par les actionnaires, au bénéfice de la deuxième condition suspensive à savoir que le régime SIIC de la Société ne soit pas remis en cause par les prochaines lois de finances françaises et que le transfert de siège ne soit pas rendu impossible fiscalement par une prochaine loi de finances française ;
- constaté la levée de la troisième condition suspensive prévue par l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 9 janvier 2013 ;
- en conséquence constaté le transfert du siège social de la Société de France à Paris (75116), 2 rue de Bassano en Belgique, à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), avenue de l'Astronomie, 9 ;
- décidé que la Société conservera en France, après le transfert de siège social en Belgique, un établissement secondaire (au plan du droit des sociétés) constitutif d'un établissement stable au plan fiscal qui disposera de moyens propres à la poursuite de son activité commerciale SIIC et non SIIC exercée en France à la date du transfert de siège, dirigé par Monsieur Patrick Engler.

Par acte du 25 février 2013, Maître Philippe Herbert, Notaire Associé résidant à Paris, a certifié que tous les actes et formalités préalables au transfert de siège en Belgique ont été établis par la Société conformément aux dispositions applicables du Règlement Européen (CE) n°2157/2001 du Conseil du 8 octobre 2001 et du Code de Commerce.

Sur la base du certificat établi par le notaire en France, Maître Jean Didier GYSELINCK, Notaire associé résidant à Bruxelles, a établi les actes nécessaires à l'immatriculation de la Société au Registre des Personnes Morales de Bruxelles auprès de la Banque Carrefour des Entreprises en Belgique dans les conditions prévues par la réglementation Belge.

Nous vous précisons qu'en application des dispositions de l'article 8.10 du Règlement Européen (CE) n°2157/2001 du Conseil du 8 octobre 2001, le transfert de siège social prend effet à la date à laquelle la Société Européenne est immatriculée au registre du nouveau siège.

Les formalités sont en cours au jour de l'établissement du présent rapport.

## **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.

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier du Groupe (hors patrimoine de la Société mise en équivalence) est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5.114 m<sup>2</sup> (4.088 m<sup>2</sup> d'hôtel + 1.026 m<sup>2</sup> de commerces associés), 3.020 m<sup>2</sup> de lots résidentiels pour une surface totale de 8.134 m<sup>2</sup>, dont 66% situés dans Paris et 34% situés à Levallois-Perret.

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

La méthode de détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre la juste valeur du patrimoine et les valeurs nettes dans les comptes consolidés. Les titres d'autocontrôle et les plus-values latentes sur ces derniers sont ajoutés. L'Actif Net Réévalué, hors droits, se détermine donc ainsi :

Au 31 décembre 2012 :

Situation nette consolidée au 31 décembre 2012 (part du groupe)	26.719 K€
VNC des immeubles (1)	- 22.928 K€
Valeur d'expertise des immeubles (2)	46.510 K€
VNC des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	- 44.774 K€
Valeur d'expertise des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	<u>47.571 K€</u>
Sous Total	53.098 K€
Titres d'autocontrôle (10.000 actions)	2 K€
Plus-value latente sur titre d'autocontrôle	<u>2 K€</u>
Total	54.102 K€

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

(2) L'expertise de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré tient compte du loyer provisionnel de 700K€ fixé par le tribunal pour le locataire NRF (cf 1 - litiges immobiliers)

Nombre d'actions	135.916.226
ANR par action	0,3907 €
ANR après exercice des 66.701.102 BSA décembre 2014 en circulation au 31 décembre 2012 (1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	0,3411 €

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

Au 31 décembre 2011 :

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

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

Nombre d'actions	135.916.141
ANR par action	0,3877 €
ANR après exercice des 66.701.102 BSA décembre 2014 en circulation au 31 décembre 2011 (1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	0,3391 €

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

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

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2012, soit la somme de un million trois cent quatre-vingt-quatorze mille huit cent quatre-vingt-seize euros et quatre-vingt-dix centimes (1 394 896,96 €) de la manière suivante :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2012 : (1 394 896,90 €)
- Report à nouveau créditeur au 31/12/2012 : 3 995 675,55 €

***Soit un bénéfice distribuable de 2 600 778,65 €***

*Dont l'affectation serait la suivante :*

En totalité, au poste « Report à nouveau » 2 600 778,65 €

Nous vous précisons que, dans le cadre du régime SIIC, nous n'avons pas d'obligation de distribution de nos résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2012 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'au titre des trois précédents exercices, les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

	31/12/2009 (par action)	31/12/2010 (par action)	31/12/2011 (par action)
Dividende distribué éligible à la réfaction mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts (soit 40%).	néant	0,11 €	néant
Montant global (en milliers d'€)	néant	10 900 K€	néant

Nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution exceptionnelle au cours 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. 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	Directeur Général depuis le 14/12/2011	Cf liste en annexe

Nous vous invitons à consulter, en application des dispositions de l'article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce en annexe 3 du présent rapport la liste des autres mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration de notre Société au cours de l'exercice 2012.

Aucun membre du Conseil d'Administration n'atteint la limite d'âge de 75 ans fixée par l'article 19 des statuts de la Société.

**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.

Nous vous informons qu'il a été versé à Monsieur Philippe MAMEZ, Administrateur et Directeur Général de la Société, au titre de ses contrats de consultant, pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2012, conclus entre la Société MEP CONSULTANT et la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C. un montant de 24 000 euros HT.

Vous trouverez ci-après le détail des rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice 2012 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 2011	Exercice 2012
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>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Philippe MAMEZ, Administrateur et Directeur Général</b>	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	5 000 €	5 000 €
Prestations facturées par la société MEP Consultant (détaillées au tableau 2)	0	24 000 €
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>	<b>5 000 €</b>	<b>29 000 €</b>

<b>M. Patrick ENGLER, Administrateur</b>	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	17 500 €	17 500 €
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>	<b>17 500 €</b>	<b>17 500 €</b>
<b>M. Pierre BERNEAU, Administrateur</b>	Exercice 2011	Exercice 2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	17 500 €	17 500 €
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>	<b>17 500 €</b>	<b>17 500 €</b>

**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 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</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. Patrick ENGLER, Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</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	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>17 500 €</b>	<b>17 500 €</b>	<b>17 500 €</b>	<b>17 500 €</b>

<b>M. Pierre BERNEAU, Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2012</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	17 500 €	17 500 €	17 500 €	17 500 €
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>17 500 €</b>	<b>17 500 €</b>	<b>17 500 €</b>	<b>17 500 €</b>
<b>M. Philippe MAMEZ Administrateur et Directeur Général</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2011</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Prestation fixe facturée par MEP Consultants	0	0	24 000 €	24 000 €
Prestation variable facturée par MEP Consultants	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5 000 €</b>	<b>5 000 €</b>	<b>29 000 €</b>	<b>29 000 €</b>

**Tableau 3**

<b>Tableau sur les jetons de présence</b>		
<b>Membres du Conseil</b>	<b>Jetons de présence versés en 2011</b>	<b>Jetons de présence versés en 2012</b>
M. Alain DUMENIL	0	0
M. Patrick ENGLER	17 500 €	17 500 €
M. Pierre BERNEAU	17 500 €	17 500 €
M. Philippe MAMEZ	5 000 €	5 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>40 000 €</b>	<b>40 000 €</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. Philippe MAMEZ, Directeur Général depuis le 14/12/2011		X		X		X		X

**Jetons de présence :**

Nous vous informons que la somme globale de 40 000 euros a été versée au titre de jetons de présence à vos mandataires sociaux durant l'exercice 2012.

**Fixation de l'enveloppe des jetons de présence pour l'exercice 2013 :**

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)**

Un programme de rachat par notre Société de ses propres actions a été autorisé par l’Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 21 juin 2012 pour une durée de 18 mois.

Dans le cadre de l’autorisation conférée et conformément aux objectifs déterminés par l’Assemblée Générale en date du 21 juin 201, la Société a procédé, au cours de l’exercice 2012, aux opérations suivantes :

<b>AU COURS DE L’EXERCICE ECOULE</b>	
Nombre d’actions propres rachetées	10.000
Nombre des actions propres vendues	0
Cours moyen des achats	0,15 €
Cours moyen des actions vendues	0
Montant global des frais de négociation :	-
<b>ACTIONS PROPRES INSCRITES AU NOM DE LA SOCIETE AU 31/12/2012</b>	
Nombre :	10.000
Fraction du capital qu’elles représentent	0,0074%
Valeur globale évaluée au cours d’achat	1.500 €

Il n’y a pas eu de contrat de liquidité conclu pour 2012.

