



## Rapport financier annuel 2008

## 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 de la gérance à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle portant sur la Société et le Groupe consolidé par la Société (extrait dont le contenu est conforme aux dispositions de l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers)
  
- 3) Comptes sociaux d'ADC SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (et leurs annexes)
  
- 4) Comptes consolidés d'ADC SIIC au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 (et leurs annexes)
  
- 5) Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008
  
- 6) Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008

## **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 2008 présentés dans le rapport financier qui suit, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés. »*

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



## Rapport de gestion 2008

**ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**  
**Société Anonyme au capital de 19 159 521 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 17 JUIN 2009**

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale, conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous rendre compte des résultats de notre gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice, vous proposer de renouveler les mandats d'un Administrateur et des Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants, autoriser le Conseil d'Administration à acheter et vendre par la Société ses propres actions, réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues et à procéder à certaines modifications de capital social.

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 les ordres du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

**A titre Ordinaire :**

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'exercice clos le 31 décembre 2008 incluant le rapport de gestion du Groupe ;
- Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur l'utilisation des délégations relatives aux augmentations de capital (articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce) ;
- Rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et sur les comptes consolidés ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne prévu par l'article L.225-37 du Code de Commerce ;
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions de l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux Administrateurs ;
- Approbation des comptes consolidés ;

- Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ;
- Affectation du résultat ;
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de Monsieur Pierre BERNEAU ;
- Nomination d'un nouveau co-Commissaire aux Comptes titulaire ;
- Renouvellement des mandats d'un co-Commissaire aux Comptes titulaire et des co-Commissaires aux Comptes suppléants ;
- Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions ;
- Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital 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
1.1.	Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100-2 du Code de Commerce) .....	7
1.2.	Situation et activité propre de la Société ADC SIIC au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce) .....	9
2.	Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2008 .....	10
2.1.	Comptes sociaux.....	10
2.2.	Comptes consolidés .....	10
2.3.	Engagements hors bilan (article L.225-100 du Code de Commerce).....	11
2.4.	Facteurs de risques et d'incertitudes :.....	13
	Risque de marché .....	13
	Risque de taux .....	13
	Risque de liquidité.....	13
	Risque de contrepartie .....	14
	Risque fiscal lié au statut de SIIC.....	14
	Risque d'assurance .....	15
	Risque de change.....	15
	Risque sur actions propres.....	15
3.	Modification apportée aux modes de présentation des comptes annuels ou aux méthodes d'évaluation retenues les années précédentes (article L.232-6 du Code de Commerce).....	16
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).....	16
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) .....	16
6.	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de la Société et du Groupe .....	16
7.	Situation et valeur du patrimoine – évolution prévisible et perspectives d'avenir de la Société et du Groupe	17
8.	Approbation des comptes - Affectation du résultat - Dividendes versés - quitus aux Administrateurs	18
9.	Activité en matière de recherche et de développement pour la Société et le Groupe (article L.232-1 du Code de Commerce) .....	19
10.	Information sur les mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce).....	19
11.	Informations sur les rémunérations et avantages versées aux mandataires sociaux (article L.225-102-1 alinéa 1 du Code de Commerce).....	19

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) .....	23
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)).....	23
14. Information relative à la mise en œuvre du programme de rachat d'actions (article L.225-211 du Code de Commerce) .....	24
15. Situation des mandats des Administrateurs .....	24
16. Situation des mandats des Commissaires aux Comptes .....	24
17. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de mettre en place un nouveau programme de rachat d'actions,.....	24
18. Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues .....	25
19. 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 .....	25
20. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes .....	26
21. Délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créances .....	27
22. Autorisation d'augmenter le montant des émissions en cas de demandes excédentaires .....	28
23. 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.....	28
24. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.3332-1 et suivants du Code du Travail .....	29
25. Plafond global.....	29
26. Informations sur les conventions réglementées et conventions courantes.....	29
27. Rapport du Président établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce.....	30
28. 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).....	30
29. Programmes de rachat d'actions.....	30
30. 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).....	30

31.	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).....	30
32.	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.....	30
33.	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de Commerce),.....	31
34.	Tableau des résultats.....	32
35.	Pouvoirs.....	32
	ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité .....	33
	ANNEXE 2 : Information sur la manière dont la Société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité.....	34
	ANNEXE 3 : Liste des mandats des mandataires sociaux .....	36
	ANNEXE 4 : Liste des administrateurs et Directeurs Généraux .....	38
	ANNEXE 5 : Rapport du Président du Conseil d'Administration sur les procédures de contrôle interne.....	39
	ANNEXE 6 : Tableau des résultats des 5 derniers exercices .....	46

# **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)**

## **1.1. Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100-2 du Code de Commerce)**

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

Pendant cet exercice, dans l'immeuble situé rue du Bac à Suresnes (92) pour lequel un programme de vente à la découpe a été lancé en 2006, 7 appartements ont été vendus pour un montant de 2,6 M€ Après la signature en mars 2009 d'une promesse de vente, il ne reste plus à vendre dans cet immeuble qu'un appartement occupé.

Au 31 décembre 2008, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 4 088 m<sup>2</sup>, 1 239 m<sup>2</sup> de commerces, 1 163 m<sup>2</sup> de bureaux et 5 037 m<sup>2</sup> d'immeubles de logements) pour une surface totale de 11 527 m<sup>2</sup>, dont 62% situés dans Paris et 38% situés à Neuilly sur Seine, Levallois-Perret et Suresnes.

Ce patrimoine est financé par des emprunts bancaires à long terme pour un en-cours total au 31 décembre 2008 de 28 M€ dont le capital restant et les échéances par emprunt sont détaillé ci dessous.

Emprunt	Nature du taux	Date Changt de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 31/12/2008
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Crédit Foncier	fixe (*)	-	mars - 2018	3.02%	46	145	965	1 480	2 635
CIL	fixe	-	décembre - 2024	0.50%				3 202	3 202
Sous Total Taux Fixe					46	145	965	4 681	5 837
Fortis	Euribor 3M + 1,50%	Mens.	janvier - 2009	4.26%	45	135			180
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30%	Trim	aout-2018	6.20%	5	17	133	1 356	1 511
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30% convertible en fixe	Trim	mai - 2015	6.59%	100	304	1 765	4 979	7 148
Crédit Foncier	Euribor 3 Mois + 1% convertible en taux fixe	Trim	juin - 2022	6.16%	19	80	628	6 537	7 265
Crédit Agricole	Euribor + 1%		juillet - 2013	5.12%	2 553		3 500		6 053
Sous Total Taux Variables					2 721	537	6 027	12 872	22 157
TOTAL GENERAL					2 767	681	6 992	17 553	27 993

(\*) révisable 1 fois au bout de 15 ans en mars 2008

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

### **Procédures contentieuses**

En ce qui concerne les litiges, les différentes procédures (contentieux administratif et judiciaire) contre l'Etat relatives aux deux immeubles parisiens dont le Groupe a été exproprié, se poursuivent.

- Concernant l'immeuble sis 48, rue du Faubourg Poissonnière :

Dans la procédure de fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a rendu le 6 novembre 2006, un jugement fixant le montant de l'indemnité d'expropriation entre 2,4 M€ et 3,6 M€ selon que les dispositions de la loi Vivien s'appliquent ou non et selon que l'immeuble est occupé sans titre ou pas. Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 13 novembre 2008 a confirmé le jugement. Un pourvoi en cassation contre cet arrêt a été régularisé en février 2009.

En vertu de ces décisions de justice, un paiement par la SIEMP à la Société KERRY de la somme de 2,4 M€ contre quittance a été effectué le 13 février 2009.

Si toutefois, l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) venait à être annulé, la SIEMP devra verser la différence entre la valeur vénale occupée sans titre (loi Vivien ne s'applique pas) et celle dans l'hypothèse où la loi Vivien s'applique. Dans ces conditions, un acte de quittance complémentaire sera signé.

Dans le cadre de la procédure d'indemnisation liée au refus du concours de la force publique pour l'exécution de l'ordonnance d'expulsion, le Conseil d'Etat a, en date du 21 septembre 2007, annulé le jugement du Tribunal Administratif de Paris en date du 29 mars 2005 ayant condamné l'Etat à verser à la société KERRY une indemnité de 1,5 M€ pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2000 au 24 janvier 2003 et a ramené cette indemnité à la somme de 0,16 M€

Le 17 mars 2008, le ministère de l'intérieur a réclamé le paiement de la différence. La Société a fait opposition à ce titre de perception.

La société KERRY, estimant ne pas avoir bénéficié de l'effectivité de certains droits garantis par la Convention Européenne des Droits de l'Homme, a porté l'affaire devant les juridictions européennes le 27 mars 2008.

La société KERRY a sollicité l'allocation de la somme de 2 409 908 euros. La procédure est actuellement en cours.

Une demande d'indemnisation complémentaire concernant la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005 a été faite en janvier 2009. La société KERRY réclame à ce titre la somme de 1.996.289,17 €

- Concernant l'immeuble sis 3-5 rue, Godefroy Cavaignac :

Dans la procédure de fixation d'indemnité d'expropriation, le Groupe a fait appel du jugement de la Chambre des Expropriations du TGI de Paris en date du 25 juin 2007, estimant cette indemnité à 4,8M€ alors même que le Commissaire du Gouvernement l'évaluait à 5,1 M€ Le Groupe a sollicité pour sa part une fixation de l'indemnité à 8,6 M€ L'affaire sera plaidée le 1<sup>er</sup> octobre 2009.

Dans la procédure d'indemnisation liée au refus du concours de la force publique pour l'exécution de l'ordonnance d'expulsion, l'Etat a réclamé à la société, le 5 mai 2008, le paiement de la somme de 1,2 M€ suite à l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 5 juin 2007, réduisant l'indemnité fixée par le Tribunal administratif en date du 14 mars 2006 de 1,6 M€ à 0,69 M€ Un titre de perception a été émis en août 2008. Une opposition (suspensive) a été adressée au Tribunal Administratif en janvier 2009.

La société COFINFO, estimant ne pas avoir bénéficié de l'effectivité de certains droits garantis par la Convention Européenne des droits de l'homme, a porté l'affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008. La société COFINFO a sollicité l'allocation de la somme de 3 201 479 euros. La procédure est actuellement en cours.

Une demande d'indemnisation complémentaire a été adressée devant le Tribunal Administratif de Paris le 8 octobre 2008 pour la période postérieure au 28 juin 2005 courant jusqu'à l'expropriation. La société COFINFO réclame à ce titre la somme de 1.518.745,33 €

- Concernant l'immeuble sis 218-220, rue du Faubourg St Honoré :

#### Hôtel « Golden Tulip »:

Face aux défauts et retards systématiques dans le paiement des loyers, ADC a délivré un congé à NRF avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour le terme du bail, soit le 30 juin 2005. Un jugement du TGI de Paris du 6 avril 2006, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 21 février 2007, a jugé que le congé délivré ouvrait droit à profit de NRF au paiement d'une indemnité d'éviction et à son maintien dans les lieux jusqu'au paiement de celle-ci. Cette décision a également ordonné une expertise

afin de fixer le montant des indemnités d'éviction et d'occupation pour la période postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2005.

La société locataire a demandé que l'indemnité d'occupation soit fixée à 585 000 euros HT par an mais le Tribunal l'a provisoirement fixée à 1.041.378 euros HT.

Par conclusions d'incident le 6 février 2008, NRF a sollicité du juge qu'il modifie le montant de l'indemnité d'occupation due en le fixant à 595 000 euros annuels à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005.

Une ordonnance en date du 27 mars 2008 a fixé le montant de l'indemnité d'occupation à 610 000 euros HT à compter du 6 février 2008.

Sur les opérations d'expertise, le rapport a été déposé le 5 décembre 2008 : l'indemnité d'occupation a été estimée à 634 000 euros HT/AN/HC à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005, l'indemnité d'éviction a été estimée à 12 757 000 euros dans le cas de la perte totale du fonds et à 11 338 000 euros en cas de perte partielle du fonds. Le 5 décembre 2008, NRF a versé la somme de 595 114, 94 euros.

La procédure est actuellement pendante, le délibéré devrait avoir lieu lors du second trimestre 2009.

En août 2008, ADC SIIC a assigné NRF devant le Tribunal de Commerce de Paris pour voir constater la cessation des paiements et prononcer l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

L'affaire a été mise en délibéré pour mai 2009.

### Les « Salons Saint Honoré »

La société Les Salons Saint Honoré exploite dans les lieux des salons de réception aux termes d'un bail qui est arrivé à échéance le 30 juin 2005. En raison des nombreux et importants retards de paiement des loyers et des charges par ce locataire, la société ADC lui a signifié un congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour le 30 juin 2005, date d'expiration du bail.

Par jugement en date du 26 juin 2007, signifié en date du 3 avril 2008, la 18<sup>ème</sup> chambre du Tribunal de Grande Instance de Paris a dit que le congé délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion.

Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de ladite indemnité d'éviction, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire. La société ADC a interjeté appel du jugement début février 2008. L'expertise évoquée ci-dessus n'a pas été, par ailleurs, mise en œuvre à ce jour.

Par décision du 25 février 2009, la Cour d'Appel a confirmé le jugement déferé et a débouté d'une part, la société ADC de sa demande de résiliation judiciaire du bail, et d'autre part, chacune des parties de sa demande au titre de l'article 700 NCPC. La Cour d'Appel a renvoyé l'affaire devant le Tribunal pour qu'il soit statué, après expertise, sur les indemnités d'éviction et d'occupation. En outre, la Cour d'Appel fixe provisionnellement jusqu'à son évaluation après expertise, l'indemnité d'occupation au montant du dernier loyer contractuel sans l'indexation annuelle prévue au bail.

La procédure est actuellement pendante dans le Tribunal de Grande Instance de Paris.

## **1.2. Situation et activité propre de la Société ADC SIIC au cours de l'exercice écoulé (article L.225-100 du Code de Commerce)**

### **Emission de Bons de Souscription d'Actions :**

L'émission de bons de souscription d'actions (BSA), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de sa filiale, la Société AZURELLE autorisée par l'Assemblée Générale extraordinaire en date du 9 octobre 2007 n'a pas eu lieu. En effet, par courrier en date du 25 février 2008, l'Autorité des Marchés Financiers a fait valoir à la Société qu'au cours de sa séance du 8 février 2008, le Collège de l'Autorité des Marchés Financiers avait décidé de ne pas autoriser l'opération d'attribution réservée à la SNC AZURELLE.

## **2. Comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2008**

### **2.1. Comptes sociaux**

Les participations dans vos filiales s'élèvent à 1,4 M€ au 31 décembre 2008 comme au 31 décembre 2007.

Les créances rattachées à des participations et autres créances sont constituées d'avances faites à vos filiales pour 17,5 M€ contre 13,8 M€ en 2007. Ces créances sont provisionnées à hauteur de 3 396 K€ au 31 décembre 2008 contre 1 565 K€ à fin 2007.

Le montant du capital social (19 160 K€) n'a pas changé sur l'exercice 2008.

La variation (2 981 K€) du poste emprunts et dettes auprès des établissements de crédit s'explique notamment par deux nouveaux emprunts souscrits auprès des banques Crédit Agricole et Fortis afin de financer les investissements sur l'immeuble sis boulevard Richard Wallace à Neuilly sur Seine (CA) et en remplacement d'une ligne de découvert (Fortis).

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

Le chiffre d'affaires de votre Société est de 1 656 K€ et est constitué des produits de locations de son patrimoine immobilier pour 1 524 K€ et des charges refacturables y afférentes pour 131 K€

#### **\* les charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation représentent pour l'exercice 2 820 K€ contre 1 422 K€ au titre de l'exercice précédent. La variation résulte essentiellement :

- De la dotation de provision pour dépréciation des immobilisations pour 1 480 K€ en 2008 contre rien en 2007
- de la diminution (-166 K€) des honoraires des avocats qui défendent les intérêts de la Société dans les différents litiges auxquels elle doit faire face. Les honoraires de l'année 2007 étaient élevés ;
- de la hausse (+36 K€) des charges de personnel ;
- de la maîtrise des autres charges générales de gestion.

#### **\* le résultat financier**

La perte financière de 2 856 K€ résulte essentiellement des intérêts sur les emprunts à long terme et du complément de provision sur les comptes courants de vos filiales COFINFO, KERRY et AZURELLE.

Le résultat déficitaire de l'exercice ressort à (2 906 K€) contre une perte de (3 972 K€) au 31 décembre 2007.

### **2.2. Comptes consolidés**

Les actifs non courants s'élèvent en 2008 à 40 011 K€ sont de 50 073 K€ au 31 décembre 2007. Ceux-ci comprennent :

- Des immeubles de placement pour 39 708 K€
- Des immobilisations en cours pour 266 K€
- D'autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 1 K€
- Des immobilisations financières pour 35 K€

Les « autres créances », qui s'élèvent à 8 161 K€, correspondent pour l'essentiel à l'indemnité de dépossession la plus faible proposée pour l'immeuble sis rue Faubourg Poissonnière à Paris pour 2 432 K€

(expropriation en 2005), et à celle de l'immeuble de la rue Cavaignac à Paris (expropriation en 2007) pour 4 827 K€ Ce montant est celui séquestré par la SIEMP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les postes de passifs financiers courants et non courants s'élèvent à 28 769 K€ au 31 décembre 2008 contre 26 264 K€ au 31 décembre 2007. La variation s'explique essentiellement par les nouveaux emprunts contractés pour financer les investissements rue Richard Wallace et rue de Tilsitt.

Les « autres dettes » sont principalement constituées d'une somme de 2,5 M€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuées lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,4 M€) et de la Cour d'Appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€).

Le Chiffre d'Affaires de 2 479 K€ se décompose ainsi :

- des loyers pour 2 274 K€
- des charges refacturées pour 205 K€

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 677 K€, les revenus nets de vos immeubles sont de 1 802 K€

Les autres frais généraux baissent fortement comparativement à l'exercice 2007.

La perte de valeur des immeubles de placement, constatée à la suite du test de dépréciation pour la clôture de l'exercice sur la base d'une expertise indépendante, se décompose ainsi :

- immeuble rue du faubourg Saint Honoré pour 1 151 K€
- immeuble rue de Surène pour 186 K€
- immeuble rue de Tilsitt pour 158 K€

Les dotations aux autres amortissements et provisions ont enregistré notamment les dépréciations sur les immeubles destinés à la vente ainsi sur l'immeuble sis rue R.Wallace (Neuilly sur Seine) il a été constaté une dépréciation complémentaire de 754 K€; l'immeuble de la rue Servan a quant à lui, été déprécié de 142 K€

Les reprises de provision enregistrées en 2007 l'annulation d'une provision de 1 M€ destinée à la couverture du litige de l'immeuble de la rue du Fbg Poissonnière.

Le résultat de cession d'immeubles s'élève à 720 K€ et provient de la cession de lots :

- Rue Galliéni – ASNIERES (92)
- Rue du Bac – SURESNES (92)

Par conséquent, le résultat opérationnel ressort à -1 307 K€ en 2008 contre -2 922 K€ en 2007.

Les autres éléments constituant le résultat proviennent :

- du coût de l'endettement brut lié au financement de vos immeubles pour (1 364 K€),
- des autres produits et charges financières pour (399 K€)

Les autres produits et charges financières se décomposent principalement en :

- rentes viagères versées pour 298 K€
- Intérêts sur découvert bancaire 81 K€

Le résultat de l'exercice ressort à (2 861 K€), après prise en compte d'un produit d'impôt sur les bénéfices de 209 K€ issu de la constatation d'une créance de carry back sur le Trésor.

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

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

### Description des engagements hors bilan donnés :

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

En K€	ENGAGEMENTS AU 31.12.08	ENGAGEMENTS AU 31.12.07
CAUTIONS DONNEES PAR ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC consenties auprès des établissements financiers qui ont financé les immeubles détenus par la Société	0	0
MONTANT DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES inscrites sur les immeubles achetés	22 205	22 936
NANTISSEMENTS DES LOYERS COMMERCIAUX	15 892	14 850

Durée des engagements hors bilan (31.12.2008) :

GARANTIES	En K€	<1 AN	> 1 AN et < 5 ANS	> 5 ANS
CAUTIONS				
HYPOTHEQUES	22 204	854	4 137	17 213
NANTISSEMENTS DES LOYERS COMMERCIAUX	15 892	525	2 496	12 871

### NANTISSEMENTS

Nantissements Garanties et Sûretés au (31.12.2008):

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ (1)	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	%age du capital nanti
JULES GUESDE	ADC SIIC	CFF	12.06.1993	12.03.2018	REMB	1.000	100 %

(1) La Société concernée n'est entrée dans le groupe Alliance Développement Capital SIIC qu'à compter de février 2005.

### COVENANT

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.

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

### **Risque de marché**

Le Groupe ADC SIIC est exposé au risque de variations de valeur de son patrimoine lié à l'évolution du marché immobilier dans les zones géographiques où il détient ses immeubles.

### **Risque de taux**

Le Groupe ADC SIIC ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe.

Cette sensibilité correspond à une variation de la courbe de taux de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur à la date de clôture.

Le tableau ci-après présente l'effet des variations de taux d'intérêt sur le résultat et les capitaux propres au 31 décembre 2008 :

en K€	31/12/2008		31/12/2007	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 123	-	+/- 89	-

### **Risque de liquidité**

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

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner ses contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédit associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. Les liquidités du Groupe sont principalement investis 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 en souffrances mais non dépréciées :

Valeur brut et K€	31/12/2008						
	Actifs en souffrance à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni en souffrance Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients		6	167	173	173	1 586	1 586
Autres créances		0	7 440	7 440	0	721	8 161
<b>TOTAUX</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>7 607</b>	<b>7 613</b>	<b>173</b>	<b>2 307</b>	<b>9 747</b>

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers. Les autres créances en souffrance représentent principalement les créances sur cessions des immeubles de la rue du Faubourg Poissonnière (2 433 K€) et rue Cavaignac (4 827 K€).

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

Nature du taux	Valeur au 31/12/2008 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
<b>Taux variables</b>	<b>22 157</b>	<b>3 258</b>	<b>6 027</b>	<b>12 872</b>
Euribor 3 M	22 157	3 258	6 027	12 872
<b>Taux fixe</b>	<b>5 837</b>	<b>191</b>	<b>965</b>	<b>4 681</b>
	27 994	3 449	6 992	17 553

### Risque de contrepartie

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

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

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

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

### Risque fiscal lié au statut de SIIC

ADC SIIC est assujettie au régime fiscal des SIIC qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution et de détention directe ou indirecte inférieure ou égale à 60 % du capital social par un ou plusieurs actionnaires agissant seuls ou de concert.

En cas de non-respect de ces obligations, ADC SIIC et ses filiales encourraient la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes de l'exercice concerné).

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime SIIC de la Société, et en conséquence de ses filiales qui ont opté.

Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la société et de ses filiales ne peuvent donc bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice. En revanche, elles continuent à en bénéficier pour les résultats afférents aux exercices antérieurs à la sortie, même s'il subsiste des obligations de distribution sur l'exercice de sortie ou les exercices ultérieurs. La SIIC et ses filiales devront bien entendu satisfaire à ces obligations pour être définitivement exonérées.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values constatées lors de l'entrée dans le régime SIIC de la société et de ses filiales qui ont opté et imposées au taux de 16,5 %, font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit si les plus-values latentes sur les titres de personnes fiscalement transparentes pouvaient bénéficier du taux réduit lors de la cessation, de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation. Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

Que la sortie ait lieu avant ou après ce délai de 10 ans, les plus-values de cession sur les immeubles et parts de personnes fiscalement transparentes postérieures à la sortie du régime sont calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de la cessation.

Lorsque les dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés sont 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 et qu'ils ne sont pas soumis à l'IS (ou un impôt équivalent) chez cet actionnaire, la SIIC distributrice est tenue d'acquitter un prélèvement de 20% du montant de ces sommes. Toutefois, ce prélèvement n'est pas dû lorsque la distribution est faite à une société qui doit distribuer l'intégralité des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement, au moins 10% des droits à dividendes sont soumis à l'IS (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions (loi 2006-1771 du 30-12-2006 art. 138 applicable aux distributions mises en paiement à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007).

Ce régime s'applique sous réserve des conventions internationales qui pourraient l'amender.

### **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'exerçant uniquement en zone Euro, aucun risque de change ne pèse sur le Groupe.

### **Risque sur actions propres**

Au 31 décembre 2008, le Groupe ADC SIIC ne détient aucune des actions de la Société ADC SIIC.

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ont été établis suivant les mêmes modes de présentation et les mêmes méthodes d'évaluation que l'exercice précédent.

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

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, 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 2008 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 :

Plus des 50% du capital et des droits de vote : la société ARDOR CAPITAL.

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

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

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

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

Par conséquent, il n'y a pas eu d'aliénation d'actions intervenues 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**

Dans le cadre du litige lié au montant de l'expropriation du 48 rue du Faubourg Poissonnière PARIS, la Société KERRY a recouvré le paiement de la SIEMP d'un montant de 2,4 M€ le 13 février 2009. Ce versement ne clôt pas pour autant ce litige (cf supra).

Deux promesses de vente portant, d'une part, sur un appartement dans l'immeuble de la rue du Bac à Suresnes et, d'autre part, sur les 2 derniers appartements occupés de la rue Servan à Paris 11<sup>ème</sup> ont été signées.

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

Au 31 décembre 2008, le patrimoine de votre Groupe est donc composé d’un hôtel 4 étoiles de 4 088 m<sup>2</sup>, 1 239 m<sup>2</sup> de commerces, 1 163 m<sup>2</sup> de bureaux et 5 037 m<sup>2</sup> d’immeubles de logements) pour une surface totale de 11 527 m<sup>2</sup>, dont 62% situés dans Paris et 38% situés à Neuilly Sur Seine, Levallois-Perret et Suresnes.

Ce portefeuille a fait l’objet d’expertises réalisées par un cabinet d’experts immobiliers indépendants (le cabinet L.V & Associés, experts près la Cour d’Appel de Paris), valorisées à la date du 31 décembre 2008. Ces expertises ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l’Expertise en Evaluation Immobilière et appliquées par l’ensemble des sociétés foncières cotées et ont fait l’objet d’une revue particulière compte tenu du contexte économique.

En effet, l’économie mondiale connaît depuis le 2<sup>ème</sup> semestre 2008 une crise, à l’origine purement financière, qui a peu à peu contaminé l’économie réelle. Elle se démarque totalement en cela de la crise des années 1990 qui, elle, était d’origine immobilière.

La rétraction drastique des crédits et des mouvements de capitaux, faisant même craindre une crise systémique, a ainsi contribué à une dégradation continue de l’environnement économique. L’assèchement des crédits, plus particulièrement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, s’est traduit par un ralentissement et une atonie du marché immobilier.

La valeur du patrimoine, lequel conserve ses qualités intrinsèques, ne s’en trouve affectée que pour les seuls opérateurs dans l’obligation d’être actifs actuellement sur ce marché.

Aussi, la phase actuelle est donc clairement attentiste pour la majorité des acteurs du marché dans la perspective du redémarrage du système financier et de la détente des conditions de crédit.

Les expertises réalisées sur le patrimoine du Groupe ADC SIIC ont ainsi dégagé, en 2008, à périmètre constant, une baisse moyenne de 16,23% avec des variantes selon les types d’immeubles (hôtel, immeuble d’habitation classique, appartement de standing ...) traduisant la bonne résistance du portefeuille d’actifs immobiliers compte tenu de l’évolution récente des marchés financiers.

Au 31 décembre 2008, l’actif net réévalué est de 0,42 €par action pour 66 773 426 actions.

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

Calcul de l’A.N.R.	31/12/2008	31/12/2007
	En K€	En K€
Situation nette consolidée	24 382	27 244
VNC des immeubles	- 47 335	-51 827
Valeur retenue des immeubles	51 167	63 857
Situation nette réévaluée	28 214	39 274
nombre d'actions	66 773 426	66 773 426
ANR par action	0,4225 €	0,5882€

Votre Société étudie actuellement des projets d’investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques de situation géographique, d’état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes.

## **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 2008, soit la somme de deux millions neuf cent cinq mille huit cent Euros et six centimes (2 905 800,06 €) de la manière suivante :

- Perte de l'exercice clos le 31/12/2008 : (2 905 800,06 €)

**Soit un bénéfice distribuable de : 0,00 €**

L'affectation proposée est la suivante :

En totalité, au poste "report à nouveau" (2 905 800,06 €)

Compte tenu de cette affectation, le compte "report à nouveau" passerait un solde débiteur de (3 971 649,74 €) à un solde débiteur de (6 877 449,80 €).

Notre résultat SIIC (régime des Sociétés d'Investissements immobilières Cotées) étant négatif, nous n'avons pas pour cet exercice d'obligation de distribution.

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

Nous vous informons que nos comptes annuels clos le 31 décembre 2008 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 derniers exercices les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

	2005 (par action)	2006 (par action)	2007 (par action)
Dividende distribué :	0,04 €	0,03 €	néant
Dividende brut	2 330 K€	1 893 K€	néant
Montant global (en milliers d'€)	2 330 K€	1 893 K€	néant

Nous vous rappelons qu'au cours des trois derniers exercices, la Société n'a procédé à aucune distribution exceptionnelle.

### **Quitus aux administrateurs**

Nous vous proposons de donner quitus à vos administrateurs.

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

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

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

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

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

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

Vous trouverez ci-après le détail des rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice 2008 à chacun des mandataires sociaux de la Société :

Nous vous informons qu'il a été versé à :

- Monsieur Philippe MAMEZ au titre d'un contrat de service le liant à la Société la somme de 25 800 €HT;

**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>	<b>Exercice 2007</b>	<b>Exercice 2008</b>
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>M. Richard LONSDALE-HANDS, Directeur Général</b>	<b>Exercice 2007</b>	<b>Exercice 2008</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	0	0
<b>M. Patrick ENGLER, Administrateur</b>	<b>Exercice 2007</b>	<b>Exercice 2008</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	0	0
<b>M. Pierre BERNEAU, Administrateur</b>	<b>Exercice 2007</b>	<b>Exercice 2008</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	0	0
<b>TOTAL</b>	0	0

<b>M. Philippe MAMEZ, Administrateur</b>	<b>Exercice 2007</b>	<b>Exercice 2008</b>
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	20 500 €HT	28 500 €HT
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>20 500 €HT</b>	<b>28 500 €HT</b>

**Tableau 2**

<b>Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social</b>				
<b>M. Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2007</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2008</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. Richard LONSDALE-HANDS, Directeur Général</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2007</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2008</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 2007</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2008</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M. Pierre BERNEAU, Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2007</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2008</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe	0	0	0	0
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>M. Philippe MAMEZ Administrateur</b>	<b>Montants au titre de l'exercice 2007</b>		<b>Montants au titre de l'exercice 2008</b>	
	<b>dus</b>	<b>versés</b>	<b>dus</b>	<b>versés</b>
Rémunération fixe	20 500 €	20 500 €	28 500 €	28 500 €
Rémunération variable			0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature			0	0
<b>TOTAL</b>	<b>20 500 €</b>	<b>20 500 €</b>	<b>28 500 €</b>	<b>28 500 €</b>

**Tableau 3**

<b>Tableau sur les jetons de présence</b>		
<b>Membres du Conseil</b>	<b>Jetons de présence versés en 2007</b>	<b>Jetons de présence versés en 2008</b>
M. Alain DUMENIL	0	0
M. Richard LONSDALE- HANDS	0	0
M. Patrick ENGLER	0	0
M. Pierre BERNEAU	0	0
M. Philippe MAMEZ	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tableau 4**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social</b>						
<b>Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nature des options (achat ou souscription)</b>	<b>Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés</b>	<b>Nombre d'options attribuées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Période d'exercice</b>
Néant				Néant		

**Tableau 5**

<b>Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social</b>				
<b>Options levées par les dirigeants mandataires sociaux</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'options levées durant l'exercice</b>	<b>Prix d'exercice</b>	<b>Année d'attribution</b>
Néant				

**Tableau 6**

<b>Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>					
Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Néant		0			

**Tableau 7**

<b>Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social</b>				
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Année d'attribution
Néant				

**Jetons de présence :**

Nous vous informons qu'aucun jeton de présence n'a été versé à vos mandataires sociaux durant l'exercice 2008.

Nous vous proposons de ne pas verser de jeton de présence à vos administrateurs.

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration n'a pas fait usage de l'autorisation conférée par votre Assemblée Générale en date du 30 mai 2008 ayant pour objet l'achat et la vente par la Société de ses propres actions.

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

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

#### **15. Situation des mandats des Administrateurs**

##### **Renouvellement :**

Le mandat d'administrateur de Monsieur Pierre BERNEAU arrive à expiration à la présente Assemblée, son renouvellement sera proposé.

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

Les mandats des Commissaires aux Comptes titulaires, AUDIT ET CONSEIL UNION et Monsieur Patrick POLIGONE et des Commissaires aux Comptes suppléants, SOGEC AUDIT et Monsieur Loïc PAUTHIER arrivent à expiration à la présente assemblée.

Le renouvellement du mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de AUDIT ET CONSEIL UNION sera proposé à l'Assemblée.

La nomination du cabinet POLIGONE AUDIT, 28 rue de Saint Petersburg – 75008 PARIS en qualité de nouveau co-Commissaire aux Comptes titulaire, pour une période de six exercices, en remplacement de Monsieur Patrick POLIGONE dont le mandat est arrivé à expiration, sera proposée à l'Assemblée.

Le renouvellement des mandats de Commissaires aux Comptes suppléants sera proposé à l'Assemblée.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 30 mai 2008 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 novembre 2009, 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 oeuvre de la présente autorisation ;
- passer tous ordres de bourse, conclure tous accords en vue, notamment, de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, conformément à la réglementation boursière en vigueur ;
- effectuer toutes déclarations et de remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire ce qui sera nécessaire.

#### **18. 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 30 mai 2008 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.

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

Nous vous demandons de conférer au Conseil d'administration :

Une délégation de compétence avec faculté de subdélégation, à l'effet de décider une ou plusieurs augmentations du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, par l'émission, en France ou à l'étranger, en Euros, d'actions ordinaires de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires de la Société ou d'une société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de

créance, les valeurs mobilières autres que des actions pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies, par souscription en numéraire ou par compensation de créances dans les conditions légales.

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

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

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

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

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

Nous vous proposons de constater que, le cas échéant, la délégation susvisée emporte de plein droit au profit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Société, susceptible 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.

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

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

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

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

Nous vous proposons d'accorder à votre Conseil d'Administration tous pouvoirs avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour mettre en oeuvre 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.

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

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

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

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

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

Dans l'hypothèse où les souscriptions des actionnaires et du public n'auraient pas absorbé la totalité des actions et/ou valeurs mobilières à émettre, nous vous proposons d'autoriser votre Conseil d'Administration dans l'ordre qu'il déterminera, de limiter, conformément à la loi, l'émission au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission qui aura été décidée, ou d'offrir au public tout ou partie des 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.125-129-2 et du deuxième alinéa de l'article L.225-136 1° du Code de Commerce et dans la limite de 10 % du capital existant à ce jour, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes : la somme revenant ou devant revenir à la Société, pour chacune des actions émises, après prise en compte, en cas d'émission de bons de souscription autonome d'actions, du prix de souscription desdits bons, devra au moins être égal à 90% de la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la fixation des modalités d'émission.

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

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

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

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

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

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

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

## **23. Procéder à l'augmentation du capital, dans la limite de 10% du capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital**

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

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

## **24. Délégation de pouvoirs à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par émission d'actions réservées aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise établis en application des articles L.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.

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

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

## **25. Plafond global**

Conformément à l'article L.225-129-2 du Code de Commerce, le plafond global de l'augmentation du capital social qui pourrait résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions, titres et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital réalisées en vertu des délégations de compétence et autorisations prévues par les dix-neuvième, vingtième, vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième points du présent rapport, serait fixé à un montant nominal total maximal de 160 000 000 (cent soixante millions) d'euros, ce montant ayant été établi compte non tenu du montant nominal des titres de capital à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

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

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

Les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce ont donné lieu à l'établissement d'un rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Nous vous demandons d'approuver les conventions, visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

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

**27. 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.

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

Le Conseil d'Administration n'ayant pas usé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 30 mai 2007, relative aux augmentations de capital, le rapport complémentaire visé à l'article L.225-129-5 du Code de Commerce n'est pas requis.