**15. Bases de conversion des valeurs mobilières donnant accès au capital (articles R.228-90 et R.228-91 du Code de Commerce)**

Nous vous indiquons que les valeurs mobilières émises par votre Société donnant accès au capital social actuellement en circulation sont les suivantes :

Les BSA code ISIN FR0010561985 émis en décembre 2009 arriveront à échéance le 14 décembre 2014. Il n’y a pas eu d’ajustement apporté aux bases de conversion desdits BSA depuis leur émission : un BSA donne le droit de souscrire à une action de la Société moyennant un prix d’exercice de 0,24 € par BSA exercé.

**16. Situation des mandats des Administrateurs**

Les mandats d’Administrateur de Messieurs Alain Duménil, Patrick Engler et Philippe Mamez arrivent à échéance lors de la présente assemblée.

Nous vous proposons de renouveler les mandats de Messieurs Alain Duménil et Patrick Engler pour une nouvelle période de six années, soit jusqu’à l’issue de l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2018.

Messieurs Alain Duménil et Patrick Engler ont fait savoir par avance qu’ils acceptaient le renouvellement de leurs fonctions et n’étaient frappés d’aucune mesure ou incapacité susceptible de leur en interdire l’exercice.

Nous vous proposons, par ailleurs, de nommer en qualité de nouvel Administrateur, Mademoiselle Valérie Duménil, domiciliée 64 quai Gustave Ador – 1207 Genève (Suisse) en remplacement de Monsieur Philippe Mamez, pour une période de six années, soit jusqu’à l’issue de l’assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2018.

Mademoiselle Valérie Duménil a fait savoir par avance qu’elle acceptait ses fonctions et n’était frappée d’aucune mesure ou incapacité susceptible de lui en interdire l’exercice.

## **17. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes**

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

Nous vous précisons néanmoins que les mandats des Commissaires aux Comptes titulaires, Audit et Conseil Union et Poligone Audit et suppléants, Sogec Audit et Monsieur Loïc Pauthier, cesseront d'office à compter de la date de réalisation du transfert de siège social de la Société en Belgique, jour où leur mandat social cessera d'être régi par le droit français pour être soumis au droit belge.

A cette même date, la société Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL (B00025), représentée par Monsieur Pierre-Hugues Bonnefoy - Berkenlaan 8b - 1831 Diegem, Belgique, immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0429 053 863, sera nommée en qualité de Réviseur d'entreprise de la Société pour une durée qui expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

## **18. 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 21 juin 2012 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 2013, 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.

#### **19. 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° 26 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.

#### **20. 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 21 juin 2012 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.

**21. 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°26 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.

## **22. 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 titre 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.225-129-2 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°26 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.

### **23. 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.

### **24. 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°26.

### **25. 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° 26.

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.

## **26. 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 aux points n° 19, 21, 22, 23, 24 et 25 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.

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

Une convention visée à l'article L.225-38 du Code de Commerce a donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Nous vous demandons d'approuver cette convention visée à l'article L.225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisée par le Conseil d'Administration.

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

## **28. 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 17 avril 2013.

## **29. 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)**

En application des dispositions de l'article L.225-129-5 du Code de Commerce, le rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital est joint au présent rapport.

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

Conformément à la loi, nous vous rendons compte des opérations d'achat d'actions propres réalisées par la Société du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2021, en vertu de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale des actionnaires, conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce. L'Assemblée Générale des actionnaires de la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL S.I.I.C. du 21 juin 2012 a autorisé un programme de rachat d'actions conformément à l'article L.225-209 du Code de Commerce.

<b>Finalités de l'opération d'achat d'actions</b>	<b>Nombre d'actions achetées pour cette finalité</b>	<b>Prix des actions achetées</b>	<b>Volume d'actions cédées pour cette finalité</b>	<b>Réallocation à d'autres finalités</b>
Animation du marché secondaire ou de la liquidité de l'action de la Société au travers d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF				
Mise en œuvre de tout plan d'options d'achat d'actions				
Attribution gratuite d'actions à des salariés et/ou mandataires sociaux				
Attribution d'actions à des salariés, et le cas échéant, des mandataires sociaux au titre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise et de la mise en œuvre de tout plan d'épargne d'entreprise				
Achat d'actions pour la conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe	10.000	1.500 €		

Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital				
Annulation des actions rachetées				

**31. 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.

**32. 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 2012.

**33. 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 2012, 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.

**34. 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

Le capital social est fixé à la somme de 20 570 316 euros.

Il est divisé en 135 916 372 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'actionnariat 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 composants.

cf. points 14, 18 et 30 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.

### **35. 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.

### **36. 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	29 juin 2011	28 août 2013	100 000 000 €	0,72 €	néant	99 999 999,28 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec maintien du DPS	29 juin 2011	28 août 2013	100 000 000 €	néant	néant	99 999 999,28 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	29 juin 2011	28 août 2013	100 000 000 €	néant	néant	99 999 999,28 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titre	29 juin 2011	28 août 2013	10 % du capital social	néant	néant	99 999 999,28 €

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

### **Informations sociales environnementales et sociétales Grenelle II (Articles R.225-105-1 du Code de Commerce)**

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.

#### **1. Informations sociales**

##### **a. Emploi :**

- l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

Au 31 décembre 2012, le Groupe n'emploie pas directement de personnel. Le Groupe bénéficie de la mise à disposition de personnels refacturés par des sociétés extérieures au Groupe. 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.

Au 31 décembre 2011 le Groupe employait deux salariés (hommes d'âge compris entre 30 et 40 ans) à mi-temps, à Paris.

- les embauches et les licenciements

Le Groupe n'a pas embauché, ni licencié de salariés sur l'exercice 2012. Les contrats de travail des deux salariés présents au 31 décembre 2011 ont été transférés à des sociétés extérieures au Groupe au 31 mai 2012.

- les rémunérations et leur évolution

Les frais de personnels s'élèvent à 265 K€ en 2012 contre 297 K€ en 2011. Ces montants comprennent les refacturations de personnels mis à disposition pour 241 K€, les rémunérations et charges sociales des deux salariés à mi-temps jusqu'au 31 mai 2012 pour 24 K€ Lors de l'exercice 2011, les montants respectifs s'élevaient à 193 K€ et 104 K€.

##### **b. Organisation du travail :**

- l'organisation du temps de travail

Le Groupe a appliqué la semaine de 35 heures sur la période avec des salariés.

- l'absentéisme

Les salariés n'ont pas été absents sur l'exercice.

##### **c. Relations sociales :**

- l'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du

personnel et de négociation avec celui-ci :

Compte tenu du faible nombre de salariés sur l'exercice 2012, les procédures de communications sont peu formalisées.

Pour la même raison il n'y a pas de représentant du personnel.

- le bilan des accords collectifs

Le Groupe n'a pas conclu d'accord collectifs avec ses deux salariés.

#### **d. Santé et sécurité :**

- les conditions de santé et de sécurité au travail

Le Groupe respecte les normes applicables dans le domaine de la santé et de la sécurité au travail.

- le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail

Le Groupe n'ayant pas de représentant du personnel n'a pas conclu d'accord. Le Groupe n'est donc pas en mesure de faire le bilan de ces accords.

- les accidents du travail, notamment leur taux de fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles

Les deux salariés présents jusqu'au 31 mai 2012 n'ont pas eu d'accident du travail, ni de maladie professionnelle.

#### **e. Formation :**

- les politiques mises en œuvre en matière de formation

Le Groupe est attentif au besoin en matière de formation. La Direction recense les besoins de formations. Elle s'adresse à des organismes de formation agréés pour satisfaire les besoins.

- le nombre total d'heures de formation

La formation se fait en partie par la présence à des matinées ou des petits déjeuners autour d'un thème, par exemple la loi de Finances. Le décompte des heures exactes n'est pas encore évalué mais il le sera prochainement.

#### **f. Egalité de traitement :**

- les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

- les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

- la politique de lutte contre les discriminations

La réglementation en faveur des trois points ci-dessus est affichée dans les locaux du Groupe de manière à informer et à faire prendre conscience aux salariés de ces questions.

#### **g. Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :**

- au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective

Le Groupe respecte la liberté d'association et du droit de négociation collective.

- à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession

Le Groupe affiche dans ces locaux les règles en matière d'égalité de traitement de manière à les promouvoir.