**29. Programmes de rachat d'actions**

Le Conseil d'Administration n'a pas usé de la délégation que lui avait conférée l'Assemblée Générale du 30 mai 2008, à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions.

**30. 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.

**31. 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 2008.

**32. 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 2008, 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.

**33. Éléments 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 19 159 521 €

Il est divisé en 66 773 426 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

cf. point 4 du présent rapport.

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

Néant.

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

Néant.

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

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

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

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. En cas de fusion ou de scission, leur nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

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

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

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

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

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

cf. points 14 et 29 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.

### **34. 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.

### **35. 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 avec maintien du DPS et/ou par incorporation de réserves, bénéfices ou primes	30 mai 2007	29 juillet 2009	160 000 000 €	0,57 €	0,32 €	159 999 999,68 €
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital avec suppression du DPS	30 mai 2007	29 juillet 2009	160 000 000 €	néant	néant	159 999 999,68 €
Autorisation d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titre	30 mai 2007	29 juillet 2009	10 % du capital social	néant	néant	159 999 999,68 €

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

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

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

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

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

L'effectif salarié du Groupe se compose de deux personnes et est donc stable par rapport à 2007.

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

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

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

- Organisation du temps de travail :

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

Nous n'avons pas eu à déplorer d'absentéisme significatif au cours de l'exercice 2008.

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

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

- Mesures et démarches en matière d'environnement :

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

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

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

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

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

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

La consommation en eau qui s'élève à 19 571 €concerne la fourniture de vos immeubles.

Votre société s'efforce de maîtriser sa consommation en Electricité et Gaz propre à votre Groupe qui s'élève à 23 886 €concernant la fourniture de vos immeubles.

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

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

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

Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2008 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Poiray France SA (jusqu'au 25/02/2008), Poiray Joaillier SA (jusqu'au 23/12/2008) ;

Directeur Général de la société : Scherrer (jusqu'au 22/02/2008) ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, EK Boutiques (jusqu'au 17/07/2008), Jean-Louis Scherrer Haute Couture (jusqu'au 17/07/2008), DS Holding, Poiray Joaillier SA, Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation du Théâtre de Paris – SNERR ;

Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C, Société des Anciens Etablissements Ducos et Sarrat jusqu'au 01/08/2008) ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans les sociétés : Baronet (jusqu'au 31/03/2008), Harel (jusqu'au 18/06/2008), Francesco Smalto et Cie (jusqu'au 28/11/2008) ;

Représentant d'une personne morale président dans les sociétés : Scherrer (jusqu'au 22/02/2008) ;

Président des sociétés : Ad Industrie, Alliance Designers, Compagnie Paris Scène Production, Elantis (jusqu'au 13/06/2008), JLS International (jusqu'au 05/06/2008), Sek Holding (jusqu'au 13/06/2008), SRP ;

Gérant des sociétés : BSM, Editions de l'Herne, Padir, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Société Financière et Immobilière de la Grange Batelière – SFIGB, Suchet, Valor.

Monsieur Richard LONSDALE-HANDS, Directeur Général de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2008, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Société des Anciens Etablissements Ducos et Sarrat (jusqu'au 01/08/2008) ;

Directeur Général de la société : Alliance Développement Capital S.I.I.C ;

Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C, Ortal Resources Plc ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : CFC (jusqu'au 25/09/2008) ;

Président de la société : Laurean ;

Gérant des sociétés : Geober Paris, Haussmann 51, Haussmann 78, Pontault DS, Saudade, Société Civile Artus Fillon, Société d'Investissements Immobiliers, Wallace Finance ;

Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice 2008 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C, Alliance Finance ;

Directeur Général et administrateur de la société : Société Nouvelle d'Exploitation de Rénovation, et de Renaissance du Théâtre de Paris – SNERR ;

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Poiray France (jusqu'au 25/02/2008), Poiray Joaillier (jusqu'au 28/11/2008), Société des Anciens Etablissements Ducos et Sarrat (jusqu'au 01/08/2008) ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans les sociétés : Alliance Finance, Compagnie Financière Foncière Immobilière – CFFI (jusqu'au 30/09/2008) ;

Président de la société : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige (jusqu'au 07/03/2008) ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion, Sep 1, Société de Gestion Bergougnan & ses Enfants – SOGEB (jusqu'au 09/01/2008).

Monsieur Pierre BERNEAU, administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2008 les fonctions suivantes :

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

Gérant de la société : Sinef.

Monsieur Philippe MAMEZ, Administrateur de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2008, les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur des sociétés : Baldavine SA, France Immobilier Group – FIG (jusqu'au 29/09/2008), Tampico (jusqu'au 25/09/2008) ;

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

Président du Conseil d'Administration de la Société : Navigeston ;

Administrateur des sociétés : ADT S.I.I.C, Alliance Développement Capital S.I.I.C - ADC SIIC, Compagnie Fermière de Gestion et de Participation – Cofegep ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Vélo (jusqu'au 23/09/2008) ;

Président des sociétés : France Immobilier Group (FIG), Tampico ;

Gérant de la société : Mep Consultants.

\* \* \*

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

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

### PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### **Monsieur Alain DUMENIL**

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

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

### DIRECTEUR GENERAL

#### **Monsieur Richard LONSDALE-HANDS**

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

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

### ADMINISTRATEUR

#### **Monsieur Pierre BERNEAU**

Nommé le 26 juin 2003.

Renouvellement lors de l'approbation des comptes de l'exercice qui clôturera le 31 décembre 2008.

### ADMINISTRATEUR

#### **Monsieur Patrick ENGLER**

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

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

### ADMINISTRATEUR

#### **Monsieur Philippe MAMEZ**

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

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

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

Chers actionnaires,

En application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de Commerce, des modifications apportées par la loi du 3 juillet 2008 portant diverses dispositions d'adaptation du droit des sociétés au droit communautaire et des recommandations émises par l'AFEP et le MEDEF en date du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées, 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.

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

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

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

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

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

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

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des orientations de la Société. La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

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

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

#### **Missions**

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

#### **Composition**

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

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

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

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.

Conformément à l'article 18 des statuts, chaque administrateur est tenu d'être propriétaire d'au moins une action de la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC.

#### **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 8 avril 2008 pour le Conseil du 15 avril 2008 et par courriers du 25 août 2008 pour le Conseil du 28 août 2008.

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 sept fois.

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 de valeurs mobilières, 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 hebdomadairement, il est constitué du dirigeant, d'un administrateur de la Société au minimum sur les 4 qui composent votre conseil et du responsable comptable.

### **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 au moins une fois par semaine selon un calendrier fixé par son Président en fonction des disponibilités et sur un ordre du jour préparé par le Président.

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

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

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

### **3. Comité d'audit**

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

### **4. Autres Comités**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La gestion des risques de taux est en grande partie compensée par des assurances de type 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 de second niveau par la Direction qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

De même, un système de reporting comptable et de gestion de la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL (et de ses filiales consolidées) a été mis en place. Ce reporting est une composante essentielle dans le dispositif de contrôle et d'information financier.

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 2008, la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC a établi des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales (IAS/IFRS).

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

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

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

La liste de ces éléments figure au point 33 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 en date du 31 octobre 2006 a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général. Ledit Conseil a pris acte de la démission de Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration de son mandat de Directeur Général et nommé Monsieur Richard LONSDALE-HANDS en remplacement à cette fonction.

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 2008, 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 du Directeur Général, le 31 octobre 2006, le Conseil d'Administration a décidé que le Directeur Général ne percevrait aucune rémunération au titre de son mandat.

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

**Le Président du Conseil d'Administration**

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

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

En Euros

(décret n° 67-236 du 23 mars 1967)

	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	15 281 000	16 716 800	18 108 500	19 159 521	19 159 521
Nombres d'actions ordinaires	53 256 546	58 260 228	63 110 482	66 773 426	66 773 426
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximums d'actions à créer : - par conversion d'obligations - par droit de souscription					
<b>Opération et résultat</b>					
Chiffres d'affaires ( HT )	2 910 047	2 289 995	1 249 301	1 749 144	1 655 857
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	8 591 878	(7 571 274)	(1 831 408)	640 187	847 496
Impôt sur les bénéfices	99 379		20 325	15 000	
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	12 200 354	1 142 440	1 795 460	(3 971 650)	(2 905 800)
Résultat distribué	2 130 262	2 330 409	1 893 314		
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,16	(0,13)	(0,03)	0,01	0,01
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,23	0,02	0,03	(0,06)	(0,04)
Dividende attribué	0,04	0,04	0,03	0,03	
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	1	1	2	2	2
Montant de la masse salariale	114 955	107 632	250 153	48 177	77 625
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. Œuvres)	44 103	41 172	32 085	22 429	29 450



**ADC SIIC**

**2, rue de Bassano**

**75116 Paris**

**Tel : 01 56 52 45 00**

**Fax : 01 53 23 10 11**

**RCS : 457 200 368**

**Site internet : [www.adcsic.eu](http://www.adcsic.eu)**



**Comptes sociaux 2008**

## BILAN ACTIF

	31/12/2008			31/12/2007
	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	5 382 210		5 382 210	5 382 210
Constructions	27 915 035	3 575 008	24 340 027	26 253 104
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	1 973	1 973		353
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations	5 760 992	4 360 991	1 400 001	1 400 991
Créances rattachées à des participations	17 502 201	3 395 771	14 106 431	12 280 571
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	27 823		27 823	21 068
	<b>56 590 235</b>	<b>11 333 743</b>	<b>45 256 491</b>	<b>45 338 298</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>	53 709		53 709	55
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	1 457 685		1 457 685	1 134 318
Autres créances	191 785		191 785	860 125
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres	249 087		249 087	
Instruments de trésorerie				
<b>Disponibilités</b>	12 207		12 207	0
Charges constatées d'avance (3)	13 427		13 427	20 163
	<b>1 977 900</b>		<b>1 977 900</b>	<b>2 014 661</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion Actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>58 568 134</b>	<b>11 333 743</b>	<b>47 234 391</b>	<b>47 352 959</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## BILAN PASSIF

	31/12/2008	31/12/2007
	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital (dont versé : 19 159 521 )	19 159 521	19 159 521
Primes d'émission, de fusion, d'apport	981 590	981 590
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	1 674 995	1 674 995
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées	762	762
- Autres réserves	8 907 549	8 907 549
Report à nouveau	-3 971 650	-3 971 650
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	-2 905 800	-3 971 650
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>23 846 967</b>	<b>26 752 767</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	20 891 546	17 911 459
Emprunts et dettes financières (3)	1 671 481	1 489 015
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 097	
Fournisseurs et comptes rattachés	421 981	721 043
Dettes fiscales et sociales	361 372	203 471
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	37 946	275 203
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	<b>23 387 424</b>	<b>20 600 191</b>
Ecarts de conversion Passif		
	<b>47 234 391</b>	<b>47 352 959</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	17 759 361	360 559
(1) Dont à moins d'un an (a)	5 624 965	20 239 632
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque	20 826	487 142
(3) Dont emprunts participatifs		

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

## COMpte DE RESULTAT

	31/12/2008		31/12/2007
	France	Exportation	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	1 655 857		1 655 857
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>1 655 857</b>		<b>1 749 144</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			3 579
			<b>1 659 436</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)			682 948
Impôts, taxes et versements assimilés			107 254
Salaires et traitements			77 625
Charges sociales			29 450
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			441 769
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			1 480 038
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			467
			<b>2 819 551</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-1 160 116</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 138 024
Perte supportée ou bénéfice transféré			2 881
<b>Produits financiers</b>			
De participations (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			223 301
Reprises sur dépréciations, provisions et tranfert de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			11 875
			<b>235 177</b>
<b>Charges financières</b>			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			1 831 489
Intérêts et charges assimilées (4)			1 234 470
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
			<b>3 065 959</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-2 830 782</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>-2 855 755</b>
			<b>-3 956 537</b>

**COMPTE DE RESULTAT (Suite)**

	31/12/2008	31/12/2007
	Total	Total
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	50 045	113
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
	50 045	113
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	- 50 045	- 113
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		15 000
<b>Total des produits</b>	<b>3 032 636</b>	<b>2 480 261</b>
<b>Total des charges</b>	<b>5 938 437</b>	<b>6 451 911</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>-2 905 800</b>	<b>-3 971 650</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- 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	218 679	118 140
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	68 461	58 936

# ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

## Annexe aux comptes annuels Au 31 décembre 2008

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

L'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire de notre société en date du 30 mai 2008 a approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007 se traduisant par une perte sociale de 3 971 649.74€ et a affecté cette perte en report à nouveau.

### EVENEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement particulier n'est intervenu depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2008.

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

#### 2.1 Généralités

Les comptes annuels ont été établis selon les mêmes principes, règles et méthodes comptables que les exercices antérieurs.

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 01/01/2008 au 31/12/2008.

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

### **3.1 Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire sur les durées de vie estimées suivantes :

Gros œuvre	100 ans
Façade étanchéité	15 ans
IGT	20 ans
Agencement Intérieur Déco	10 ans
AAI des constructions	10 ans
Matériel de bureau et informatique	3 ans

### **3.2 Immobilisations financières**

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

### **3.3 Créances**

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

### **3.4 Provision pour Risques et Charges**

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

### **3.5 Résultat par actions**

Au 31/12/2008, ne demeurent que des actions à droit de vote simple, et aucune valeur mobilière.

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.

(en euros)

<b>Numérateur</b>	
Résultat net part du groupe au 31 décembre 2008	-2 905 800
<b>Dénominateur</b>	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	<b>66 773 426</b>
<b>Effet des actions dilutives</b>	
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	<b>66 773 426</b>
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)</b>	-0.0435
<b>Résultat net part du groupe par action dilué (en euros)</b>	-0.0435

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

(En milliers d'euros)

**4.1 Immobilisations**

	Immobilisations			Amortissements et dépréciations				Net 31/12/08	
	Valeur brute au 01.01.08	Acq	Dim.	Valeur brute au 31.12.08	Amort./Prov 01.01.08	Aug	Dim.		Amort/ prov 31.12.08
<b>Immobilisations corporelles</b>									
Terrain	5 382			5 382				0	5 382
Constructions	27 907			27 907	1 654	1 921		3 575	24 332
Aai constructions		8		8				0	8
Mat de bureau & info	2			2	2			2	0
<b>Immobilisations financières</b>									
Participations	5 761			5 761	4 360	1		4 361	1 400
Créances/particip	13 846	3 656		17 502	1 565	1 831		3 396	14 106
Autres	21	7		28					28
<b>TOTAL</b>	<b>52 919</b>	<b>3 671</b>	<b>0</b>	<b>56 590</b>	<b>7 581</b>	<b>3 753</b>	<b>0</b>	<b>11 334</b>	<b>45 256</b>

▪ **Immobilisations corporelles**

Le poste d'immobilisations corporelles est composé :

- ✓ d'un immeuble sis dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de PARIS loué à trois sociétés : une société hôtelière dont l'enseigne est « Golden Tulip », à un centre de Thalassothérapie, et aux Salons de réception Saint Honoré d'une surface globale de 5.114 m<sup>2</sup>. Cet immeuble a été apporté à Alliance Développement Capital en décembre 2003 lors de la fusion avec la société Hospodor.

- ✓ de la nue propriété d'un appartement situé dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Paris.
- ✓ d'un immeuble à PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement rue de Surène.

▪ **Immobilisations financières**

Au 31/12/2008, les participations sont provisionnées sur la base de la situation nette comptable retraitée des filiales, qui tient compte des plus values latentes des immeubles portés par ces dernières. Ces plus-values latentes ont été déterminées à l'aide d'expertises réalisées par des experts indépendants reconnus de la place (experts près la Cour d'Appel de Paris et/ou agréés par la Cour de Cassation). Les expertises ont été effectuées selon une approche multicritère, la valeur retenue étant une moyenne des deux méthodes suivantes :

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

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

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

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

En application des principes évoqués ci-dessus, des titres de la société KERRY sont provisionnés à 100% pour un montant de 4 360 K€ et son compte courant est déprécié pour un montant de K€ :

Capitaux propres de la SA KERRY	- 624 K€
Plus value latente sur immeuble	<u>0 K€</u>
Situation nette de KERRY	- 624 K€
Valeur comptable des titres KERRY	4 360 K€
Valeur compte courant KERRY	2 522 K€
Provision sur titres	4 360 K€
Provision sur compte courant	624 K€

Les titres de la société COFINFO sont également provisionnés à 100% ainsi que son compte courant pour un montant de 2 524 K€.

Les titres de la société AZURELLE ont également été provisionnés à 100% ainsi que son compte courant pour un montant de 248 K€

## Tableau des Filiales et participations

Société	Capital	Capitaux propres sauf capital	Quote part de capital en %	Valeur brute comptable des titres	Valeur nette comptable des titres	Prêt et avances consenties	Montant des cautions données	Chiffre d'affaires 2008	Bénéfice ou perte 2008	dividendes versés en 2008
<b>A : filiales 50 % au moins</b>										
AZURELLE	1	-252	99.00	1	0	2 577		128	-251	
JULES GUESDES	NS	-49	100.00	100	100	360		470	93	
MAYFAIR	1	1 720	100.00	1 300	1 300			27	858	
WALLACE FINANCE	1 265	-1 543	100.00	NS	NS	249			-14	
COFINFO	56	-8 783	100.00	NS	0	11 795		265	-919	
KERRY	37	-661	100.00	4 360	0	2 522		17	-21	
<b>B : filiales 10% au moins</b>										
			<b>TOTAUX</b>	<b>5 761</b>	<b>1 400</b>	<b>17 503</b>	<b>0</b>	<b>907</b>	<b>-254</b>	<b>0</b>

## 4.2 Etat des Créances

(En milliers d'euros)

### Evolution des créances

Créances brutes	2 008	2 007	Evolution
<b>Créances immobilisées</b>			
Créances/participation	17 502	13 846	3 656
Autres	28	21	7
<b>Actif circulant</b>			
Clients	1 458	1 134	324
Etat et collectivités	42	632	-590
Groupe et associés			0
Créances diverses	149	228	-79
Charges constatées avance	13	20	-7
<b>TOTAUX</b>	<b>19 192</b>	<b>15 881</b>	<b>3 311</b>

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

La variation du poste « autres immobilisations financières » s'explique par l'augmentation du dépôt de garantie versé dans le cadre de la location des bureaux du siège social.

Le poste client a encore augmenté, le locataire NRF, contre lequel une procédure judiciaire est en cours, a un retard important dans le règlement de ses indemnités d'occupation.

Le poste Etat et collectivités comprenait en 2007 un crédit de TVA lié à l'acquisition d'un l'immeuble dont le remboursement a été obtenu au cours de l'exercice 2008.

## Echéancier des créances

Créances	Montant brut	Montant net	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
<b>Créances immobilisées</b>				
Créances/participation	17 502	14 106	17 502	
Autres	28	28		28
<b>Actif circulant</b>				
Clients	1 458	1 458	1 458	
Etat et collectivités	42	42	42	
Groupe et associés				
Créances diverses	149	149	149	
Charges constatées avance	13	13	13	
<b>TOTAUX</b>	<b>19 192</b>	<b>15 796</b>	<b>19 164</b>	<b>28</b>

## **4.3 Capitaux propres** (En milliers d'euros)

	Capital	prime émission	Primes apport	Réserve légale	Autres Réserve	Réserves réglementées	Dividendes	RAN	Résultat net	Total
Au 31/12/2007	19 159	982	0	1 675	8 908	1	0	0	-3 972	26 753
<b>Affectation résultat</b>								-3 972	3 972	0
Résultat 2008									-2 906	-2 906
<b>Au 31/12/2008</b>	<b>19 159</b>	<b>982</b>	<b>0</b>	<b>1 675</b>	<b>8 908</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-3 972</b>	<b>-2 906</b>	<b>23 847</b>

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

## Composition du capital social

Au 31 décembre 2008, le capital social est composé de 66 773 426 actions ordinaires, d'une valeur nominale de 0.28693332 euros, entièrement libérées.

	nbre d'actions	nominal
<b>Début d'exercice</b>	66 773 426	0.29
<b>Fin d'exercice</b>	66 773 426	0.29

#### 4.4 Etat des dettes

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

Dettes	Fin 2008	Fin 2007	Evolution
Emprunts et dettes établissements crédit	20 892	17 911	2 981
Emprunts et dettes financières divers	367	361	6
Dettes fournisseurs	422	721	-299
Dettes fiscales et sociales	361	203	158
Groupe et associés	1 304	1 129	175
Autres dettes	38	275	-237
<b>TOTAUX</b>	<b>23 384</b>	<b>20 600</b>	<b>2 784</b>

La société a contracté un nouvel emprunt 3 500 K€ pour financer l'acquisition par sa filiale AZURELLE d'un immeuble sis rue Tilsitt à PARIS.

La société a remboursé au Crédit Agricole (Luxembourg) un emprunt de 2 000 K€ arrivé à échéance. Un nouvel emprunt a été contracté, en remplacement de celui arrivé à échéance (augmenté de 500 K€ plus 53 K€ pour couvrir les intérêts dus capitalisés soit un total de 2 553 K€) auprès de la même banque. L'objet de ce nouvel emprunt est de financer des travaux de sa filiale COFINFO pour son immeuble sis boulevard R. Wallace à NEUILLY SUR SEINE.

La société a contracté un emprunt (conversion d'un découvert bancaire) d'une durée d'un an auprès de la Fortis banque pour un montant de 180 K€.

Les dettes fournisseurs se composent essentiellement de factures non parvenues (345 K€).

La variation du poste « dettes fiscales et sociales » est due à l'augmentation du poste TVA collectée suite aux impayés du locataire NRF.

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

##### 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	20 892	3 500	5 898	11 494
Emprunts et dettes financières divers	367		367	
Dettes fournisseurs	422	422		
Dettes fiscales et sociales	361	361		
Groupes et associés	1 304	1 304		
Autres dettes	38	38		
<b>TOTAUX</b>	<b>23 384</b>	<b>5 625</b>	<b>6 265</b>	<b>11 494</b>

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

(En milliers d'euros)

Produits à recevoir		Charges à payer	
<b>Financières</b>		<b>Financières</b>	
intérêts courus/créances	219	intérêts courus/emprunt	241
		intérêts courus/dettes	68
<b>d'exploitation</b>		<b>d'exploitation</b>	
Clients	46	fournisseurs	345
Etat		dettes fiscales et sociales	14
autres créances	1	autres dettes	17
<b>TOTAL</b>	<b>266</b>	<b>TOTAL</b>	<b>685</b>

#### 4.6 Provisions

(En milliers d'euros)

	Montant au 01/01/2008	Augmentation	Diminution		Montant au 31/12/2008
			utilisé	non utilisé	
sur immobilisations corporelles		1 480			1 480
Sur titres de participation et créances rattachées	5 925	1831			7 756
<b>TOTAL</b>	<b>5 925</b>	<b>3 311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 236</b>

Des provisions pour dépréciation des immeubles ont été dotées au cours de l'exercice pour un montant de 1 480 K€ dont 1 216K€ sur l'immeuble sis rue Faubourg Saint Honoré PARIS 8<sup>ème</sup> et 264K€ sur l'immeuble sis rue de Surène PARIS 8<sup>ème</sup>.

Une dotation aux provisions pour dépréciation du compte courant de la société COFINFO a été constatée pour un montant de 1 327 K€ et du compte courant de la société KERRY a été constatée pour un montant de 255 K€.

Une dotation aux provisions pour dépréciation des titres et du compte courant de la société AZURELLE a été constatée pour un montant de 249 K€.

#### 4.7 Entreprises liées

(En milliers d'euros)

BILAN		COMPTE DE RESULTAT	
Participations	5 761		
Provisions sur titres participation	-4 361	Reprise provision sur titres	
Créances rattachées à participation	17 502	Dotation provision sur titres	-1
Provisions sur créances	-3 396	Quote part Perte	-3
		Quote part Benefice	1 138
compte courant groupe	-1 304	Dotation provision/créances	-1 830
		Reprise provision/créances	
		Intérêts sur comptes courant	-68
		Revenus des comptes courant	219
		refacturation des filiales	
		refacturation aux filiales	

#### 4.8 Notes sur le compte de résultat

##### ✓ Evolution du chiffre d'affaires

produits	31/12/2008	31/12/2007	Evolution
produits de location	1 525	1 598	-73 0
produits liés aux charges refacturables	116	149	-33 0
produits activités annexes	15	2	13
<b>chiffre d'affaires</b>	<b>1 656</b>	<b>1 749</b>	<b>-93</b>

Le chiffre d'affaires de la société est constitué des produits de locations de son patrimoine immobilier et des charges refacturables y afférentes.

##### ✓ Les charges d'exploitation

Les charges d'exploitation représentent pour 2 820 K€ contre 1 422 K€ au titre de l'exercice précédent.

La variation résulte essentiellement d'une augmentation des dotations aux provisions sur immobilisations corporelles (+1 480 K€), de la diminution des honoraires d'avocats (-166 K€) versés et d'une augmentation des charges de personnel (+36K€).

##### ✓ Le résultat financier

Le résultat financier est une perte de 2 831 K€ au 31 décembre 2008 contre une perte de 4 845 K€ au 31 décembre 2007 et comprend notamment des dotations aux provisions sur compte courant de la société COFINFO pour un montant de 1 327 K€, de la société KERRY pour un montant de 255 K€ et de la société AZURELLE pour un montant de 248 K€ ainsi que des intérêts d'emprunts (1 139 K€).

##### ✓ Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel 2008 est une perte de 50 K€. Cette perte correspond à une amende acquittée sur l'exercice.

##### ✓ Le résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice est une perte de 2 906 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.

## **NOTE 5 : Engagements financiers donnés**

### **▪ Engagements donnés**

L'emprunt souscrit auprès du Crédit Foncier, pour lequel le montant des engagements donnés au 31/12/2008 s'élève à 7 177K€ a été garanti par :

- une hypothèque du 3<sup>ème</sup> rang sur l'ensemble immobilier sis rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS, laquelle a fait l'objet d'une inscription à la conservation des hypothèques, jusqu'au 20 mai 2017 ;
- la cession Dailly des créances présentes et à venir concernant ce même ensemble immobilier ;
- le non franchissement du seuil de 33% à la baisse du taux de détention directe ou indirecte par M. Alain DUMENIL des actions Alliance Développement Capital.

L'emprunt souscrit au cours de l'exercice auprès du Crédit Foncier comporte deux tranches. La tranche A pour laquelle le montant des engagements donnés au 31/12/2008 s'élève à 7 220 K€ a été garantie par :

- un privilège de prêteur de deniers du 1<sup>er</sup> rang inscrit au bureau des hypothèques jusqu'au 29 juin 2023.
- la cession de créances professionnelles des loyers

La tranche B d'un montant de 500 K€ a été remboursée au cours de l'exercice.

La convention de crédit d'un montant de 2 553 K€ conclue à l'origine le 24 juillet 2007 à échéance le 26 janvier 2009 auprès du Crédit Agricole Luxembourg a été garantie par la promesse de nantissement en premier rang, à première demande, des titres de la société Conseil Financement Informatique SA.

La convention de crédit d'un montant de 3 500 K€ souscrit le 31 juillet 2008 pour une durée de 5 ans auprès du Crédit Agricole Luxembourg a été garantie par la promesse de nantissement des titres de la société AZURELLE.

Nantissement de parts sociales

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

## **NOTE 6 : Autres informations**

La société emploie 2 salariés à temps partiel, dont un cadre, au 31 décembre 2008.

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

Aucune rémunération n'a été allouée aux dirigeants durant l'année 2008.

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

Au 31/12/2008 les déficits reportables s'élèvent à 1 597 K€. Ils ne tiennent pas compte des propositions de rectifications fiscales reçues par la société et concernent uniquement la partie non immobilière.

Dans le cadre du régime SIIC, en 2008 la société ADC SIIC n'est soumise à aucune des obligations de distribution de ses résultats puisque son résultat comptable est déficitaire (-2 906 K€) ainsi que son résultat SIIC (-3 030 K€).

## **NOTE 7 : Litiges**

### **7.1 Litiges fiscaux**

La société HOSPODOR, absorbée par la société ADC SIIC suite aux fusions réalisées en 2003, a fait l'objet de vérifications fiscales au titre de l'année 1997 qui ont abouti à une notification de redressement que notre société a contestée. En effet, s'appuyant sur les estimations de conseillers indépendants, la société a considéré que les motifs de ce redressement s'avéraient infondés. L'administration fiscale ayant rejeté notre réclamation contentieuse, notre société a présenté le 1<sup>er</sup> avril 2004 une requête devant le Tribunal Administratif.

Dans le cadre de ce contrôle, l'Administration fiscale avait remis en cause, dans la notification du 20 décembre 2000, le prix de cession d'un immeuble que la société Hospodor avait acquis et a fait des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 1 275 K€ (hors intérêts et majorations).

Or, le Tribunal Administratif de Melun dans son jugement du 5 février 2008 a débouté l'Administration de sa requête. La société ADC SIIC a été déchargée en droits et pénalités des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés.

La Direction Générale des Finances Publiques a envoyé à la Société le 2 juin 2008 l'avis de dégrèvement des impositions contestées ci-dessus.

La société Alliance Développement Capital a reçu début 2005 puis début 2007 deux avis de vérification de comptabilité de la part de l'administration fiscale

Suite à ces contrôles fiscaux portant sur les exercices 2002 à 2005, l'Administration a notamment remis en cause des distributions de dividendes, et a fait des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 2,3 M€ (hors intérêts et majorations). Ces propositions de rectification ont notamment remis en cause le principe de non taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, ce qui se traduit par une double imposition des mêmes bénéficiaires d'une société. Cette situation qui, dans l'espace de l'Union Européenne, appelle nécessairement critiques et sera ainsi soumise, si l'administration fiscale devait maintenir ses positions à la censure de la Cour de Justice des Communautés Européennes, apparaît également susceptible d'être remise en cause compte tenu de l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 septembre 2006 « Janfin » 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.

Ces propositions sont contestées par le groupe qui, assisté du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a initié des procédures contentieuses et n'a enregistré aucune provision les concernant.

En outre, suite à ces vérifications de comptabilité, l'ensemble des déficits constatés de 2002 à 2004 a été annulé.

Aux termes de l'article 209-I, alinéa 3 et 4 du CGI ils ne peuvent plus s'imputer sur les bénéficiaires des exercices suivants.

Par conséquent, les survaleurs soumises au taux particulier de l'exit tax à 16,5% ont été rehaussées du montant de ces déficits, soit de 19.4 M€ ce qui implique un complément d'exit tax de 3,2 M€.

Ceci étant une conséquence des rectifications contestées, la société n'a pas constaté de provision.

## 7.2 Litiges immobiliers

### **Etat des procédures juridiques concernant les locataires de l'hôtel « Golden Tulip » :**

- La société Les Salons Saint Honoré exploite dans un immeuble appartenant à la Société des salons de réception aux termes d'un bail qui est arrivé à échéance le 30 juin 2005. En raison des nombreux et importants retards de paiement des loyers et des charges par ce locataire, la Société lui a signifié un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction pour le 30 juin 2005, date d'expiration du bail.

Par jugement en date du 26 juin 2007, la 18ème chambre du Tribunal de Grande Instance de Paris a dit que le congé délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la société de sa demande d'expulsion.

Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de la dite indemnité d'éviction, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire. La société ADC a interjeté appel du jugement début février 2008 et la cour d'appel dans sa décision du 25 février 2009 a confirmé le jugement et a débouté la société ADC SIIC de sa demande de résiliation du bail. La cour d'appel renvoie l'affaire devant le tribunal pour qu'il soit statué sur le montant des indemnités d'occupation. Le délibéré devrait avoir lieu lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

- La société NRF (Nouvelles Résidences de France) exploite dans un immeuble appartenant à la Société un hôtel 4 étoiles comportant 52 chambres en vertu d'un bail en date du 1<sup>er</sup> juillet 1996. En raison des défauts et des retards systématiques dans le paiement des loyers, la Société lui a délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction pour le 30 juin 2005, date d'expiration du bail.

Par un jugement en date du 6 avril 2006 confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 21 février 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a jugé que le congé délivré par la Société ouvrait droit au profit de la société NRF au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion.

Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction et d'occupation due par la locataire pour la période postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2005.

Le rapport a été déposé le 5 décembre 2008 fixant l'indemnité d'occupation à 634 K€ HT/AN/HC à compter du 01/07/05 et l'indemnité d'éviction à 12 757 K€ dans le cas d'une perte totale du fonds de commerce ou à 11 338 K€ en cas de perte partielle du fonds.

Le 19 février 2009 la société NRF a signifié des conclusions dans lesquelles elle demande de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction à 12 763 K€ et à 423 K€ au

titre de l'indemnité d'occupation. Le 20 février 2009 la société ADC demande dans ses conclusions la fixation d'une indemnité d'occupation à 870 K€ HT/AN/HC.  
La prochaine audience de mise en état se tiendra le 30 avril 2009 pour conclusions en réplique de la société NRF et , à défaut de nouvelles conclusions de l'une ou de l'autre des parties, pour clôture et fixation de la date des plaidoiries.

En Août 2008 la société ADC a assigné la société NRF devant le tribunal de commerce de Paris pour voir constater la cessation des paiements et de prononcer l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire. L'affaire est mise en délibéré pour début 2009.

Le 10 octobre 2008 la société NRF a assigné la société ADC pour le remboursement de la TVA facturée à 19.6% entre 2001 et 2005 et de la somme de 115 K€ au titre de la régularisation de charges et 53 K€ au titres des honoraires sur encaissement.  
L'audience de mise en état est fixée le 4 mars 2009.