- à l'élimination du travail forcé ou obligatoire

Le Groupe n'a pas recours au travail forcé ou obligatoire.

- à l'abolition effective du travail des enfants

Le Groupe n'a pas recours au travail des enfants.

## **2. Informations environnementales**

### **a. Politique générale en matière environnementale :**

- l'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales, et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Notre 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.

- les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Le Groupe ne mène pas d'actions formalisées de formation et d'information en matière de protection de l'environnement. Toutefois, lorsqu'un client pose une question sur le sujet nous lui apportons la réponse.

- les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

L'activité du Groupe n'entraîne pas de pollutions particulières ni de risques environnementaux spécifiques. Le Groupe n'a donc pas consacré de moyens spécifiques sur l'exercice 2012.

- le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours

Le Groupe n'a pas de litiges environnementaux et n'a donc pas constitué de provisions ni de garanties à ce titre.

#### **b. Pollution et gestion des déchets :**

- les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

L'activité du Groupe n'entraîne pas de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement.

- les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

Compte tenu de la réponse ci-dessus, le Groupe ne prend pas de mesures spécifiques.

- la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

L'activité du Groupe ne produisant pas de nuisances sonores, celles-ci ne font pas particulièrement l'objet d'étude acoustique. Sauf dans certains cas spécifiques où l'installation de climatisation dans un environnement d'habitat ont fait l'objet d'une étude afin d'éviter tout problèmes futurs.

#### **c. Utilisation durable des ressources :**

- la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

La charge de consommation en eau qui s'élève à 17.025 € concerne la fourniture d'eau de vos immeubles.

Votre Société s'efforce de maîtriser sa consommation en électricité, gaz et combustibles propre aux immeubles de votre Groupe. La charge s'élève à 11.460 € concernant la fourniture d'électricité et de gaz et à 1.413 € s'agissant de la consommation de combustibles.

- la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

Le Groupe dans son activité ne consomme pas de matières premières.

- la consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

Le Groupe envisage une concertation sur le sujet avec les locataires de ses immeubles sur le sujet.

- l'utilisation des sols

Le Groupe dans son activité n'a pas un usage des sols qui pourraient conduire à leurs dégradations.

#### **d. Changement climatique :**

- les rejets de gaz à effet de serre

Néant

- l'adaptation aux conséquences du changement climatique

Le Groupe s'adaptera aux changements de manière pragmatique au fur et à mesure des besoins.

#### **e. Protection de la biodiversité :**

- les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

Néant

### **3. Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable**

#### **a. Impact territorial, économique et social de l'activité de la société :**

- en matière d'emploi et de développement régional

Néant

- sur les populations riveraines ou locales

Néant

#### **b. Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines :**

- les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

Le Groupe n'est actuellement pas concerné par des négociations avec ce type d'organisme.

- les actions de partenariat ou de mécénat

Néant

#### **c. Sous-traitance et fournisseurs :**

- la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

Compte tenu de l'activité du Groupe, les enjeux dans le domaine sont faibles.

- l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Le Groupe sélectionne ses sous-traitants avec soins.

#### **d. Loyauté des pratiques :**

- les actions engagées pour prévenir la corruption

Néant

- les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Néant

#### **e. Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme**

Le Groupe n'a pas engagé d'action particulière en faveur des droits de l'homme.

### **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 2012 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Acanthe Développement jusqu'au 15 janvier 2013 ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Smalto, Poiray Joaillier jusqu'au 6 mars 2012 et à nouveau depuis le 6 février 2013, Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation du Théâtre de Paris – SNERR jusqu'au 21 décembre 2012 ;

Administrateur des sociétés : FIPP jusqu'au 17 janvier 2012, Foncière 7 Investissement depuis le 24 février 2012, Foncière Paris Nord depuis le 8 août 2012 ;

Président des sociétés : Ad Industrie, Compagnie Paris Scène Production ;

Gérant des sociétés : BSM jusqu'au 20 janvier 2012, Editions de l'Herne, Padir, Poiray Joaillier Suisse, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse,

**Monsieur Philippe MAMEZ**, Administrateur de votre Société et Directeur Général a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les fonctions suivantes :

Directeur Général et Administrateur de la société : Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC ;

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

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

Administrateur de la société : Compagnie Fermière de Gestion et de Participation – Cofegep ;

Gérant de la société : MEP Consultants.

**Monsieur Patrick ENGLER**, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2012 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Alliance Finance ;

Directeur Général et administrateur des sociétés : Acanthe Développement depuis le 15 janvier 2013, Poiray Joaillier SA depuis le 6 février 2013, Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation, et de Renaissance du Théâtre de Paris – SNERR jusqu'au 21 décembre 2012 ;

Directeur Général Délégué de la société : Poiray Joaillier SA du 8 janvier au 6 février 2013 ;

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, FIPP, Foncière 7 Investissement depuis le 24 février 2012, Poiray Joaillier SA, 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 2012 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C. – ADC SIIC ;

Gérant de la société : Sinef.

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.

ADMINISTRATEUR et DIRECTEUR GENERAL

### **Monsieur Philippe MAMEZ**

Nommé en qualité d'Administrateur le 22 mai 2001 et renouvelé le 30 mai 2007, pour 6 années.  
Nommé en qualité de Directeur Général le 14 décembre 2011 pour la durée de son mandat d'Administrateur.  
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.

## **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.

Ce rapport précise en outre que la transformation en société européenne (societas europaea – SE) décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 21 juin 2012 n'a pas entraîné la création d'une personne morale nouvelle et que la Société est demeurée sous sa forme de société anonyme, de telle sorte que la composition, les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil ou 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 sont demeurés inchangés.

Le présent rapport a été approuvé par le Conseil d'administration dans sa séance du 17 avril 2013.

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 (code AFEP-MEDEF ou Middlenext).

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 plus de 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, 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 Philippe MAMEZ, administrateur et Directeur Général,
- Monsieur Patrick ENGLER, 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.

Il est rappelé qu'à compter de la 1<sup>ère</sup> Assemblée Générale Ordinaire qui suivra le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la proportion des administrateurs de chaque sexe ne pourra être inférieure à 20 %. La Société fera le nécessaire d'ici là pour respecter le principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration.

### **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 2012 pour le Conseil d'arrêté des comptes annuels du 27 avril 2012 et le 3 août 2012 pour le Conseil d'arrêté des comptes semestriels du 30 août 2012.

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 10 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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 Philippe Mamez), de deux administrateurs de la Société (Messieurs Alain Duménil et Patrick Engler), 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, 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 termes 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 pourrait être 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 2012, 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, 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 34 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 Philippe MAMEZ 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 2012, aucune limitation n’a été apportée par la 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 de Monsieur Philippe Mamez en qualité de Directeur Général, le 14 décembre 2012, le Conseil d’Administration n’a pas prévu de lui verser une rémunération au titre de son mandat.

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 cinq derniers exercices

En Euros

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012
Capital en fin d'exercice					
Capital social	19 159 521	15 003 140	22 260 371	20 570 282	20 570 294
Nombres d'actions ordinaires	66 773 426	66 787 410	99 093 460	135 916 141	135 916 153
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 )	1 655 857	1 454 215	- 436 041	103 031	41 292
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	847 496	160 912	15 677 549	-413 876	-307 373
Impôt sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	(2 905 800)	19 385	15 051 280	595 494	-1 394 897
Résultat distribué			10 900 281		
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,01	0,00	0,16	0,00	0,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	(0,04)	0,00	0,15	0,00	-0,01
Dividende attribué			0,11		
Personnel					
Effectif moyen des salariés	2	1	1	1	1
Montant de la masse salariale	77 625	68 790	71 693	74 047	15 972
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. Œuvres)	29 450	27 899	27 983	30 748	7 244



**Comptes annuels 2012**

## BILAN ACTIF

	31/12/2012			31/12/2011
	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	127 078
Constructions	1 143 702	113 269	1 030 433	1 046 614
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	3 172	1 956	1 216	2 274
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations	35 265 131	4 361 670	30 903 461	30 905 129
Créances rattachées à des participations	16 387 358	3 687 804	12 699 554	14 985 830
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	27 342		27 342	26 276
	<b>52 953 782</b>	<b>8 164 698</b>	<b>44 789 084</b>	<b>47 093 201</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>	1 244		1 244	2 985
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	82 542		82 542	122 350
Autres créances	433 145		433 145	152 673
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres	1 500		1 500	
Autres titres	682 376		682 376	153 686
Instruments de trésorerie				
<b>Disponibilités</b>	6 419		6 419	4 184
Charges constatées d'avance (3)	831		831	3 398
	<b>1 208 057</b>		<b>1 208 057</b>	<b>439 276</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>54 161 839</b>	<b>8 164 698</b>	<b>45 997 141</b>	<b>47 532 478</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## BILAN PASSIF