\*\*\*\*\*

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

( Décret n°67-236 du 23-03-1967 )

	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	15 281 000	16 716 800	18 108 500	19 159 521	19 159 521
Nombres d'actions ordinaires	53 256 546	58 260 228	63 110 482	66 773 426	66 773 426
Nombres d'actions à dividende prioritaire					
Nombre maximums d'actions à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>Opération et résultat</b>					
Chiffres d'affaires ( HT )	2 910 047,00	2 289 995,00	1 249 301,00	1 749 144,00	1 655 856,52
Résultat av. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	8 591 878,00	- 7 571 274,00	- 1 831 408,00	640 187,00	847 495,60
Impôts sur les bénéfices	99 379,00	-	20 325,00	15 000,00	
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	12 200 354,00	1 142 440,00	1 795 460,00	- 3 971 649,74	- 2 905 800,06
Résultat distribué	2 130 262,00	2 330 409,00	1 893 314,00		
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	0,16	- 0,13	- 0,03	0,01	0,01
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,23	0,02	0,03	- 0,06	- 0,04
Dividende attribué	0,04	0,04	0,03		
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés	1	1	2	2	2
Montant de la masse salariale	114 955,00	107 632,00	250 153,00	48 177,25	77 624,84
Montant des sommes versées en avantages sociaux ( Sécu. Soc. Œuvres	44 103,00	41 172,00	32 085,00	22 429,00	29 450,19



**Comptes consolidés 2008**

BILANS CONSOLIDES COMPARES

(milliers d'euros)	31/12/2008 IFRS	31/12/2007 IFRS
<b>Actif</b>		
Immeubles de placement	39 708	46 507
Immobilisations en cours	266	3 511
Actifs corporels	1	3
Actifs incorporels		
Actifs financiers	35	52
<b>Total actifs non courants</b>	<b>40 011</b>	<b>50 073</b>
Clients et comptes rattachés	1 587	1 272
Autres créances	8 161	8 885
Autres actifs courants	18	32
Trésorerie et équivalents de trésorerie	433	347
Immeubles destinés à la vente	7 361	1 809
<b>Total actifs courants</b>	<b>17 561</b>	<b>12 344</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>57 572</b>	<b>62 416</b>
(milliers d'euros)	31/12/2008 IFRS	31/12/2007 IFRS
<b>Passif</b>		
Capital	19 160	19 160
Réserves	8 084	12 846
Résultat net consolidé	( 2 861 )	( 4 761 )
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>	<b>24 382</b>	<b>27 244</b>
Intérêts minoritaires		
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>24 382</b>	<b>27 244</b>
Passifs financiers non courants	24 545	22 773
Provisions pour risques et charges		
Dettes fiscales et sociales	38	38
<b>Total des dettes non courantes</b>	<b>24 584</b>	<b>22 811</b>
Passifs financiers courants	4 224	3 491
Dépôts et Cautionnement	450	436
Fournisseurs	596	1 534
Dettes fiscales et sociales	375	305
Autres dettes	2 961	6 596
Autres passifs courants		
<b>Total des dettes courantes</b>	<b>8 606</b>	<b>12 361</b>
<b>Total dettes</b>	<b>33 189</b>	<b>35 173</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>57 572</b>	<b>62 416</b>

COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES COMPARES

(milliers d'euros)	31/12/2008 IFRS	31/12/2007 IFRS
Loyers	2 274	2 588
Charges locatives refacturées	205	284
Charges locatives globales	( 677 )	( 461 )
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>1 801</b>	<b>2 411</b>
Revenus des autres activités	1	3
Frais de personnel	( 199 )	( 159 )
Autres frais généraux	( 499 )	( 853 )
Autres produits et autres charges	( 128 )	( 5 287 )
Dotation aux amortissement des immeubles de placement	( 601 )	( 523 )
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)	( 1 495 )	( 644 )
Dotations aux autres amortissements et provisions	( 907 )	( 158 )
Reprises aux autres amortissements et provisions		1 002
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>( 2 027 )</b>	<b>( 4 208 )</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement	720	1 286
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>( 1 307 )</b>	<b>( 2 922 )</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	13	38
- Coût de l'endettement financier brut	( 1 376 )	( 1 253 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 1 364 )</b>	<b>( 1 215 )</b>
Autres produits et charges financiers	( 399 )	( 607 )
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>( 3 070 )</b>	<b>( 4 743 )</b>
Impôt sur les résultats	209	( 18 )
<b>Résultat net</b>	<b>( 2 861 )</b>	<b>( 4 761 )</b>
Intérêts minoritaires		
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>( 2 861 )</b>	<b>( 4 761 )</b>
Résultat par action non dilué (en €)	-0,043	-0,073
Résultat par action dilué (en €)	-0,043	-0,073

**Tableau de variation des capitaux propres consolidés**

	Capital Social	Prime d'apport, de fusion	Résérve de réévaluation	Résérve Légale	Réserves réglementées	Autres réserves et report à nouveau	Réserves consolidées	Résultat Net	Total
<b>Au 31/12/06</b>	<b>18 108</b>	<b>641</b>	<b>4 623</b>	<b>1 585</b>	<b>1</b>	<b>9 095</b>	<b>-1 436</b>	<b>-110</b>	<b>32 506</b>
Affectation résultat 2006				90		1 706	-1 906	110	0
Augmentation de capital	1 052	341							1 393
Dividendes versés						-1 894			-1 894
Résultat 31/12/07								-4 761	-4 761
<b>Au 31/12/07</b>	<b>19 160</b>	<b>982</b>	<b>4 623</b>	<b>1 675</b>	<b>1</b>	<b>8 907</b>	<b>-3 342</b>	<b>-4 761</b>	<b>27 244</b>
Affectation résultat 2007							-4 761	4 761	0
Augmentation de capital									0
Dividendes versés									0
Résultat 31/12/08								-2 861	-2 861
<b>Au 31/12/08</b>	<b>19 160</b>	<b>982</b>	<b>4 623</b>	<b>1 675</b>	<b>1</b>	<b>8 907</b>	<b>-8 103</b>	<b>-2 861</b>	<b>24 383</b>

**ADC SIIC - Comptes Consolidés**  
**Comptes au 31/12/2008**

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

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net consolidé	-2 861	-4 761
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>		
Amortissements et provisions	3 002	1 169
Passage IFRS	30	152
Plus values/moins values de cession	-723	-1 373
Badwill		0
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		0
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>-552</b>	<b>-4 813</b>
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>-3 925</b>	<b>4 223</b>
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-4 477</b>	<b>-590</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations	-533	-15 620
Cessions d'immobilisations	2 748	8 893
Incidence des variations de périmètre		0
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts		0
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	16	11
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>2 231</b>	<b>-6 716</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Augmentation de capital		0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-501
Emprunts	7 747	9 447
Remboursements d'emprunts	-2 610	-5 478
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>5 137</b>	<b>3 468</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>2 891</b>	<b>-3 838</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>2 891</b>	<b>-3 838</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		
Disponibilités à l'actif	0	253
Découverts bancaires	-3 319	0
VMP	347	613
	<b>-2 972</b>	<b>866</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>		
Disponibilités à l'actif	13	0
Découverts bancaires	-515	-3 319
VMP	421	347
	<b>-81</b>	<b>-2 972</b>

# ADC SIIC



---

**ADC SIIC**

Siège : 2, rue de BASSANO - 75116 PARIS  
N°Siret : 457 200 368 003 57

**SOMMAIRE**

Note 1.	Faits caractéristiques de la période .....	8
1.1.	Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire.....	8
Note 2.	Référentiel comptable .....	8
Note 3.	Principes et méthodes comptables .....	8
3.1.	Principes de préparation des Etats Financiers.....	8
3.1.1.	<i>Liminaire.....</i>	8
3.1.2.	<i>Amendements aux normes antérieurement publiées et entrant en vigueur en 2008.....</i>	8
3.1.3.	<i>Normes et amendements adoptés par l'Union européenne et non anticipés par le Groupe</i>	8
3.1.4.	<i>Interprétations adoptées par l'Union européenne et non anticipées par le Groupe.....</i>	9
3.1.5.	<i>Normes, amendements et interprétations non encore adoptés par l'Union européenne et non anticipé par le Groupe .....</i>	9
3.2.	Recours à des estimations .....	9
3.3.	Méthodes de consolidation.....	10
3.4.	Regroupements d'entreprises.....	10
3.5.	Immeubles de placement.....	10
3.5.1.	<i>Reconnaissance.....</i>	10
3.5.2.	<i>Immeubles destinés à la vente.....</i>	10
3.5.3.	<i>Evaluation .....</i>	10
3.5.4.	<i>Dépréciation.....</i>	11
3.6.	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels.....	12
3.7.	Coûts d'emprunt (IAS 23) .....	12
3.8.	Dépréciation d'actifs.....	12
3.9.	Actifs financiers .....	13
3.9.1.	<i>Actifs financiers détenus à des fins de transaction .....</i>	13
3.9.2.	<i>Placements détenus jusqu'à leur échéance.....</i>	13
3.9.3.	<i>Les prêts et créances.....</i>	13
3.9.4.	<i>Les actifs financiers disponibles à la vente.....</i>	14
3.9.5.	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie .....</i>	14
3.9.6.	<i>Instruments financiers dérivés .....</i>	14
3.10.	Passifs financiers.....	14
3.11.	Provisions et passifs éventuels.....	15
3.12.	Impôt sur les résultats .....	15
3.13.	Avantages au personnel .....	15
3.14.	Résultat par action.....	16
3.15.	Revenus des immeubles.....	16
3.16.	Résultat de cession des immeubles de placement.....	16
3.17.	Information sectorielle .....	16
Note 4.	Périmètre de consolidation.....	17
4.1.	Informations relatives aux filiales.....	17
4.2.	Date de clôture .....	17
Note 5.	Notes annexes : bilan .....	18
5.1.	Actifs immobiliers.....	18
5.2.	Actifs financiers .....	20
5.2.1.	<i>Actifs financiers non courants.....</i>	20

5.2.2.	<i>Clients et comptes rattachés et autres créances</i> .....	21
5.2.3.	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i> .....	22
5.2.4.	<i>Juste valeur des actifs financiers</i> .....	22
5.3.	Capitaux propres .....	23
5.4.	Passifs financiers courants et non courants.....	24
5.4.1.	<i>Juste valeur des passifs financiers</i> .....	25
5.5.	Echéancier des dettes .....	25
Note 6.	Notes annexes : compte de résultat .....	26
6.1.	Revenus nets des immeubles.....	26
6.2.	Résultat opérationnel.....	27
6.3.	Résultat net.....	28
6.4.	Vérification de la charge d'impôt à fin décembre 2008.....	28
Note 7.	Informations sectorielles .....	29
7.1.	Compte de résultat par secteur d'activité.....	29
7.2.	Compte de résultat par zone géographique .....	31
Note 8.	Engagements hors bilan .....	33
Note 9.	Exposition aux risques .....	34
9.1.	Risque de marché.....	34
9.2.	Risque de taux.....	34
9.3.	Risque de liquidité .....	34
9.4.	Risque de contrepartie.....	36
9.5.	Risque fiscal lié au statut de SIIC .....	36
9.6.	Risque d'assurance.....	37
9.7.	Risque de change .....	37
9.8.	Risque sur actions propres .....	37
Note 10.	Autres Informations .....	37
10.1.	Actif Net Réévalué.....	37
10.2.	Litiges.....	38
10.2.1.	<i>Litiges fiscaux</i> .....	38
10.2.2.	<i>Litiges immobiliers</i> .....	38
10.3.	Parties liées .....	41
10.4.	Effectifs.....	42
10.5.	Résultat par action.....	42
10.6.	Evénements postérieurs au 31 décembre 2007 .....	42

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

### **5.1. Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire**

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire du 30 mai 2008 a entériné la perte de l'exercice 2007 de - 3 972 K€ et a décidé de l'affecter au compte « report à nouveau ».  
Aucune obligation de distribution n'existe au titre du régime fiscal des SIIC.

## **Note 2. Référentiel comptable**

Conformément au règlement 1606/2002 de la Commission Européenne du 19 juillet 2002, le Groupe ADC SIIC applique les normes IAS/IFRS depuis l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Les comptes consolidés du Groupe ont été arrêtés le 29 avril 2009 par le Conseil d'administration.

La société anonyme ADC SIIC (www.adcsiic.eu), dont le siège social est au 2, rue Bassano 75008 Paris est l'entité consolidante du Groupe ADC SIIC. Elle est cotée à Paris (Euronext) et a pour monnaie fonctionnelle l'euro.

## **Note 3. Principes et méthodes comptables**

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADC SIIC sont établis en conformité avec les principes de présentation, de comptabilisation et d'évaluation des normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2008, et applicables de façon obligatoire à cette date. Les normes comptables internationales comprennent les normes IFRS (International Financial Reporting Standards), les normes IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations (IFRIC et SIC).

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

#### 3.1.1. Liminaire

Les états financiers consolidés au 31 décembre 2008 ont été arrêtés sur la base des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne à cette date et également selon les options et exceptions choisies par le Groupe.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Le Groupe effectuant des programmes de promotion immobilière depuis l'exercice 2007, il a été décidé de présenter au compte de résultat un sous total revenus nets de la promotion immobilière afin de faire ressortir les revenus générés par cette activité.

#### 3.1.2. Amendements aux normes antérieurement publiées et entrant en vigueur en 2008

Le Groupe a appliqué à ses comptes consolidés les amendements de normes et les interprétations entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et adoptés par l'Union européenne. Il s'agit des amendements des normes IAS 39 – Instruments financiers : comptabilisation et évaluation et IFRS 7 – Instruments financiers : informations à fournir, relatifs au reclassement des actifs financiers.

Ces textes n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe.

#### 3.1.3. Normes et amendements adoptés par l'Union européenne et non anticipés par le Groupe

- IFRS 2 (Amendement relatif aux conditions d'acquisition des droits et annulations) ;
- IFRS 8 (Secteurs opérationnels) ;
- IAS 1 (Présentation des états financiers (révisée)) ;
- IAS 23 (Coûts d'emprunts (révisée)).

- Amendement IAS 1 - IAS 32 (Amendement relatif aux Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation) ;
- Amendement IFRS 1 – IAS 27 (Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement ou une entité associée).

Les impacts éventuels de ces textes sont en cours d'évaluation. A ce stade de nos travaux, leur application ne devrait pas générer de changement majeur pour le Groupe.

#### 3.1.4. Interprétations adoptées par l'Union européenne et non anticipées par le Groupe

- IFRIC 11 (Actions propres et transaction intragroupe) ;
- IFRIC 13 (Programme de fidélité clients) ;
- IFRIC 14 (IAS19 - Plafonnement de l'actif : disponibilité des avantages économiques et obligation de financement minimum).

Les impacts éventuels de ces textes sont en cours d'évaluation. A ce stade de nos travaux, leur application ne devrait pas générer de changement majeur pour le Groupe.

#### 3.1.5. Normes, amendements et interprétations non encore adoptés par l'Union européenne et non anticipé par le Groupe

- IFRS 1 (Première adoption des IFRS (révisée)) ;
- IFRS 3 (Regroupements d'entreprises (révisée)) ;
- IAS 27 (Etats financiers consolidés et individuels (révisée)) ;
- Amendement IAS 39 (Reclassement des actifs financiers : date d'application et transition et Expositions éligibles à la comptabilité de couverture) ;
- IFRIC 12 (Concessions) ;
- IFRIC 15 (Accords pour la construction d'un bien immobilier) ;
- IFRIC 16 (Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger) ;
- IFRIC 17 (Distributions d'actifs non monétaires aux actionnaires) ;

## 3.2. 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.

### **3.3. 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 2008, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe sont contrôlées exclusivement par ce dernier.

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

Lorsque les méthodes comptables appliquées par des filiales ne sont pas conformes à celles retenues par le Groupe, les 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.

### **3.4. Regroupements d'entreprises**

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Le coût d'une acquisition correspond à la juste valeur des actifs remis, des instruments de capitaux propres émis et des passifs encourus ou assumés à la date de l'échange, majorés des coûts directement imputables au rapprochement.

Ainsi, lors de la première consolidation d'une entreprise contrôlée exclusivement, les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur conformément aux prescriptions des normes IFRS.

Les écarts d'évaluation dégagés à cette occasion sont comptabilisés dans les actifs et passifs concernés, y compris pour la part des intérêts minoritaires, et non seulement pour la quote-part des titres acquis. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans les actifs nets évalués à leur juste valeur, est comptabilisé en Ecart d'acquisition.

Lorsque le coût d'acquisition est inférieur à la juste valeur de la quote-part revenant au Groupe dans les actifs nets de la filiale acquise, l'écart est comptabilisé immédiatement au compte de résultat.

### **3.5. Immeubles de placement**

#### **3.5.1. 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 pour valoriser le capital ou pour les deux options à la fois par opposition à :

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

#### **3.5.2. Immeubles destinés à la vente**

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

#### **3.5.3. Evaluation**

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

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

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

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

	Durée d'amortissement pratiquée
Gros œuvre	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 à dominante « Haussmanienne » 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), modifiée en fonction de la typologie de chaque immeuble.

#### 3.5.4. Dépréciation

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

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

La valeur recouvrable est le montant le plus élevé entre la juste valeur nette des coûts de cessions et la valeur d'utilité, elle-même déterminée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de l'utilisation prévue et de la cession ultérieure de l'actif. Si la valeur comptable d'un immeuble est supérieure à sa valeur recouvrable, le Groupe déprécie l'actif du montant de l'écart et comptabilise en résultat une perte de valeur. Ultérieurement, cette perte de valeur peut être reprise en résultat partiellement ou en totalité si l'écart précité diminue ou s'inverse.

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

Pour la détermination de valeur vénale au 31 décembre 2008, le Groupe ADC SIIC a confié à des experts reconnus de la place (experts près la Cour d'Appel de Paris) le soin d'actualiser les évaluations complètes de son patrimoine immobilier effectuées fin 2006. Les expertises avaient été effectuées selon une approche multicritère, la valeur retenue étant une moyenne des deux méthodes suivantes :

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

### **3.7. Coûts d'emprunt (IAS 23)**

Les intérêts financiers sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont engagés, et ne sont par conséquent pas incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

### **3.8. Dépréciation d'actifs**

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

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

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

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

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

### **3.9. Actifs financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.9.2. Placements détenus jusqu'à leur échéance**

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

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

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

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

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

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

#### **3.9.3. Les prêts et créances**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.9.5. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

#### 3.9.6. Instruments financiers dérivés

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

Le Groupe n'ayant pas documenté et démontré l'efficacité de la relation de couverture pour les instruments existants au 31 décembre 2008, les variations de juste valeur desdits instruments sont comptabilisées en résultat financier.

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

### **3.10. Passifs financiers**

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

### **3.11. Provisions et passifs éventuels**

Selon la norme IAS 37, des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un 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. Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêtés des comptes.

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

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

- Lorsqu'il est plus probable qu'improbable qu'une obligation actuelle existe à la date de la clôture, l'entreprise comptabilise une provision (si les critères de comptabilisation sont satisfaits) ; et
- Lorsque l'existence d'une obligation actuelle à la date de clôture est plus improbable que probable, l'entreprise indique l'existence d'un passif éventuel, sauf si la probabilité d'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques est faible.

### **3.12. Impôt sur les résultats**

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

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

Les impôts différés correspondent à l'ensemble des différences temporaires entre les résultats comptables et fiscaux apparaissant lorsque la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Ces différences génèrent des actifs et passifs d'impôts qualifiés de différés, ceux-ci sont calculés selon la méthode du report variable.