	31/12/2012	31/12/2011
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé : 20 570 294 )	20 570 294	20 570 282
Primes d'émission, de fusion, d'apport	13 220 765	13 220 757
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	1 529 775	1 500 000
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	2 946 284	2 946 284
Report à nouveau	3 995 676	3 429 957
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	-1 394 897	595 494
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>40 867 897</b>	<b>42 262 774</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques	1 390 831	1 139 837
Provisions pour charges		
	<b>1 390 831</b>	<b>1 139 837</b>
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	21 556	23 957
Emprunts et dettes financières (3)	2 098 899	3 380 490
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	28 355	
Fournisseurs et comptes rattachés	570 339	414 473
Dettes fiscales et sociales	14 936	36 022
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 004 328	274 924
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	<b>3 738 413</b>	<b>4 129 867</b>
Ecarts de conversion Passif		
	<b>45 997 141</b>	<b>47 532 478</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>47 532 478</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	2 098 899	3 380 490
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 611 159	749 377
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	21 556	23 957
(3) Dont emprunts participatifs		

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



## COMPTES DE RESULTAT

	31/12/2012		31/12/2011
	France	Exportation	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	41 292		103 031
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>41 292</b>		<b>103 031</b>
Production stockée			
Production immobilisée			
Produits nets partiels sur opérations à long terme			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions et transfert de charges			
Autres produits			6 002
			<b>104 185</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)			888 325
Impôts, taxes et versements assimilés			5 205
Salaires et traitements			15 972
Charges sociales			7 244
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			17 239
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			649 872
			<b>1 583 856</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-1 536 563</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée			129 023
Perte supportée ou bénéfice transféré			181 607
<b>Produits financiers</b>			
De participations (3)			971 191
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			383 050
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			284
			<b>1 354 524</b>
<b>Charges financières</b>			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			1 070 286
Intérêts et charges assimilés (4)			89 567
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
			<b>1 159 853</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>194 671</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-1 394 476</b>

**COMPTE DE RESULTAT (Suite)**

	31/12/2012	31/12/2011
	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		5 227 000
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
		5 227 000
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	421	139
Sur opérations en capital		6 390 001
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
	421	6 390 140
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	- 421	-1 163 140
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
<b>Total des produits</b>	1 530 840	8 821 300
<b>Total des charges</b>	2 925 737	8 225 807
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	-1 394 897	595 494
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	9 327	9 327
- 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	1 383 285	633 180
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	89 358	88 931

# ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

## Annexe aux comptes annuels Au 31 décembre 2012

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

#### 1.1 Décisions des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire du 21 juin 2012 a entériné le bénéfice de 595.493,60 € de l'exercice 2011 et a décidé d'affecter la somme de 29.775,00 € au compte de réserve légale et la somme de 565.716,60 € au compte de report à nouveau créditeur.

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

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

#### 1.2 Augmentation de capital

Au cours de l'année 2012, la société a augmenté son capital de 12 € par création de 85 actions nouvelles suite à l'exercice de 85 BSA échéance 14 décembre 2014.

Au 31 décembre 2012, le capital de la société est 20.570.294 € divisé en 135.916.226 actions.

### 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 2012 au 31 décembre 2012.

## **NOTE 3 : 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
Installation générale technique	20 ans
Agencement Intérieur Déco	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.

Les titres de participations sont provisionnés 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).

### **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 action**

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 2012 étaient en circulation 66.701.017 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€.

Le cours moyen annuel des titres ADC SIIC est de 0,15301 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 2012	-1 394 897
<b>Dénominateur</b>	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	<b>135 916 170</b>
<b>Effet des actions dilutives</b>	
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	<b>135 916 170</b>
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)</b>	-0.0103
<b>Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)</b>	-0.0103

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

##### 4.1 Immobilisations

(En milliers d'euros)

	Immobilisations				Amortissements / provisions				Net 31/12/12
	Valeur brute	Augmentation	Diminution	Valeur brute	Amort. au	Augmentation	Diminution	Amort. au	
	01/01/12	reclassement	reclassement	31/12/12	01/01/12			31/12/12	
<b>Immobilisations incorpor</b>									
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Terrains	127	0	0	127	0	0	0	0	127
Constructions	1 144	0	0	1 144	97	16	0	113	1 030
Mat bureau infor	3	0	0	3	1	1	0	2	1
<b>Immobilisations financières</b>									
Titres de participation	35 265	0	0	35 265	4 360	2	0	4 362	30 903
Créances rattachées Part.	17 856	0	1 469	16 387	2 870	818	0	3 688	12 699
Autres immo.fin., Prêts	26	1	0	27	0	0	0	0	27
<b>TOTAL</b>	<b>54 421</b>	<b>1</b>	<b>1 469</b>	<b>52 953</b>	<b>7 328</b>	<b>837</b>	<b>0</b>	<b>8 165</b>	<b>44 789</b>

##### ▪ **Immobilisations corporelles**

Le poste d'immobilisations corporelles se compose de la nue-propriété d'un appartement situé dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

##### ▪ **Immobilisations financières**

Au 31 décembre 2012, en application des principes évoqués en note 3.2, le Groupe a enregistré les dépréciations suivantes :

- la situation nette réévaluée de KERRY ressort à – 1.177 K€ : les titres ont été provisionnés à 100% soit à hauteur de 4.360 K€ et une provision pour risque a été constituée à hauteur de la situation nette négative soit 1.177 K€. L'impact sur l'exercice est une dotation aux provisions pour risque de 249 K€.

- la situation nette de COFINFO ressort à – 8.204 K€ : les titres ont été provisionnés à 100%, une provision sur compte-courant a été dotée de 64 K€ sur l'exercice afin de déprécier à 100% soit 2.920 K€ ce compte courant. Pour mémoire ADC SIIC avait acquis à l'origine le compte-courant de COFINFO avec une décote de 5.070 K€. Cette décote vient réduire la situation nette négative de COFINFO du même montant. Une provision pour risque a par ailleurs été comptabilisée pour ajuster le niveau de la dépréciation à hauteur de la situation nette. L'impact sur l'exercice est une dotation aux provisions nette de 66 K€.

- la situation nette d'AZURELLE ressort à - 747 K€: les titres ont été provisionnés à 100% soit à hauteur de 2 K€, ne provision sur compte-courant a été dotée de 747 K€ sur l'exercice. L'impact sur l'exercice est une dotation aux provisions nette de 748 K€.

- la situation nette de NPAH est à - 22 K€ : la valeur brute des titres étant de 1€, ceux-ci ont été provisionnés à 100%, une provision sur compte courant de 22 K€ a été constituée. L'impact sur l'exercice est une dotation aux provisions nette de 7 K€.

#### Tableau des Filiales et participations

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenue en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et aval donnés par la société	Chiffres d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultats ( bénéfice ou perte du dernier exercice clos )	Dividende encaissés par la société au cours de l'exercice
<b>A : filiales</b>										
<b>50 % au moins</b>										
AZURELLE	1	-748	100%	2		787		-2	-747	
JULES GUESDES	0	143	100%	100	100	831		457	133	
COFINFO	56	-8 260	100%	NS		2 920			-66	
KERRY	37	-1 214	100%	4 360					-264	
NPAH	13	-34	100%	NS		22			-7	
GEPAR HOLDING (1)	83	-900	100%	73	73	11 828			-413	
BASSANO DVT	33 301	76	84.99%	28 301	28 301			1 371	2 191	971
<b>B : filiales</b>										
<b>10 % au moins</b>										
<b>C : filiales</b>										
<b>moins de 10%</b>										
VENUS	224 811	9 509	1.07%	2 429	2 429	0	0	2 893	1 310	0
			<b>TOTAUX</b>	<b>35 265</b>	<b>30 903</b>	<b>16 387</b>	<b>0</b>	<b>4 719</b>	<b>2 137</b>	<b>971</b>

(1) Les chiffres concernant GEPAR HOLDING sont en Euros (chiffres en CHF convertis au cours de clôture).