### **3.13. Avantages au personnel**

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

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

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

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

### **3.14. Résultat par action**

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

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

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

### **3.15. Revenus des immeubles**

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

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

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

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

### **3.17. Information sectorielle**

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

Le premier niveau d'information sectorielle, tel que défini par la norme IAS 14, est organisé par 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 3 zones géographiques est également présentée, en distinguant :

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

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 4. Périmètre de consolidation

Aucun changement de périmètre n'est intervenu au cours de l'exercice

Le périmètre se compose de la façon suivante :

	Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode de consolidation	
		N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA	AD CAPITAL						
SA	COFINFO	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SA	WALLACE FINANCE	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SC	JULES GUESDES	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SA	C.F.C	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SAS	KERRY	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SC	MAYFAIR	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG
SC	AZURELLE	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	IG	IG

### 4.1. Informations relatives aux filiales

SOCIETE	ADRESSE DU SIEGE SOCIAL	N°RCS
ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC	2, rue de Bassano - 75116 PARIS	457 200 368
C.F.C	23, boulevard Poissonnière - 75002 PARIS	328 100 136
CONSEIL ET FINANCEMENT EN INFORMATIQUE - COFINFO	23, boulevard Poissonnière - 75002 PARIS	329 726 228
KERRY	23, boulevard Poissonnière - 75002 PARIS	412 255 606
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LEVALLOIS-JULES GUESDE	60-64 rue Jules Guesde - 92300 LEVALLOIS PERRET	389 268 129
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAYFAIR	26, rue d'Athènes - 75009 PARIS	389 267 469
WALLACE FINANCE	99, boulevard Haussmann - 75008 PARIS	399 172 915
AZURELLE	2, rue de Bassano - 75116 PARIS	493 217 921

### 4.2. Date de clôture

Les comptes consolidés couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre 2008.

## Note 5. Notes annexes : bilan

### 5.1. Actifs immobiliers

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours, des actifs corporels et des immeubles destinés à la vente au 31/12/2008 :

En milliers €	Val. brute 31/12/2007	Virement de poste à poste	Acquisitions (1)	Variations de périmètre	Cessions (2)	Val. brute 31/12/2008
<b>Immobilisations</b>						
terrains	9 614	(570)	32	-		9 076
constructions	39 607	(5 115)	90	-		34 582
immobilisations en cours	3 511	(3 511)	266	-		266
actifs corporels	41	-		-	(36)	5
<b>TOTAL</b>	<b>52 773</b>	<b>(9 196)</b>	<b>388</b>	<b>-</b>	<b>(36)</b>	<b>43 929</b>
<b>Immeubles destinés à la vente</b>	<b>1 833</b>	<b>9 196</b> (3)	<b>138</b>	<b>-</b>	<b>(2 090)</b>	<b>9 077</b>

(1) Les acquisitions de terrains et construction concernent l'achat d'un studio rue de Tilsitt à Paris (8<sup>ème</sup>) et à des travaux réalisés sur l'appartement principal sis à la même adresse (acquis en 2007).

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

- Rue de Gallieni - ASNIERES (92) ;
- Rue du Bac – SURESNES (92).

(3) Les biens sis rue du Bac à Suresnes, rue R. Wallace à Neuilly, rue Gallieni à Asnières (entièrement cédé au cours de la période), rue de Haguette à Saint Denis, rue Servan à Paris 11ème sont, pour leur intégralité, classés en « Immeubles destinés à la vente » ;

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours, des actifs corporels et des immeubles destinés à la vente au 31/12/2007 :

En milliers €	Val. brute 31/12/06	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de périmètre	Cessions	Val. brute 31/12/2007
terrains	5 721	(78)	4 222	-	(251)	9 614
constructions	31 551	(364)	9 851	-	(1 431)	39 607
immobilisations en cours	6 652	(19)	1 478	-	(4 600)	3 511
actifs corporels	38	-	3	-	-	41
<b>TOTAL</b>	<b>43 962</b>	<b>(461)</b>	<b>15 554</b>	<b>-</b>	<b>(6 282)</b>	<b>52 773</b>
<b>Immeubles destinés à la vente</b>	<b>2 668</b>	<b>461</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 296)</b>	<b>1 833</b>

(3) Les acquisitions de terrains et construction concernent l'achat de l'immeuble 7 rue de Surène à Paris (8<sup>ème</sup>) et de l'appartement rue de Tilsitt à Paris (8<sup>ème</sup>).

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

- Rue Servan – PARIS (11<sup>ème</sup>)
- Rue d'Estienne d'Orves – SURESNES (92)
- Rue du Bac – SURESNES (92)
- Rue Jean Jaurès – SURESNES (92)
- Rue de la Haguette – SAINT DENIS (92)

ainsi qu'à l'expropriation de l'immeuble Rue Cavaignac – PARIS (11<sup>ème</sup>)

Variation des amortissements et provisions sur immeubles de placement et actifs corporels au 31/12/2008 :

En milliers €	31/12/2007	Virement de poste à poste	Dotations / Reprises	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2008
Constructions (1)	2 714	(860)	2 096	-		<b>3 950</b>
Actifs corporels	38	-	1	-	(35)	<b>4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 752</b>	<b>(860)</b>	<b>2 097</b>	<b>-</b>	<b>(35)</b>	<b>3 954</b>
Immeubles destinés à la vente	24	860	897	-	(65)	<b>1 716</b>

Le poste « dotations » est constitué des dotations aux amortissements pour 601 K€ et des dépréciations sur les immeubles de :  
 -rue de Tilsitt pour 158 K€, de la rue du Faubourg Saint Honoré pour 1 151 K€ et de la rue de Surène pour 186 K€; quant aux immeubles destinés à la vente, des dépréciations sur les immeubles ont été dotées pour 754 K€ concernant l'immeuble sis rue Richard Wallace à Neuilly sur Seine et pour 143 K€ concernant l'immeuble rue Servan soit un total de dépréciation de 897 K€.

Variation des amortissements et provisions sur immeubles de placement et actifs corporels au 31/12/2007 :

En milliers €	31/12/2006	Virement de poste à poste	Dotations / Reprises	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2007
Constructions	1 601	(12)	1 167	-	(42)	<b>2 714</b>
Actifs corporels	35	-	3	-	-	<b>38</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 636</b>	<b>(12)</b>	<b>1 170</b>	<b>-</b>	<b>(42)</b>	<b>2 752</b>
Immeubles destinés à la vente	27	12	-	-	(15)	<b>24</b>

Le poste « dotations » est constitué des dotations aux amortissements pour 523 K€ et d'une dépréciation de l'immeuble sis rue Richard Wallace à Neuilly-sur-Seine pour 644 K€ à la suite du test de dépréciation de l'immeuble.

## 5.2. Actifs financiers

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

Actifs financiers en K€	31/12/2008				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants	-	-	35	-	35
Clients et comptes rattachés	-	-	1 587	-	1 587
Autres créances	-	-	8 161	-	8 161
Autres actifs courants	-	-	18	-	18
Trésorerie et équivalents de trésorerie	433	-	-	-	433
<b>Total</b>	<b>433</b>	<b>-</b>	<b>9 801</b>	<b>-</b>	<b>10 234</b>

Actifs financiers en K€	31/12/2007				
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
Actifs financiers non courants	-	-	52	-	52
Clients et comptes rattachés	-	-	1 272	-	1 272
Autres créances	-	-	8 885	-	8 885
Autres actifs courants	-	-	32	-	32
Trésorerie et équivalents de trésorerie	347	-	-	-	347
<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>-</b>	<b>10 241</b>	<b>-</b>	<b>10 588</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€	31/12/2008		31/12/2007	
	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	-	-	-	-

### 5.2.1. Actifs financiers non courants

#### Au 31 décembre 2008 :

Actifs financiers en K€	31/12/2007	Augmentations	Diminutions	31/12/2008	Echéance à 1 an au plus	Echéance de 1 an à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Dépôts versés	21	4	-	25	25	-	-
Fonds de roulement	31	-	21	10	10	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>52</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**Au 31 décembre 2007 :**

Actifs financiers en K€	31/12/2006	Augmentations	Diminutions	31/12/2007	Echéance à 1 an au plus	Echéance de 1 an à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Dépôts versés	20	1	-	21	21	-	-
Fonds de roulement	42	-	11	31	31	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

5.2.2. Clients et comptes rattachés et autres créances

**Au 31 décembre 2008 :**

en K€	31/12/2008					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 759	173	1 586	1 586	-	-
Autres créances	8 161		8 161	3 334	4 827	-
<b>TOTAUX</b>	<b>9 920</b>	<b>173</b>	<b>9 747</b>	<b>4 920</b>	<b>4 827</b>	<b>-</b>

Les autres créances au 31/12/2008, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 167 K€;
- Créance de Carry back pour 213 K€;
- Créance sur cession du 48 rue du faubourg Poissonnière 2 433 K€;
- Créance sur cession de la rue Cavaignac 4 827 K€

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

en K€	31/12/2008
	Profit / (charge) net enregistré en résultat
Prêts et créances	-8

**Au 31 décembre 2007 :**

en K€	31/12/2007					
	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur nette	Echéance à 1 an au plus	Echéance d' 1 an à 5 ans	Echéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 436	164	1 272	1 272	-	-
Autres créances	8 885	-	8 885	1 625	7 260	-
<b>TOTAUX</b>	<b>10 321</b>	<b>164</b>	<b>10 157</b>	<b>2 897</b>	<b>7 260</b>	<b>-</b>

Les autres créances au 31/12/2007, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 704 K€;
- Frais d'actes versés non facturés 458 K€;
- Gestionnaires d'immeuble 71 K€;
- Créance sur cession du 48 rue du faubourg Poissonnière 2 433 K€;
- Créance sur cession de la rue Cavaignac 4 827 K€

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

en K€	31/12/2007
	Profit / (charge) net enregistré en résultat
Prêts et créances	-164

**5.2.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2008	Valeur nette au 31/12/2007
Actifs financiers de transaction	421	347
Disponibilités	12	
<b>Total</b>	<b>433</b>	<b>347</b>

Les actifs financiers de transaction sont constitués de SICAV monétaires.

Au 31 décembre 2008, il n'existait aucune contrepartie aux placements de trésorerie.

**5.2.4. Juste valeur des actifs financiers**

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

**Au 31 décembre 2008 :**

en K€	31/12/2008				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	35
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	1 587
Autres créances	-	-	-	-	8 161
Autres actifs courants	-	-	-	-	18
Trésorerie et équivalents de trésorerie	421	-	-	421	433
<b>Total</b>	<b>421</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>421</b>	<b>10 234</b>

Les créances « clients et comptes rattachés » reflètent une bonne approximation de leur juste valeur, du fait des dépréciations enregistrées en cas d'impayés ou de procédure contentieuse..

Concernant les autres créances, si un indice de perte de valeur apparaissait, elles seraient dépréciées afin de s'approcher soit de la juste valeur, soit la valeur de recouvrement probable.

**Au 31 décembre 2007 :**

en K€	31/12/2007				
	Prix cotés	Modèles avec données observables	Modèles avec données inobservables	Total Juste valeur	Total au bilan
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	52
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-	1 272
Autres créances	-	-	-	-	8 885
Autres actifs courants	-	-	-	-	32
Trésorerie et équivalents de trésorerie	347	-	-	347	347
<b>Total</b>	<b>347</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>347</b>	<b>10 588</b>

Les créances clients et comptes rattachés reflète une bonne approximation de la juste valeur eu égard aux dépréciations constatées en cas d'impayés et de procédure. Les autres créances concernent l'Etat à hauteur de 7,1 M€, les notaires pour 1,1 M€ et les gestionnaires d'immeubles pour 0,3 M€; si un indice de perte de valeur apparaissait, ces créances seraient dépréciées afin d'en traduire leur juste valeur, soit la valeur de recouvrement probable.

**5.3. Capitaux propres**

Au 31 décembre 2008, le capital social est composé de 66 773 426 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 19 159 521 €. Les actions sont nominatives ou au porteur.

## 5.4. Passifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2008, le montant total des passifs financiers courants et non courants auprès des établissements bancaires s'élève à 28 769 K€ contre 26 264 K€ au 31 décembre 2007.

L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 28 336 K€ au 31 décembre 2008 contre 25 917 K€ au 31 décembre 2007.

Dettes en milliers d'€	31/12/2008	31/12/2007
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	24 545	22 773
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>24 545</b>	<b>22 773</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	3 963	3 373
Intérêts courus	261	118
<b>Dépôts et cautionnement</b>	450	436
<b>Fournisseurs</b>	596	1 534
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	375	305
<b>Autres dettes</b>	2 961	6 596
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>8 606</b>	<b>12 361</b>

(1) dont découvert 515 K€

Le passif financier s'est restructuré par la souscription d'emprunts dont le détail est donné ci dessous.

Hors intérêts courus, les emprunts et dettes (y compris découvert bancaire) auprès des établissements de crédit s'élèvent à 28 508 K€ au 31 décembre 2008

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 27 993 K€ au 31/12/2008. Le montant est composé :

Emprunt	Nature du taux	Date Changt de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 31/12/2008
					< 3 mois	> 3 mois et < 1an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Crédit Foncier	fixe (*)	-	mars - 2018	3.02%	46	145	965	1 480	2 635
CIL	fixe	-	décembre - 2024	0.50%				3 202	3 202
Sous Total Taux Fixe					46	145	965	4 681	5 837
Fortis	Euribor 3M + 1,50%	Mens.	janvier - 2009	4.26%	45	135			180
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30%	Trim	août-2018	6.20%	5	17	133	1 356	1 511
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30% convertible en fixe	Trim	mai - 2015	6.59%	100	304	1 765	4 979	7 148
Crédit Foncier	Euribor 3 Mois + 1% convertible en taux fixe	Trim	juin - 2022	6.16%	19	80	628	6 537	7 265
Crédit Agricole	Euribor + 1%		juillet - 2013	5.12%	2 553		3 500		6 053
Sous Total Taux Variables					2 721	537	6 027	12 872	22 157
TOTAL GENERAL					2 767	681	6 992	17 553	27 993

(\*) révisable 1 fois au bout de 15 ans en mars 2008

Au cours de la période, les emprunts contractés auprès de la Foncière de Crédit et de HSBC dont le capital restant dû au 31 décembre 2007 était respectivement de 1 445 et 37 K€, ont été entièrement remboursés à la suite des cessions de la rue du Bac à Suresnes.

Par ailleurs, l'emprunt de 500 K€ du Crédit Foncier, destiné à financer la TVA acquittée lors de l'acquisition de l'immeuble de la rue de Surène (Paris), a été également entièrement remboursé lors du remboursement du crédit de TVA.

Trois emprunts ont été contractés au cours de la période :

- 4 053 K€ auprès du Crédit Agricole et 1 516 K€ auprès du Crédit Foncier pour financer respectivement les investissements de la rue Richard Wallace et de la rue de Tilsitt,
- et 180 K€ auprès de la Fortis, à court terme en remplacement du découvert antérieurement autorisé.

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.

#### 5.4.1. Juste valeur des passifs financiers

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

### 5.5. Echéancier des dettes

#### Au 31 décembre 2008 :

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)	28 769	4 224	6 992	17 553
Dépôts et cautionnements	450	450		
Dettes fournisseurs	596	596		
Dettes fiscales et sociales	375	375		
Autres dettes	2 961	2 961		
<b>TOTAUX</b>	<b>33 151</b>	<b>8 607</b>	<b>6 992</b>	<b>17 553</b>

(1) dont découvert bancaire (515 K€) et intérêts courus (261 K€) au 31 décembre 2008

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Charges de personnel : 34 K€;
- TVA à payer : 339 K€.

Les autres dettes sont principalement constitués d'une somme de 2,5 M€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,4 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€).

L'endettement a été partiellement restructuré en janvier 2009, de telle sorte que les échéances inférieures à un an ne s'élèvent plus qu'à 4 105 K€

**Au 31 décembre 2007 :**

<b>Dettes en K€</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Echéance à un an au plus</b>	<b>Echéance à plus d'un an et à moins de 5 ans</b>	<b>Echéance à plus de 5 ans</b>
Emprunts et dettes fin. auprès des établissements de crédit (1)	26 264	5 491	3 653	17 120
Dépôts et cautionnements	436	436		
Dettes fournisseurs	1 534	1 534		
Dettes fiscales et sociales	305	305		
Autres dettes	6 596	6 596		
<b>TOTAUX</b>	<b>35 136</b>	<b>14 363</b>	<b>3 653</b>	<b>17 120</b>

(1) dont découvert bancaire (1 296 K€) et intérêts courus (118 K€) au 31 décembre 2007

Analyse du poste dettes fiscales et sociales :

- Charges de personnel : 27 K€;
- Exit Tax : 89 K€ (payable en quatre années à compter de l'année d'adoption) ;
- TVA à payer : 189 K€.

Les autres dettes sont principalement constitués d'avoirs à établir pour 0,3 M€ et du prix d'achat du bien situé rue de Tilsitt à Paris, soit 3,5 M€. De plus une somme de 2,5 M€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements doit être remboursée à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Fbg Poissonnière (1,4 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€).

## **Note 6. Notes annexes : compte de résultat**

### **6.1. Revenus nets des immeubles**

<b>en milliers d'€</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Loyers	2 274	2 588
Charges locatives refacturées	205	284
Charges locatives globales	( 677 )	( 461 )
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 802</b>	<b>2 411</b>

Le montant des loyers facturés baissent notamment consécutivement à la décision judiciaire fixant l'indemnité d'occupation du locataire NRF à un montant inférieur au loyer antérieurement pratiqué (incidence 373 K€).

Il est à noter que les charges locatives globales avaient enregistrées, en 2007, l'annulation de charges antérieures qui ont minoré le montant 2007 de 130 K€

## 6.2. Résultat opérationnel

	31/12/2008	31/12/2007
Revenus des autres activités	1	3
Frais de personnel	-199	-159
Autres frais généraux	-499	-853
Autres produits et autres charges	-128	-5 287
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-601	-523
Perte de valeur des immeubles de placement	-1 495	-644
Dotations aux autres amortissements et provisions	-907	-158
Reprises sur autres amortissements et provisions		1 002
<b>Charges nettes d'exploitation</b>	<b>-3 828</b>	<b>-6 619</b>
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>-2027</b>	<b>-4208</b>
Résultat de cession d'immeubles de placements	720	1 286
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>-1 307</b>	<b>-2 922</b>

Les charges nettes d'exploitation ressortent à 3 828 K€ sur l'exercice 2008, en comparaison de 6 619 K€ pour l'exercice 2007.

Les autres frais généraux baissent fortement comparativement à l'exercice 2007, en effet si les charges de maintenance ont augmenté de 110 K€ sur la période, dans le même temps, les coûts juridiques (honoraires, frais d'actes et annonces et insertions) de ont chuté de 512 K€.