## 4.2 Etat des Créances

### Evolution des créances

(En milliers d'euros)

<b>Créances brutes</b>	<b>Au 31/12/12</b>	<b>Au 31/12/11</b>	<b>Variation</b>
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances Rattachées à des Participations	16 387	17 856	-1 469
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	27	26	1
<b>Actif circulant</b>			
Clients	83	122	-39
Etat et collectivités	416	153	263
Groupe & Associés	0	0	0
Débiteurs divers	17	0	17
Charges constatées d'avance	1	4	-3
<b>TOTAUX</b>	<b>16 931</b>	<b>18 161</b>	<b>-1 230</b>

La variation du poste « créance rattachées à des participations » s'explique essentiellement par le remboursement partiel du compte courant AZURELLE suite à la vente de ses lots de copropriété dans un immeuble sis rue de Tilsitt (Paris 8<sup>ème</sup>).

Les créances rattachées à des participations sont dépréciés à hauteur de 3.688 K€ (dont 2.920 K€ concernant la société COFINFO et 747 K€ la société AZURELLE) et ressortent ainsi à 12.699K€

Les créances clients se composent essentiellement de factures à établir de refacturation de salaires (78 K€).

Le poste Etat et collectivités est composé de créances de TVA.

### Echéancier des créances

(En milliers d'euros)

<b>Créances</b>	<b>Montant brut</b>	<b>Montant net</b>	<b>Echéance à un an au plus</b>	<b>Echéance à plus d'un an</b>
<b>Créances immobilisées</b>				
Créances Rattachées à des Participations	16 387	12 700	12 700	
Prêts				
Autres	27	27		27
<b>Actif circulant</b>				
Clients	83	83	83	
Etat et collectivités	416	416	416	
Groupe & Associés				
Débiteurs divers	17	17	17	
Charges constatées d'avance	1	1	1	
<b>TOTAUX</b>	<b>16 931</b>	<b>13 244</b>	<b>13 217</b>	<b>27</b>

### 4.3 Capitaux propres

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes	Réserve légale	Autres Réserves	Dividendes	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/2011	20 570	13 221	1 500	2 946	0	3 430	595	42 263
Affectation résultat	0	0	30	0	0	566	-595	0
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0
Augmentation Capital par réinvestissement de dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat au 31/12/2012	0	0	0	0	0	0	-1 395	-1 395
	20 570	13 221	1 530	2 946	0	3 996	-1 395	40 868

### Composition du capital social

Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 135.916.226 actions ordinaires, entièrement libérées.

	BSA	COUPONS	Nombre d'actions
Début d'exercice			135 916 141
Conversion de coupons			
Conversion de BSA ech 12/2014	85		85
<b>TOTAUX</b>	85	-	135 916 226

### 4.4 Etat des dettes

#### Evolution des dettes

(En milliers d'euros)

Dettes	Fin 2012	Fin 2011	Evolution
Emprunts et dettes établissements crédit	22	24	-2
Emprunts et dettes financières divers	0	0	0
Dettes fournisseurs	570	414	156
Dettes fiscales et sociales	15	36	-21
Groupe et associés	2 099	3 380	-1 281
Autres dettes	1 004	275	729
<b>TOTAUX</b>	3 710	4 129	-419

Les dettes fournisseurs se composent essentiellement de factures non parvenues concernant des facturations de salaires de personnels intervenant pour le compte de la société (289 K€), d'honoraires juridiques (99 K€), des commissaires aux comptes (7 K€) et des autres honoraires (38 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 garantie de loyers d'un montant 987 K€ consentie à a filiale BASSANO DEVELOPPEMENT 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	22	22		
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs	570	570		
Dettes fiscales et sociales	15	15		
Groupes et associés	2 099	2 099		
Autres dettes	1 004	1 004		
<b>TOTAUX</b>	<b>3 710</b>	<b>3 710</b>		

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

(En milliers d'euros)

Produits à recevoir	2012	2 011	Charges à payer	2012	2 011
<b>Financières</b>			<b>Financières</b>		
Intérêts courus/créances	412	330	Intérêts courus/emprunt		
			Intérêts courus/dettes	89	65
<b>d'exploitation</b>			<b>d'exploitation</b>		
Clients	83	93	Fournisseurs - fnp	541	401
Etat			Dettes fiscales et sociales	15	21
Autres créances	6	0	Autres dettes	987	257
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>423</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 632</b>	<b>744</b>

#### 4.6 Provisions

(En milliers d'euros)

	Montant au 01/01/20012	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/2012
			utilisé	non utilisé	
sur immobilisations corporelles					0
Pour Risques et charges	1 140	251			1 391
Sur titres de participation	4 360	2			4 362
Provisions sur créances	2870	818			3 688
<b>TOTAL</b>	<b>8 370</b>	<b>1 071</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 441</b>

Une dotation aux provisions pour risques et charges a été constituée concernant la société KERRY pour 249 K€.

Une dotation aux provisions sur compte courant a été constituée concernant la société AZURELLE pour 747 K€, concernant la société COFINFO pour 64K€ et concernant la société NPAH pour 7 K€.

#### **4.7 Entreprises liées**

(En milliers d'euros)

Participations	35 265	Loyers	-106
Provisions sur titres participation	-4 362	Provisions s/charges	-36
Créances rattachées à participation	15 976	Reprise provision sur titres	
Provisions sur créances	-3 688	Dotation provision sur titres	-2
Int s/créances	412	Quote part Perte	-182
Provsions pour risques	-1 391	Quote part Benefice	129
Dépôts versés	27	Honoraires	-74
Fournisseurs FNP		Dotation provision/créances	-818
Client FAE	78	Reprise provision/créances	
Compte courant groupe	-2 010	Intérêts sur comptes courant	-89
Int c/ compte courant groupe	-89	Autres pdts financiers	
Charges à payer	-987	Produit de participation	971
		Revenus des comptes courant	412
		Provisions pour risques	-251
		Refacturation des filiales	
		Refacturation aux filiales	65
		Garantie locative	-610
<b>total</b>	<b>39 232</b>	<b>total</b>	<b>-590</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

<b>produits</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Evolution</b>
produits de location	-24	34	-58
produits liés aux charges refacturables		-7	7
produits activités annexes	65	76	-11
<b>chiffre d'affaires</b>	<b>41</b>	<b>103</b>	<b>-62</b>

Les produits de location de la société correspondent à l'avoir établi au profit du locataire NRF suite à l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 23 Février 2011 qui a fixé l'indemnité d'occupation. Pour mémoire, l'immeuble a été apporté en 2010 à la société BASSANO DEVELOPPEMENT.

Les produits des activités annexes correspondent aux refacturations de salaires aux filiales.

#### ✓ **Les charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation représentent 1.584 K€ contre 1.257 K€ au titre de l'exercice précédent.

La variation résulte essentiellement de l'augmentation de l'impact de la garantie locative dans le cadre de l'immeuble apporté à la société BASSANO DEVELOPPEMENT, le loyer facturé par cette dernière à son locataire ayant baissé en 2012 suite à la fixation d'un loyer provisionnel par le tribunal.

#### ✓ **Le résultat financier**

Le résultat financier est un bénéfice de 195 K€ au 31 décembre 2012 contre un bénéfice de 2.011 K€ au 31 décembre 2011 et comprend notamment :

- des dividendes reçus pour 971 K€,
- des revenus de comptes courant 412 K€,
- des dotations aux provisions pour risques sur les filiales et pour dépréciation des comptes courants (- 1.070 K€).

#### ✓ **Le résultat Exceptionnel**

Le résultat exceptionnel est une perte de 0,42 K€ contre une perte de 1.163 K€ en 2011, cette perte est essentiellement composée essentiellement des amendes de circulation.

#### ✓ **Le résultat de l'exercice**

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 1.395 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 n'a aucune obligation de distribution cette année.

### **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 2012, en garantie des impositions contestées (cf. note 6.1).

La société ADC SIIC a accordé une garantie de loyer concernant l'immeuble situé 218 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris 8<sup>ème</sup>, d'un montant minimum de loyer annuel de 1.150 K€ et hors charges jusqu'au 30 juin 2014 au profit de la société BASSANO DEVELOPPEMENT.

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

D'autre part, la Société 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.

## NOTE 6 : Litiges

### 6.1 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 SIIC et a adressé des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 5,4 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant total de 4,8 M€) et des avis de mise en recouvrement à titre conservatoire. Les rappels d'imposition correspondant ont été mis en recouvrement au cours de l'exercice 2010 et ont entraîné des prises de garanties (cf. note 5).

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

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

Le Tribunal Administratif de Paris a également condamné l'Etat à verser 1.500 euros à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, ce qui souligne le poids accordé à l'analyse défendue par la société. L'administration fiscale a interjeté appel de



ce jugement devant la Cour Administrative d'Appel de Paris. Néanmoins, le jugement du Tribunal Administratif est immédiatement exécutoire.

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

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

L'analyse de l'administration fiscale apparaissait également et surtout susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont également débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause des opérations financières similaires). Ces affaires concernaient le bien-fondé de l'imputation, sur l'impôt sur les sociétés dû par les requérantes, des avoirs fiscaux attachés aux dividendes perçus. Certes, les rectifications notifiées à la société ADC SIIC ou à ses filiales ne concernent pas l'imputation d'avoirs fiscaux mais l'exonération des dividendes du fait de l'option pour le régime des sociétés mères ; néanmoins dans les deux hypothèses considérées, l'enjeu porte sur la double imposition éventuelle d'un même bénéficiaire chez la filiale puis chez son actionnaire. A ce titre, s'agissant de l'imputation d'avoirs fiscaux, dans les affaires GOLDFARB et AXA, le Conseil d'Etat a validé les opérations critiquées par l'administration fiscale au regard de critères objectifs que le groupe ADC SIIC considère, dans les situations qui le concernent, avoir réunis.

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

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

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

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

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

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

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.

## **6.2 Litiges immobiliers**

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

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

A la suite d'une décision rendue le 23 février 2011, fixant respectivement l'indemnité d'éviction à 12.443 K€ et l'indemnité d'occupation à 593 K€ (ANHT/HC) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005, la société a exercé le 28 février 2011 son droit de repentir (faculté qui permet à un propriétaire de revenir de manière définitive sur sa décision de non renouvellement du bail et donc de faire tomber le droit à l'indemnité d'éviction du locataire).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hormis les litiges, la société n'a pas identifié d'autres passifs éventuels.

#### **NOTE 7 : Autres informations**

La société n'emploie plus de salariés depuis le 31 mai 2012. Aucune avance ni crédit alloué aux dirigeants individuels n'a été observé sur l'exercice.

Il n'y a pas eu de rémunération allouée aux mandataires durant l'année 2012.

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

Au 31 décembre 2012, les déficits reportables s'élèvent à 3.285 K€. Ils ne tiennent pas compte des propositions de rectifications fiscales reçues par la société et concernent uniquement la partie non immobilière.

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

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

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

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

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

Société du 9 décembre 2009 et ce jusqu'à son terme le 14 décembre 2014, à l'exception de la modification du droit applicable aux actions émises par la Société à la suite de l'exercice des BSA.

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

Le Conseil d'administration du 29 janvier 2013 a :

- Fixé les modalités de l'offre de rachat des actions de la Société à proposer aux actionnaires qui s'étaient opposé au transfert et ont demandé le rachat de leurs titres conformément aux dispositions de l'article L.229-2 alinéa 3 du Code de Commerce et constaté que trois actionnaires, représentant ensemble 393.940 actions, avaient adressé à la Société une telle demande.
- Décidé l'ouverture d'un établissement secondaire au 24 rue Georges Bizet – 75116 PARIS.

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

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

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

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

\*\*\*\*\*



**Comptes consolidés 2012**

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

## ADC SIIC - Comptes Consolidés

Comptes au 31/12/2012

### COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES

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

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



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

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

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



---

**ADC SIIC**

**ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES CLOS AU 31 DECEMBRE 2012**

## SOMMAIRE

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

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

## Note 1. Faits caractéristiques de la période

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

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

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

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

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

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

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

## Note 2. Référentiel comptable

### **2.1. Principes de préparation des Etats Financiers**

#### 2.1.1. Liminaire

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 17 avril 2013 par le Conseil d'administration.

### 2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADC SIIC au 31 décembre 2012 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (les états financiers peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : [www.adcsiic.eu](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 2011, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, de manière obligatoire ou par anticipation :

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

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

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

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

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

## **2.2. Recours à des estimations**

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

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

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

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

## **2.3. Méthodes de consolidation**

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

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

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

Au 31 décembre 2012, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe sont contrôlées de façon exclusive à l'exception de la sous filiale DUAL HOLDING, mise en équivalence.

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

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

## **2.4. Regroupements d'entreprises**

### 2.4.1 Regroupement d'entreprises

Lorsque le groupe détermine qu'une transaction constitue bien un regroupement d'entreprises, celui-ci est comptabilisé selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif :

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle. A ce titre, des travaux d'analyse, notamment sur l'évaluation des actifs immobiliers (immeubles et terrains) sont effectués à chaque acquisition d'entreprise.

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

A cette date, le goodwill est évalué comme étant la différence entre :

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

- Le montant net, à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

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

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

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

Si l'écart d'acquisition est négatif, il est constaté en profit directement au compte de résultat en tant qu'acquisition à des conditions avantageuses.

Ultérieurement, l'écart d'acquisition est évalué à son montant d'origine, diminué le cas échéant du cumul des pertes de valeur enregistrées (se reporter au paragraphe « Goodwill » ci-après).

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

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

- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.

- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

#### 2.4.2 Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs

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



## **2.5.Immeubles de placement**

### 2.5.1.Reconnaissance

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

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

### 2.5.2.Evaluation

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

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

Le groupe a adopté le modèle du coût selon les normes IAS 40 et IAS 16. Selon ce modèle, les immeubles sont enregistrés au coût, intégrant les droits et frais, et font l'objet d'un amortissement selon la méthode des composants.

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

	Durée d'amortissement pratiquée
Gros œuvre	80 ou 100 ans
Façades, étanchéité, couverture	15 ans
Installations Générales et Techniques	20 ans
Agencements	10 ans

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

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

### 2.5.3.Dépréciation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Les méthodes par le revenu :

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

- le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10),
- la situation géographique du bien,
- sa nature et son état d'entretien,
- sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité
- la qualité du locataire,
- les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible,
- les risques de vacance des locaux,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ou

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

## **2.7. Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels**

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

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

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

## **2.8. Coûts d'emprunt (IAS 23)**

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

## **2.9.Dépréciation d'actifs**

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

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

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

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

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

## **2.10.Actifs financiers**

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

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

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

### **2.10.1.Actifs financiers détenus à des fins de transaction**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.10.3.Les prêts et créances

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.10.5.Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

#### 2.10.6.Instruments financiers dérivés

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

### **2.11.Passifs financiers**

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

### **2.12.Provisions et passifs éventuels**

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

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

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

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

### **2.13. Impôt sur les résultats**

La société ADC SIIC et certaines de ses filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC, le résultat relatif au secteur immobilier est exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y restant soumis. La dette d' « exit tax » résultant des options au régime fiscal SIIC est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