Les autres produits et autres charges enregistraient en 2007 les conséquences de deux arrêts (l'un de la Cour d'Appel, l'autre du Conseil d'Etat) défavorables au Groupe dans les litiges l'opposant à l'Etat concernant l'indemnisation des pertes de loyers subies dans les immeubles squattés des rues Cavaignac (1,3 M€) et du Fbg Poissonnière (4 M€).

En 2008, ce poste enregistre principalement le coût d'une indemnité d'éviction 84 K€ et une amende de l'AMF de 50 K€

La perte de valeur des immeubles de placement, constatée à la suite du test de dépréciation pour la clôture de l'exercice sur la base d'une expertise indépendante, se décompose ainsi :

- immeuble rue du faubourg Saint Honoré pour 1 151 K€
- immeuble rue de Surène pour 186 K€
- immeuble rue de Tilsitt pour 158 K€

Les dotations aux autres amortissements et provisions ont enregistré notamment les dépréciations sur les immeubles destinés à la vente ainsi sur l'immeuble sis rue R.Wallace (Neuilly sur Seine) il a été constaté une dépréciation complémentaire de 754 K€; l'immeuble de la rue Servan a quant à lui, été déprécié de 142 K€

Les reprises de provision enregistraient en 2007 l'annulation d'une provision de 1 M€ destinée à la couverture du litige de l'immeuble de la rue du Fbg Poissonnière.

Le résultat de cession d'immeubles s'élève à 720 K€, et provient de la cession de lots :

- Rue Galliéni – ASNIERES (92)
- Rue du Bac – SURESNES (92)

Par conséquent, le résultat opérationnel ressort à -1 307 K€ en 2008 contre -2 922 K€ en 2007.

### 6.3. Résultat net

	31/12/2008	31/12/2007
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	13	38
Coût de l'endettement financier brut	-1 376	-1 253
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-1 364</b>	<b>-1 215</b>
<b>Autres Produits et Charges Financiers</b>	<b>-399</b>	<b>-607</b>
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-3 070</b>	<b>-4 743</b>
Impôt sur les sociétés	209	-18
<b>Résultat net</b>	<b>-2 861</b>	<b>-4 761</b>
part du groupe	-281	-4 761
part des minoritaires	0	0

Le coût de l'endettement net a augmenté en 2008 par rapport à l'exercice précédent, traduisant à la fois l'accroissement de la dette d'emprunt et la hausse des taux d'intérêt.

Les autres produits et charges financières se décomposent principalement en :

- rentes viagères versées pour 298 K€
- Intérêts sur découvert bancaire 81 K€

En 2007, les autres charges financières incluaient des intérêts sur indemnités de perte de loyers à rembourser à l'Etat pour 223K€qui ne constituent pas une charge récurrente.

L'impôt sur les sociétés est un produit de 209 K€qui résulte de la constatation d'une créance de Carry back sur le Trésor de 213 K€

En définitive le résultat net ressort à - 2 861 K€pour l'exercice 2008 contre -4 761 K€pour l'exercice 2007.

### 6.4. Vérification de la charge d'impôt à fin décembre 2008

<i>en milliers d'Euros</i>	31 déc. 2008	31 déc. 2007
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>- 2 861</b>	<b>- 4 761</b>
Impôts sur les sociétés	209	- 18
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>- 3 070</b>	<b>- 4 743</b>
Taux d'imposition français	33.33%	33.33%
<b>Charge d'impôt théorique (-)</b>	<b>1 023</b>	<b>1 581</b>
Résultats non imposés (régime SIIC)	- 996	- 1 094
Autre décalage permanent	- 27	
Activation de déficits antérieurs (Carry back)	209	- 505
<b>Charge/ Produit d'impôts dans le résultat</b>	<b>209</b>	<b>- 18</b>

Le produit d'impôt constaté en 2008 est la contrepartie de la créance de carry back de la société Kerry.

## Note 7. Informations sectorielles

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

Au 31 décembre 2008, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 11 527 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine		
	31/12/2008	31/12/2007
Bureaux	1 163 m <sup>2</sup>	1 163 m <sup>2</sup>
Résidences Hôtelières	4 088 m <sup>2</sup>	4 088 m <sup>2</sup>
Habitations	5 037 m <sup>2</sup>	5 615 m <sup>2</sup>
surfaces commerciales	1 239m <sup>2</sup>	1 226 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>11 527 m<sup>2</sup></b>	<b>12 106 m<sup>2</sup></b>

Situation géographique		
	31/12/2008	31/12/2007
Paris	62 %	59%
Région Parisienne	38%	41%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Au cours de la période, 596 m<sup>2</sup> de logements ont été cédés en région parisienne, et un appartement de 17 m<sup>2</sup> a été acquis rue de Tilsitt à Paris (8<sup>ème</sup>).

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

- Au 31 décembre 2008 :

#### Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2008

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	489	174	861	749	-	2 273
Charges locatives refacturées	31	13	71	89	-	204
Charges locatives globales	(73)	(26)	(139)	(439)	-	(677)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>447</b>	<b>161</b>	<b>793</b>	<b>399</b>	<b>-</b>	<b>1 800</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	-	1	1
Frais de personnel	-	-	-	-	(199)	(199)
Autres frais généraux	-	-	-	-	(499)	(499)
Autres produits et charges	-	-	-	(128)	-	(128)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(98)	(79)	(246)	(178)	-	(601)
Perte de valeur des immeubles de placement	(156)	(260)	(921)	(158)	-	(1 495)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	(907)	-	(907)
Reprise aux autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	720	-	720
<b>Résultat opérationnel sectoriel</b>	<b>193</b>	<b>(178)</b>	<b>(374)</b>	<b>(252)</b>	<b>(697)</b>	<b>(1 308)</b>

### Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2008

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
<b>Actif</b>						
Immeubles de placements	8 500	5 200	14 800	11 208		<b>39 708</b>
Immobilisations en cours				266		<b>266</b>
Immeubles destinés à la vente				7 361		<b>7 361</b>
<b>Passif</b>						
Passif financiers non courants		1 349	5 395	17 801		<b>24 545</b>
Passifs financier courants		91	365	3 072	695	<b>4 223</b>

### Acquisitions d'actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2008

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtel	Habitation	TOTAL
Immeubles de placement	8			114	122
Immobilisations en cours				266	266

Au 31 décembre 2007 :

### Compte de résultat par secteur d'activité au 31 décembre 2007

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	220	188	1 189	991	-	<b>2 588</b>
Charges locatives refacturées	18	14	85	167	-	<b>284</b>
Charges locatives globales	(32)	(21)	(126)	(282)	-	<b>(461)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>206</b>	<b>181</b>	<b>1 148</b>	<b>876</b>	<b>-</b>	<b>2 411</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	-	3	<b>3</b>
Frais de personnel	-	-	-	-	(159)	<b>(159)</b>
Autres frais généraux	-	-	-	(1)	(852)	<b>(853)</b>
Autres produits et charges	-	-	-	(5 281)	(6)	<b>(5 287)</b>
Dotation aux amortissements des immeubles	-	-	(308)	(215)	-	<b>(523)</b>
Perte de valeur des immeubles de placement	-	-	-	(644)	-	<b>(644)</b>
Dotation aux autres amortissements et provisions	-	-	-	(158)	-	<b>(158)</b>
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	1 002	-	<b>1 002</b>
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	52	-	1 234	-	<b>1 286</b>
<b>Résultat opérationnel sectoriel</b>	<b>206</b>	<b>233</b>	<b>840</b>	<b>(3 187)</b>	<b>(1 014)</b>	<b>(2 922)</b>

## Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2007

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
<b>Actif</b>						
Immeubles de placements	8 749	3 939	17 564	16 255	-	<b>46 507</b>
Immobilisations en cours	-	-	-	3 511	-	<b>3 511</b>
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	1 809	-	<b>1 809</b>
<b>Passif</b>						
Passif financiers non courants	6 519	1 242	7 146	7 866	-	<b>22 773</b>
Passifs financier courants	52	10	442	1 669	1 318	<b>3 491</b>

## 7.2. Compte de résultat par zone géographique

### Compte de résultat par zones géographiques au 31 décembre 2008

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	1 653	620	-	-	<b>2 273</b>
Charges locatives refacturées	132	73	-	-	<b>205</b>
Charges locatives globales	(349)	(328)	-	-	<b>(677)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 436</b>	<b>365</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 801</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	1	<b>1</b>
Frais de personnel	-	-	-	(199)	<b>(199)</b>
Autres frais généraux	-	-	-	(499)	<b>(499)</b>
Autres produits et charges	(45)	(83)	-	-	<b>(128)</b>
Dotations aux amortissements des immeubles	(515)	(86)	-	-	<b>(601)</b>
Perte de valeur des immeubles de placement	(1 495)	-	-	-	<b>(1 495)</b>
Dotations aux autres amortissements et provisions	(143)	(764)	-	-	<b>(907)</b>
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	<b>-</b>
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	720	-	-	<b>720</b>
<b>Résultat opérationnel sectoriel</b>	<b>(762)</b>	<b>152</b>	<b>-</b>	<b>(697)</b>	<b>(1 308)</b>

**Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2008**

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Non affectable	TOTAL BILAN
<b>Actif</b>					
Immeubles de placements	33 351	6 358	-	-	<b>39 709</b>
Immobilisations en cours	266		-	-	<b>266</b>
Immeubles destinés à la vente	250	7 111	-	-	<b>7 361</b>
<b>Passif</b>					
Passif financiers non courants	15 399	9 146	-	-	<b>24 545</b>
Passifs financier courants	781	2 747	-	695	<b>4 223</b>

Acquisitions d'actifs par zone géographique au 31 décembre 2008

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	TOTAL
Immeubles de placement	115	8	123
Immobilisations en cours	266		266

Au 31 décembre 2007 :

**Compte de résultat par zones géographiques au 31 décembre 2007**

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Non affectable	TOTAL
Loyers	1 699	889	-	-	<b>2 588</b>
Charges locatives refacturées	154	130	-	-	<b>284</b>
Charges locatives globales	(163)	(298)	-	-	<b>(461)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>1 690</b>	<b>721</b>	-	-	<b>2 411</b>
Revenus des autres activités	-	-	-	3	<b>3</b>
Frais de personnel	-	-	-	(159)	<b>(159)</b>
Autres frais généraux	(1)	-	-	(852)	<b>(853)</b>
Autres produits et charges	(5 281)	-	-	(6)	<b>(5 287)</b>
Dotation aux amortissements des immeubles	(308)	(215)	-	-	<b>(523)</b>
Perte des immeubles de placement (dépréciation)	-	(644)	-	-	<b>(644)</b>
Dotations aux autres amortissements et provisions	(158)	-	-	-	<b>(158)</b>
Reprise des autres amortissements et provisions	1 002	-	-	-	<b>1 002</b>
Résultat de cessions d'immeubles de placement	228	1 058	-	-	<b>1 286</b>
<b>Résultat opérationnel sectoriel</b>	<b>(2 828)</b>	<b>920</b>	-	<b>(1 014)</b>	<b>(2 922)</b>

**Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2007**

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Province	Non affectable	TOTAL BILAN
<b>Actif</b>					
Immeubles de placements	32 703	13 804			<b>46 507</b>
Immobilisations en cours	-	3 511			<b>3 511</b>
Immeubles destinés à la vente	393	1 416			<b>1 809</b>
<b>Passif</b>					
Passif financiers non courants	14 908	7 865			<b>22 773</b>
Passifs financier courants	504	1 669		1 318	<b>3 491</b>

**Note 8. Engagements hors bilan**

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

**Description des engagements hors bilan donnés**

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

En K€	ENGAGEMENTS AU 31.12.08	ENGAGEMENTS AU 31.12.07
CAUTIONS DONNEES PAR ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC consenties auprès des établissements financiers qui ont financé les immeubles détenus par la société	0	0
MONTANT DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES inscrites sur les immeubles achetés	22 205	22 936
NANTISSEMENTS DES LOYERS COMMERCIAUX	15 892	14 850

Durée des engagements hors bilan (31.12.2008) :

GARANTIES	En K€	<1 AN	> 1 AN et < 5 ANS	> 5 ANS
CAUTIONS				
HYPOTHEQUES	22 204	854	4 137	17 213
NANTISSEMENTS DES LOYERS COMMERCIAUX	15 892	525	2 496	12 871

## NANTISSEMENTS

Nantissements Garanties et Sûretés au (31.12.2008):

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ (1)	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	%age du capital nanti
JULES GUESDE	ADC SIIC	CFF	12.06.1993	12.03.2018	REMB	1.000	100 %

(1) la société concernée n'est rentrée dans le groupe Alliance Développement Capital SIIC qu'à compter de février 2005.

## COVENANT

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.

## Note 9. Exposition aux risques

### 9.1. Risque de marché

Le groupe ADC SIIC est exposé au risque de variations de valeur de son patrimoine lié à l'évolution du marché immobilier dans les zones géographiques où il détient ses immeubles.

### 9.2. Risque de taux

Le Groupe ADC SIIC ayant recours à l'emprunt à taux variable, un risque de taux pourrait peser sur la dette du Groupe.

L'analyse de la sensibilité a été établie sur la base de la situation de la dette (le Groupe n'étant pas exposé au risque de change) à la date de clôture.

Cette sensibilité correspond à l'incidence sur le compte de résultat ou les capitaux propres d'une variation de taux d'intérêt de + et - 0,6 % par rapport aux taux d'intérêts en vigueur au cours de l'exercice. .

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse, de taux d'intérêt de 0.6% sur le résultat et les capitaux propres au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007 :

en K€	31/12/2008		31/12/2007	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Taux d'intérêt +/- 0,6 %	+/- 123	-	+/- 89	-

### 9.3. Risque de liquidité

La stratégie d'ADC SIIC dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières, soit sous la forme d'emprunts, soit sous la forme de capitaux propres, afin de financer ses investissements et son activité courante. Il est possible, en cas par exemple d'évènements affectant le marché de l'immobilier ou de crise internationale affectant les marchés financiers, que la société ne

dispose pas à un moment de l'accès souhaité aux ressources financières dont elle aurait besoin pour financer l'acquisition de nouveaux immeubles et ait ainsi des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires ou/et à les obtenir à des conditions intéressantes.

La politique du Groupe consiste à diversifier ses contreparties pour éviter les risques liés à une concentration excessive et à sélectionner ses contreparties de manière qualitative. En outre, le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. Les liquidités du Groupe et sont principalement investis 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 en souffrance mais non dépréciées :

Valeur brut et K€	31/12/2008						
	Actifs en souffrance à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni en souffrance Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients		6	167	173	173	1 586	1 586
Autres créances		0	7 440	7 440	0	721	8 161
<b>TOTAUX</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>7 607</b>	<b>7 613</b>	<b>173</b>	<b>2 307</b>	<b>9 747</b>

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers. Les autres créances en souffrance représentent principalement les créances sur cessions d'immeubles de rue Cavaignac (4 827 K€) et de la rue du Faubourg Poissonnière (2 433 K€). Cette dernière créance a été intégralement réglée au cours du premier trimestre 2009 (cf 10.6).

Valeur brut en K€	31/12/2007						
	Actifs en souffrance à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni en souffrance Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total			
Créances clients	2	0	72	74	164	1 198	1 436
Autres créances	5 008	0	2 459	7 467	0	1 418	8 885
<b>TOTAUX</b>	<b>5 010</b>	<b>0</b>	<b>2 531</b>	<b>7 541</b>	<b>164</b>	<b>2 616</b>	<b>10 321</b>

Les baux font l'objet de dépôts de garantie fixés à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers. Les autres créances en souffrance représentent principalement les créances sur cessions d'immeubles de rue du Faubourg Poissonnière (2 433 K€) et rue Cavaignac (4 827 K€).

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

Nature du taux	Valeur au 31/12/2008 (en K€)	Parts		
		< 1an (en K€)	>1 an et < 5 ans (en K€)	à + 5 ans (en K€)
<b>Taux variables</b>	22 157	3 258	6 027	12 872
Euribor 3 M	22 157	3 258	6 027	12 872
<b>Taux fixe</b>	5 837	191	965	4 681
	27 994	3 449	6 992	17 553

#### **9.4. Risque de contrepartie**

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales et le cas échéant, de produits dérivés. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus. Concernant les transactions sur les produits dérivés, celles-ci ne sont engagées qu'avec des établissements financiers d'envergure.

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

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

#### **9.5. Risque fiscal lié au statut de SIIC**

ADC SIIC est assujettie au régime fiscal des SIIC qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution et de détention directe ou indirecte inférieure ou égale à 60 % du capital social par un ou plusieurs actionnaires agissant seuls ou de concert.

En cas de non-respect de ces obligations, ADC SIIC et ses filiales encourraient la perte de l'exonération sur l'ensemble des revenus (bénéfices, plus-values, dividendes de l'exercice concerné).

Le non-respect des conditions d'accès au régime au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime SIIC, et en conséquence de ses filiales qui ont opté.

Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime. Les résultats de la société et de ses filiales ne peuvent donc bénéficier du régime d'exonération sous condition de distribution pour ledit exercice. En revanche, elles continuent à en bénéficier pour les résultats afférents aux exercices antérieurs à la sortie, même s'il subsiste des obligations de distribution sur l'exercice de sortie ou les exercices ultérieurs. La SIIC et ses filiales devront bien entendu satisfaire à ces obligations pour être définitivement exonérées.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix années suivant l'option, les plus-values constatées lors de l'entrée dans le régime SIIC de la société et de ses filiales qui ont opté, et imposées au taux de 16,5 %, font l'objet d'une imposition au taux normal, ou réduit si les plus-values latentes sur les titres de personnes fiscalement transparentes pouvaient bénéficier du taux réduit lors de la cessation, de l'exercice de sortie, sous déduction de l'impôt de 16,5 % payé lors de cette cessation. Il s'agit en effet de replacer la SIIC et ses filiales dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées si ces plus-values n'avaient pas été imposées au taux particulier de 16,5 %.

Que la sortie ait lieu avant ou après ce délai de 10 ans, les plus-values de cession sur les immeubles et parts de personnes fiscalement transparentes postérieures à la sortie du régime sont calculées par rapport à la valeur réelle ayant servi de base à l'imposition de 16,5 % lors de la cessation.