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

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

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

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

### **2.14. Avantages au personnel**

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

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

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

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



## **2.15. Résultat par action**

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

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

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

## **2.16. Revenus des immeubles**

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

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

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

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

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

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

## **2.18. Information sectorielle**

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

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

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

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

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

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

Note 3. **Evolution du périmètre**

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

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

Liste des sociétés consolidées

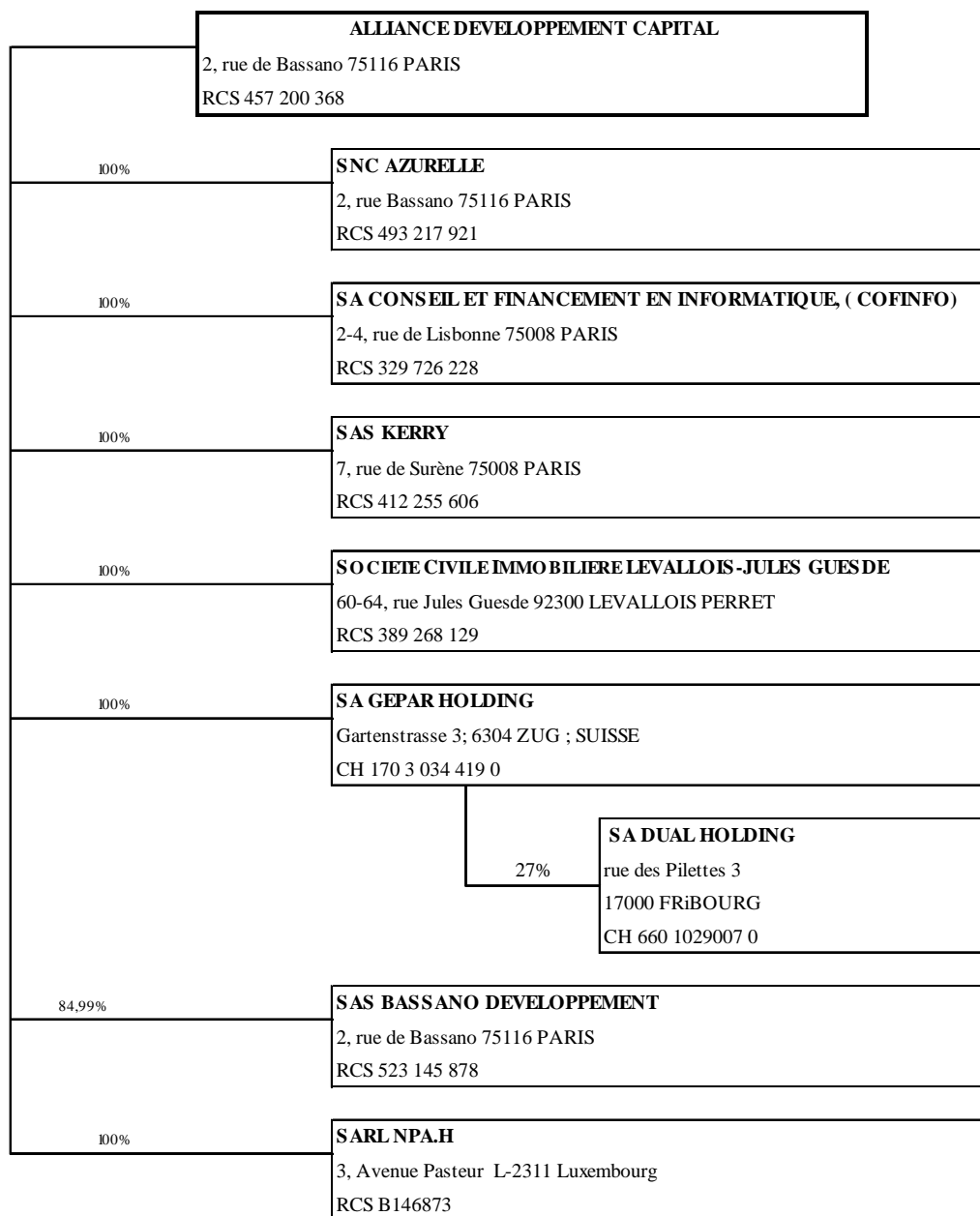
Le périmètre de consolidation comprend neuf sociétés intégrées globalement dont deux sociétés civiles, et une société mise en équivalence.

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

= Intégration Globale

MEE = Mise en Equivalence

## Organigramme du groupe



Note 4. Notes annexes : bilan

**4.1. Actifs immobiliers**

Au 31 décembre 2012 :

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

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

Les lots de copropriété de l'immeuble sis rue de Tilsitt à Paris 8<sup>ème</sup> ont été cédés au cours de la période.

Au 31 décembre 2011 :

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

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

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

Au 31 décembre 2012 :

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

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

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

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

Au 31 décembre 2011 :

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

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

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

#### 4.2. Actifs financiers

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

Au 31 décembre 2012 :

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

Actifs financiers en K€	31/12/2011				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Titres mis en équivalence	-	-	-	12 556	12 556
Clients et comptes rattachés	-	-	30	2 361	2 391
Autres créances	-	-	876	-	876
Autres actifs courants	-	-	1 985	-	1 985
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-	7	-	7
	254	-	-	-	254
<b>Total</b>	<b>254</b>	<b>-</b>	<b>2 898</b>	<b>14 917</b>	<b>18 069</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€	31/12/2012		31/12/2011	
	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat	Profit ou Perte inscrit en Capitaux Propres	Profit ou Perte transféré des Capitaux Propres en Résultat
Actifs financiers disponibles à la vente	258	-	42	-

#### 4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2012 :

Actifs financiers en K€	31/12/2011	Augmentations	Diminutions	31/12/2012	Échéance à 1 an au plus	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Titres de participation	2 360	258	-	2 619	-	2 619	-
Dépôts versés	26	2	-	28	28	-	-
Fonds de roulement	4	-	2	2	2	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>2 390</b>	<b>260</b>	<b>2</b>	<b>2 649</b>	<b>30</b>	<b>2 619</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 258 K€ à la clôture ; Ces titres ont fait l'objet d'un engagement de non cession pris par le Conseil d'Administration du 22 mars 2001 au profit du Crédit Foncier de France.

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

Au 31 décembre 2011 :

Actifs financiers en K€	31/12/2010	Augmentations	Diminutions	31/12/2011	Échéance à 1 an au plus	Échéance de 1 à 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Titres de participation	2 318	42	-	2 360	-	2 360	-
Dépôts versés	26	1	-	26	26	-	-
Fonds de roulement	4	-	-	4	4	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>2 348</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>2 390</b>	<b>30</b>	<b>2 360</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 42 K€ à la clôture ; Ces titres ont fait l'objet d'un engagement de non cession pris par le Conseil d'Administration du 22 mars 2001 au profit du Crédit Foncier de France.

#### 4.2.2. Titres mis en équivalence

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



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

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

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

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

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

Informations financières résumées de la Société DUAL HOLDING SA :

en K€ au cours de clôture	31/12/2012	31/12/2011
<b>Actif abrégé</b>		
Immeubles de placement	165 627	167 412
Autres actifs non courants	29	107
Actifs courants	3 442	2 318
Trésorerie et équivalents	1 547	1 676
Total	170 645	171 513
<b>Passif abrégé</b>		
Capitaux propres groupes	46 826	55 132
Résultat de la période	-587	-4 587
interets minoritaires (1)	-187	78
Emprunts non courants	114 553	111 378
Emprunts courants	2 130	4 625
Autres passifs courants	4 635	4 116
Autres passifs non courant	3 275	771
Total	170 645	171 513

Compte de résultat abrégé	31/12/2012	31/12/2011
Résultat net des immeubles	4 924	5 450
Autres produits et autres charges d'exploitation	-390	-1 608
Amortissements et dépréciations	-2 021	-1 863
Résultat d'exploitation	2 513	1 979
Résultat financier	-1 825	-6 050
Résultat courant	689	-4 070
Impôts	-1 419	-639
Intérêts minoritaires (1)	-143	-122
Résultat net	-587	-4 587

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

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

#### 4.2.3. Clients et comptes rattachés et autres créances

Au 31 décembre 2012 :

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2011 :

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2012	Valeur nette au 31/12/2011
Actifs financiers de transaction	682	154
Disponibilités	46	100
<b>Total</b>	<b>728</b>	<b>254</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 dépréciation est constatée, afin d'ajuster le montant de la créance à l'entrée de ressources potentiellement envisageable.

Au 31 décembre 2012 :

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

(1) DUAL HOLDING SA

(2) dont titres VENUS pour 2 391 K€

Au 31 décembre 2011 :

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

(1) DUAL HOLDING SA

(2) dont titres VENUS pour 2 391 K€

#### **4.3.Capitaux propres**

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

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

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

#### 4.3.1. Description de la structure du capital

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

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

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

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

#### 4.3.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

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

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

#### 4.3.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

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

### **4.4. Provisions pour risques et charges**

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

### **4.5. Passifs financiers courants et non courants**

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

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

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

(1) dont découvert 45 K€

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

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

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

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

#### 4.5.1. Juste valeur des passifs financiers

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

#### 4.5.2. Echéancier des dettes

Au 31 décembre 2012 :

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

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

Les autres dettes sont principalement constituées :

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

Au 31 décembre 2011 :

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

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

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

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



Les autres dettes sont principalement constituées :

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

## Note 5. Notes annexes : compte de résultat

### 5.1. Revenus nets des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.2. Résultat opérationnel**

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

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

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

- Le poste «autres produits et autres charges » enregistrat en 2011 un produit de 930 K€ sur l'Etat suite à une décision de justice, en date du 21 avril 2011, prononcé dans la procédure de l'immeuble sis au 3-5 Godefroy-Cavaignac (Paris) (cf.au § 9.2.2) ;

- La dotation aux amortissements des immeubles de placement diminue de 95 K€ du fait de la cession des lots de copropriété sis rue de Tilsitt, Paris 8<sup>ème</sup> ;

- Le poste de dotation aux autres amortissements, dépréciations, et provisions couvre pour 213 K€ le risque d'absence de recouvrement d'un carry back de ce même montant ;

- Le résultat de cession des lots de copropriété sis rue de Tilsitt, Paris 8<sup>ème</sup> est une perte de 620 K€.

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

### **5.3.Résultat net**

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

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

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

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

### **5.4.Résultat global**

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

en K€	31/12/2012	31/12/2011
<b>Résultat net</b>	<b>-2 022</b>	<b>-754</b>
Variation de juste valeur des actifs disponibles à la vente (1)	258	42
Ecart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (2)	87	518
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres	345	560
<b>Résultat Global</b>	<b>-1 677</b>	<b>-194</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'ouverture et la date de clôture appliquée à la quote-part de situation nette acquise.

### **5.5.Vérification de la charge d'impôt**

en milliers d'Euros	31/12/2012	31/12/2011
<b>Résultat net consolidé</b>	-2 022	-754
Impôts sur les sociétés		
<b>Résultat avant impôts</b>	-2 022	-754
Taux d'imposition	33.33%	33.33%
<b>Produit d'impôt théorique</b>	674	251
Résultats non imposés ( régime SIIC)	-228	-493
Sociétés étrangères	-62	-272
Autre décalage permanent	2	392
Activation ou imputation de déficits antérieurs	-386	122
<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 2012, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 8.134m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine		
	31/12/2012	31/12/2011
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	3 020 m <sup>2</sup>	3 285 m <sup>2</sup>
Surfaces commerciales	1 026 m <sup>2</sup>	1 026 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>8 134 m<sup>2</sup></b>	<b>8 399 m<sup>2</sup></b>

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

Les lots de copropriété d'habitation, sis rue de Tilsitt, Paris 8<sup>ème</sup> d'une contenance de 265 m<sup>2</sup> ont été cédés.

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

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

## 6.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Au 31 décembre 2012 :

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

**Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2012**

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

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

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

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



Au 31 décembre 2011 :

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

**Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2011**

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

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

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

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

## 6.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 31 décembre 2012 :

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

## Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2012

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

### Acquisitions d'actifs par zone géographique au 31 décembre 2012

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

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

Au 31 décembre 2011

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

## Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2011

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

### Acquisitions d'actifs par zone géographique au 31 décembre 2011

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

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

## Note 7. Engagements hors bilan

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

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

#### 7.1.1. Engagements donnés

<b>Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe</b>	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2012 montant en K€	31/12/2011 montant en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

#### 7.1.2. Engagements reçus

<b>Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe</b>	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	31/12/2012 montant en K€	31/12/2011 montant en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

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

#### 7.2.1. Engagements donnés

Les engagements listés, ci-dessous, garantissent des passifs inclus dans le bilan consolidé, et ne viennent donc pas s'ajouter au montant de ces passifs

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

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

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

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

#### Durée des engagements

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

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

#### Nantissements Garanties et Sûretés :

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

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

#### Autres engagements

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



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

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

#### 7.2.2.Engagements reçus

Néant

### **7.3.Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles**

#### 7.3.1.Engagements donnés

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

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

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

#### 7.3.2.Engagements reçus

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

## Note 8. Exposition aux risques

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

## Note 9. Autres Informations

### 9.1. Actif Net Réévalué

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier du Groupe (hors patrimoine de la société mise en équivalence) est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5.114 m<sup>2</sup> (4.088 m<sup>2</sup> d'hôtel + 1.026 m<sup>2</sup> de commerces associés), 3.020 m<sup>2</sup> de lots résidentiels pour une surface totale de 8.134 m<sup>2</sup>, dont 66% situés dans Paris et 34% situés à Levallois-Perret.

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

La méthode de détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre la juste valeur du patrimoine et les valeurs nettes dans les comptes consolidés. Les titres d'autocontrôle et les plus values latentes sur ces derniers sont ajoutés. L'Actif Net Réévalué, hors droits, se détermine donc ainsi :

Au 31 décembre 2012 :

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2011 :

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

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

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

ANR par action	0,3877 €
ANR après exercice des 66.701.102 BSA décembre 2014 en circulation au 31 décembre 2011 (1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action)	0,3391 €

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

## **9.2.Litiges et passifs éventuels**

### 9.2.1.Litiges fiscaux

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

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

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

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

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

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

L'analyse de l'administration fiscale apparaissait également et surtout susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les

conditions dans lesquelles l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont également débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause des opérations financières similaires). Ces affaires concernaient le bien-fondé de l'imputation, sur l'impôt sur les sociétés dû par les requérantes, des avoirs fiscaux attachés aux dividendes perçus. Certes, les rectifications notifiées à la société ADC SIIC ou à ses filiales ne concernent pas l'imputation d'avoirs fiscaux mais l'exonération des dividendes du fait de l'option pour le régime des sociétés mères ; néanmoins dans les deux hypothèses considérées, l'enjeu porte sur la double imposition éventuelle d'un même bénéfice chez la filiale puis chez son actionnaire. A ce titre, s'agissant de l'imputation d'avoirs fiscaux, dans les affaires GOLDFARB et AXA, le Conseil d'Etat a validé les opérations critiquées par l'administration fiscale au regard de critères objectifs que le groupe ADC SIIC considère, dans les situations qui le concernent, avoir réunis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.2.2. Litiges immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### Autres litiges immobiliers :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9.3.Parties liées**

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

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

a) la société mère :

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

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

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

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

c) les filiales :

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 501 K€ d'intérêts de comptes courants) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

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

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

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Mise à disposition de personnel	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-289	-242
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-12	-142
Intérêts minoritaires (3)	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-2 883	
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	27	0

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

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

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

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

g) les autres parties liées : Néant

#### **9.4. Effectifs**

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

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

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

- a) Avantages à court terme : Néant
- b) Avantages postérieurs à l'emploi : Néant
- c) Autres avantages à long terme : Néant
- d) Les indemnités de fin de contrat : Néant
- e) Les paiements en actions : Néant

### **9.5. Résultat par action**

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

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

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

### **9.6. Evénements postérieurs au 31 décembre 2012**

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'administration du 29 janvier 2013 a :

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

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

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

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

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

\*\*\*

# **ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**

2, rue Bassano – 75016 Paris  
Société Anonyme

RCS Paris 457 200 368

## **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2012

**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

457 200 368 RCS PARIS

## Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2012

AUDIT ET CONSEIL UNION

POLIGONE AUDIT

**ADC SIIC**

*Comptes annuels  
Exercice clos au  
31 décembre 2012*

## **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 2012, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 6.1 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.



**ADC SIIC**

*Comptes annuels  
Exercice clos au  
31 décembre 2012*

## **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 2012*

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 17 avril 2013*

Les commissaires aux comptes

**Audit et Conseil Union**

**Poligone Audit**

  
Jean-Marc FLEURY

  
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**

***Rapport des Commissaires aux Comptes  
sur les comptes consolidés***

*Exercice clos le 31 décembre 2012*

---

2, rue Bassano  
75016 Paris

Société Anonyme au capital de 20.570.282 Euros  
RCS Paris B 457 200 368

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

## **ADC SIIC**

### ***Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés***

*Exercice clos le 31 décembre 2012*

---

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 2012 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.

#### **1. 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.

## **2. 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.

## **3. 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 17 avril 2013


Les Commissaires aux Comptes

**POLIGONE AUDIT**



**Catherine POLIGONE**

**AUDIT ET CONSEIL UNION**



**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 2012

**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 2012

## **Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés**

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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 28 décembre 2012 a autorisé votre société à signer une convention d'abandon d'intérêts échus au 31 décembre 2012 sur la créance en compte courant détenue par votre société sur la société COFINFO à hauteur de 269.120,34 €.

**Avec la SNC AZURELLE :**

La société AZURELLE est une filiale de votre société.

Votre Conseil d'administration du 28 décembre 2012 a autorisé votre société à signer une convention d'abandon d'intérêts échus au 31 décembre 2012 sur la créance en compte courant détenue par votre société sur la société AZURELLE à hauteur de 66.253,20 €.

**CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

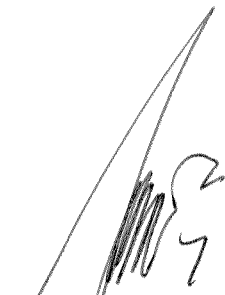
Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Fait à Paris, le 17 avril 2013*

Les commissaires aux comptes

**Audit et Conseil Union**

**Poligone Audit**

  
Jean-Marc FLEURY

  
Catherine POLIGONE