Lorsque les dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés sont 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 et qu'ils ne sont pas soumis à l'IS (ou un impôt équivalent) chez cet actionnaire, la SIIC distributrice est tenue d'acquitter un prélèvement de 20% du montant de ces sommes. Toutefois, ce prélèvement n'est pas dû lorsque la distribution est faite à une société qui doit distribuer l'intégralité des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement, au moins 10% des droits à dividendes sont soumis à l'IS (ou un impôt équivalent) à raison de ces distributions (loi 2006-1771 du 30-12-2006 art. 138 applicable aux distributions mises en paiement à compter du 1er juillet 2007).

Ce régime s'applique sous réserve des conventions internationales qui pourraient l'amender.

## **9.6. 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.

## **9.7. Risque de change**

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

## **9.8. Risque sur actions propres**

Au 31 décembre 2008, le Groupe ADC SIIC ne détient aucune des actions de la société ADC SIIC.

## **Note 10. Autres Informations**

### **10.1. Actif Net Réévalué**

L'économie mondiale connaît depuis le 2ème semestre 2008 une crise qui à l'origine, est une crise purement financière qui a peu à peu contaminé l'économie réelle. Elle se démarque totalement en cela de la crise des années 1990 qui elle était d'origine immobilière.

La rétractation drastique des crédits et des mouvements de capitaux, faisant même craindre une crise systémique, a contribué à une dégradation continue de l'environnement économique. L'assèchement des crédits, plus particulièrement au 4ème trimestre 2008, s'est traduit par un ralentissement et une atonie du marché immobilier.

Aussi, la phase actuelle est donc clairement attentiste pour la majorité des acteurs du marché dans la perspective du redémarrage du système financier et de la détente des conditions de crédit.

Les expertises réalisées sur le patrimoine du groupe ADC SIIC ont ainsi dégagé, en 2008, à périmètre constant, une baisse moyenne de 16,23% avec des variantes selon les types d'immeubles (hôtel, immeuble d'habitation classique, appartements de standing ...).

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

Au 31 décembre 2008, le patrimoine du Groupe est composé de 6 immeubles et de quelques appartements (un hôtel 4 étoiles de 4.088 m<sup>2</sup>, 5.037 m<sup>2</sup> d'immeubles de logements, 1.163 m<sup>2</sup> de bureaux, et 1.239 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales) pour une surface totale de 11.527 m<sup>2</sup> dont 62% situés dans Paris et 38% situés dans la petite couronne.

A cette même date, la valeur des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 58,5 M€ hors droits. Cette valeur provient des expertises réalisées en décembre 2008 et de la prise en compte, pour les biens destinés à être cédés, de la valeur des offres et/ou promesses signées.

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

Calcul de l'A.N.R.	31/12/2008 En K€	31/12/2007 En K€
Situation nette consolidée	24 382	27 244
VNC des immeubles	- 47 335	-51 827
Valeur retenue des immeubles	<u>51 167</u>	<u>63 857</u>
Situation nette réévaluée	28 214	39 274
nombre d'actions	66 773 426	66 773 426
ANR par action	0,4225 €	0,5882€

## 10.2. Litiges

### 10.2.1. Litiges fiscaux

Suite à un contrôle fiscal portant sur les exercices 2002 à 2004, l'Administration a remis en cause des distributions de dividendes, et a fait des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 6.2 M€ (hors intérêts et majorations). Ces propositions de rectification ont notamment remis en cause le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, ce qui se traduit par une double imposition des mêmes bénéficiaires d'une société. Cette situation qui, dans l'espace de l'Union Européenne, appelle nécessairement critiques et sera ainsi soumise, si l'administration fiscale devait maintenir ses positions à la censure de la Cour de Justice des Communautés Européennes, apparaît également susceptible d'être remise en cause compte tenu du récent arrêt du Conseil d'Etat du 27 septembre 2006 « Janfin » 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. Ces propositions sont contestées par le groupe qui, assisté du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a initié des procédures contentieuses et n'a enregistré aucune provision les concernant.

### 10.2.2. Litiges immobiliers

#### **Etat de la procédure juridique concernant les locataires de l'hôtel « Golden Tulip »:**

- La société Les Salons Saint Honoré exploite dans un immeuble appartenant à la Société des salons de réception aux termes d'un bail qui est arrivé à échéance le 30 juin 2005. En raison des nombreux et importants retards de paiement des loyers et des charges par ce locataire, la Société lui a signifié un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction pour le 30 juin 2005, date d'expiration du bail.

Par jugement en date du 26 juin 2007, la 18ème chambre du Tribunal de Grande Instance de Paris a dit que le congé délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion.

Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de la dite indemnité d'éviction, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire. ADC a interjeté appel du jugement début février 2008. L'expertise évoquée ci-dessus n'a pas été, par ailleurs, mise en œuvre à ce jour.

La société NRF (Nouvelles Résidences de France) exploite dans un immeuble appartenant à la Société un hôtel 4 étoiles comportant 52 chambres en vertu d'un bail en date du 1er juillet 1996. Face aux défauts et retards systématiques dans le paiement des loyers, ADC a délivré un congé à NRF avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour le terme du bail, soit le 30 juin 2005. Un jugement du TGI de Paris du 6 avril 2006, confirmé par un arrêt de la CA de Paris du 21 février 2007, a jugé que le congé délivré ouvrait droit à profit de NRF au paiement d'une indemnité d'éviction et à son maintien dans les lieux jusqu'au paiement de celle-ci. Cette décision a également ordonné une expertise afin de fixer le montant des indemnités d'éviction et d'occupation pour la période postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2005.

La société locataire a demandé que l'indemnité d'occupation soit fixée à 585 00 euros HT par an mais le Tribunal l'a provisoirement fixée à 1.041.378 euros HT.

Par conclusions d'incident le 6 février 2008, NRF a sollicité du juge qu'il modifie le montant de l'indemnité d'occupation due en le fixant à 595 000 euros annuels à compter du 1/07/05. Une ordonnance en date du 27 mars 2008 a fixé le montant de l'indemnité d'occupation à 610 000 euros HT à compter du 6 février 2008.

Sur les opérations d'expertise, le rapport a été déposé le 5 décembre 2008 : l'indemnité d'occupation a été estimée à 634 000 euros HT/AN/HC à compter du 1/07/05, l'indemnité d'éviction a été estimée à 12 757 000 euros HT/AN/HC dans le cas de la perte total du fonds et à 11 338 000 euros HT/AN/HC en cas de perte partielle du fonds.

Le 5 décembre 2008, NRF a versé la somme de 595 114, 94 euros.

Par ailleurs, en août 2008, ADC SIIC a assigné NRF devant le Tribunal de Commerce de Paris pour voir constater la cessation des paiements et de prononcer l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

L'affaire a été mise en délibéré pour début 2009.

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

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

L'immeuble n'a pas fait l'objet d'une valorisation par un expert, du fait de l'expropriation notifiée le 23 novembre 2005.

#### Contentieux judiciaire :

##### Expropriation

L'immeuble situé 48, Faubourg Poissonnière dans le 10ème arrondissement de Paris, a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en date du 12 septembre 2005.

Un pourvoi en cassation a été introduit contre cette décision.

La Cour de Cassation – dans un arrêt en date du 13 mars 2007 – a sursis à statuer en attendant que le juge administratif se prononce sur la validité de la déclaration d'utilité publique (voir procédure administrative ci-après).

##### Montant de l'indemnité d'expropriation

La Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris (SIEMP), bénéficiaire de l'arrêté de DUP (déclaration d'utilité publique), a notifié à la Société en date du 23 novembre 2005, une offre d'indemnité pour dépossession s'élevant à 1,4 M€

Le juge de l'expropriation (Tribunal de Grande Instance de Paris) a, quant à lui, rendu le 6 novembre 2006, un jugement fixant le montant de l'indemnité d'expropriation selon quatre critères : selon que les dispositions de la loi Vivien (La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite loi Vivien fait apparaître la spécificité de l'expropriation des immeubles et terrains insalubres et inaptes à l'habitation) s'appliquent ou pas et selon que l'immeuble est occupé sans titre ou pas. L'indemnité serait, selon ce jugement, comprise entre 2,4 M€ et 3,6 M€

Un arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 13 novembre 2008 a confirmé le jugement.

Un pourvoi en cassation contre cet arrêt a été régularisé en février 2009.

En vertu de ces décisions de justice, un paiement par la SIEMP à la Société KERRY de la somme de 2,4 M€ contre quittance est prévu pour le 13 février 2009.

Si toutefois, l'arrêté de DUP venait à être annulé, la SIEMP devra verser la différence entre la valeur vénale occupée sans titre (loi Vivien ne s'applique pas) et celle dans l'hypothèse où la loi Vivien s'applique.

## Contentieux administratif :

### DUP

Un arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité immédiate de l'immeuble au profit de la SIEMP a été pris en date du 14 avril 2005.

Une requête en annulation de cet arrêté a été présentée par la Société en date du 19 mai 2005. La Procédure est en cours.

### Procédure d'indemnisation

Une procédure liée au refus du concours de la force public dans l'exécution de l'ordonnance d'expulsion (en date du 13 mai 1999) a été engagée.

Le Tribunal Administratif de Paris, dans un jugement en date du 29 mars 2005 a déclaré que la responsabilité de l'Etat était engagée et l'a condamné à verser à la société KERRY une indemnité de 1,5 M€ pour la période allant du 1er janvier 2000 au 30 septembre 2002. Ce jugement a été exécuté et une demande d'indemnisation complémentaire a été initiée pour la période postérieure au 1er octobre 2002.

Cependant, le Conseil d'Etat qui avait été saisi par le Ministère de l'Intérieur a, en date du 21 septembre 2007, non seulement annulé le jugement initial mais également statué au fond en fixant l'indemnité à 0,16 M€

Le 17 mars 2008, le ministère de l'intérieur a réclamé le paiement de la différence. La Société a fait opposition à ce titre de perception.

L'Etat Français n'ayant pas assuré, dans cette procédure, à Kerry l'effectivité de certains droits garantis par la Convention Européenne des droits de l'homme, Kerry a porté l'affaire devant les juridictions européennes le 27 mars 2008. Kerry a sollicité l'allocation de 2 409 908 euros. La procédure est actuellement en cours.

Une demande d'indemnisation complémentaire concernant la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005 a été faite en janvier 2009.

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

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

Il s'agissait d'un immeuble d'habitation, qui a été valorisé selon des éléments de comparaison de vente relevés dans le même périmètre géographique, en effectuant un abattement pour tenir compte des locations existantes (Loi de 1948).

## Contentieux judiciaire :

### Expropriation

L'immeuble situé 3-5 rue Godefroy Cavaignac dans le 11ème arrondissement de Paris, a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation en date du 31 octobre 2007 au profit de la SIEMP. Cette ordonnance a été notifiée à la société le 17 novembre 2007 et contestée immédiatement.

Le 3 décembre 2007, la SIEMP a versé le montant de l'indemnité d'expropriation fixée à 4,8 M€ entre les mains de monsieur le Receveur de la Caisse des Dépôts et Consignations.

### Montant de l'indemnité d'expropriation

La SIEMP a notifié à la société COFINFO en octobre 2006 une offre de dépossession pour 2,5 M€

Cette offre est sérieusement contestée par le Groupe qui estime que la valeur vénale de l'immeuble est de 7,5 M€

Un jugement de la Chambre des expropriations du Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 25 juin 2007 a fixé l'indemnité due par la SIEMP à la société COFINFO, au titre de la dépossession foncière de l'immeuble, à la somme de 4.822 K€ alors même que le Commissaire du Gouvernement estimait sa valeur à 5.130 K€

Le Groupe a fait appel de ce jugement devant la Cour d'appel de Paris, en sollicitant une fixation de l'indemnité d'expropriation à 8.600 K€; l'affaire sera plaidée en octobre 2009.

#### Contentieux administratif :

##### DUP (déclaration d'utilité publique) et arrêté de cessibilité

Le 28 décembre 2006 un arrêté préfectoral a déclaré d'utilité publique l'expropriation de l'immeuble au profit de la SIEMP.

Le 20 avril 2007, la société COFINFO a saisi le Tribunal administratif de Paris d'un recours pour illégalité de l'arrêté du 28 décembre 2006.

Le 11 juillet 2007 un arrêté préfectoral a déclaré l'immeuble immédiatement cessible. Il a été notifié à la société le 5 septembre 2007.

Le 5 novembre 2007, la Société COFINFO a saisi le Tribunal administratif de Paris d'un recours pour excès de pouvoir contre l'arrêté du 11 juillet 2007.

##### Procédure d'indemnisation

Une procédure liée au refus du concours de la force publique dans l'exécution de l'ordonnance d'expulsion en date du 22 mars 2000 a été engagée.

Le 14 mars 2006, le Tribunal administratif de Paris a alloué à la Société COFINFO une indemnité de 1,6 M€ pour la période du 1er janvier 2000 au 31 mai 2005.

Celle-ci a été versée en janvier 2007 mais sur un appel du Ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, la Cour Administrative d'Appel de Paris, estimant qu'il convenait d'indemniser simplement l'immobilisation du capital, a ramené cette condamnation de l'Etat à 689 K€ par un arrêt du 5 juin 2007.

Le pourvoi en cassation formé devant le Conseil d'Etat a été rejeté par une décision de cette juridiction en date du 16 novembre 2007.

Consécutivement à la décision de la Cour d'Appel du 14 juin 2007, Un titre de perception a été émis en août 2008.

Une opposition (suspensive) a été adressée au Tribunal Administratif en janvier 2009.

L'Etat Français n'ayant pas assuré, dans cette procédure, à la société COFINFO l'effectivité de certains droits garantis par la Convention Européenne des droits de l'homme, cette dernière a porté l'affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008.

La société COFINFO a sollicité l'allocation de 3 201 K€

La procédure est actuellement en cours.

Une demande d'indemnisation complémentaire a été adressée devant le Tribunal Administratif de Paris le 8 octobre 2008 pour la période postérieure au 28 juin 2005 courant jusqu'à l'expropriation. COFINFO réclame à ce titre la somme de 1.518.745,33 €

### **10.3. Parties liées**

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 304 K€ d'intérêts de comptes courants,) ont été annulées dans le cadre des retraitements de consolidation.

Le Groupe ADC SIIC a réalisé des opérations avec ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADT dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL.

Au titre de l'exercice 2008:

Le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a facturé en 2008 au groupe ADC SIIC :

- au titre des mises à disposition de personnes : 96 K€;
- au titre des loyers et des charges refacturables : 101 K€

Au 31 décembre 2008, le Groupe ADC SIIC dispose d'un dépôt de garantie de loyers pour 20 K€ chez ACANTHE DEVELOPPEMENT, d'une créance de 18 K€ et d'une dette de 186 K€ envers ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Le groupe ADT a facturé en 2008 au groupe ADC SIIC :

- au titre des mises à disposition de personnes : 7 K€

Au 31 décembre 2008, le Groupe ADC SIIC dispose d'une dette de 9 K€ envers ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Le Groupe a versé des honoraires pour un montant de 28 K€ à la société MEP dont le Gérant est M. MAMEZ, Administrateur d'ADC SIIC.

#### **10.4. Effectifs**

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 2 salariés au 31 décembre 2008.

Aucune avance ni crédit n'ont été alloués aux dirigeants au cours de l'exercice.

Une rémunération de 2 K€ a été versée aux mandataires du Groupe ADC SIIC.

#### **10.5. Résultat par action**

Au 31 décembre 2008, le résultat tant dilué que non dilué s'élève à -0.043 € (Résultat consolidé : -282 K€ pour 66 773 426 actions pondérées). Il n'existe aucun instrument dilutif en circulation au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2007 le résultat tant dilué que non dilué s'établissait à - 0,073 € par action (65 236 444 actions pondérées)

#### **10.6. Evénements postérieurs au 31 décembre 2007**

Dans le cadre du litige lié au montant de l'expropriation du 48 rue du Faubourg Poissonnière PARIS, le 13 février 2009, la société Kerry a recouvré le paiement de la SIEMP d'un montant de 2.4 M€;

Ce versement ne clôt pas le litige (cf note 10.2.2).

\*\*\*\*\*

# **ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**

## Rapport Général des Commissaires aux Comptes

Comptes Annuels – Exercice clos le 31 décembre 2008

**Audit et Conseil Union**  
17 bis, rue Joseph de Maistre  
75876 Paris Cedex 18

**Patrick Poligone**  
42, rue du Général Foy  
75008 Paris

# **ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**

Siège Social : 2, rue de Bassano – 75116 PARIS  
Société Anonyme au capital de 19 159 521 €  
457 200 368 RCS PARIS

## **Rapport Général des Commissaires aux Comptes**

Comptes Annuels – Exercice clos le 31 décembre 2008

AUDIT ET CONSEIL UNION

PATRICK POLIGONE

**ADC SIIC**

*Comptes Annuels  
Exercice clos au  
31 décembre 2008*

Mesdames, Messieurs,

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 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**I - Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **ADC SIIC**

*Comptes Annuels  
Exercice clos au  
31 décembre 2008*

## **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 placement, 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 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.
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.



**ADC SIIC**

*Comptes Annuels  
Exercice clos au  
31 décembre 2008*

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.

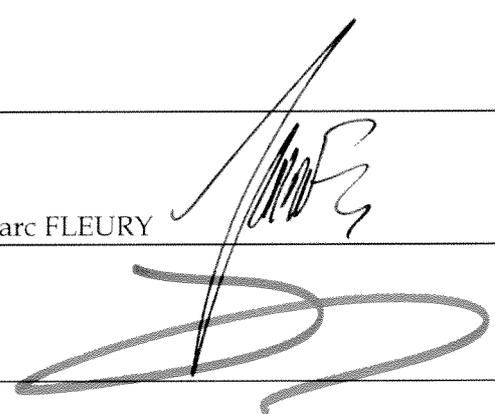
*Fait à Paris, le 5 mai 2009*

Les commissaires aux comptes

**Audit et Conseil Union**

\_\_\_\_\_  
Jean-Marc FLEURY

**Patrick POLIGONE**

\_\_\_\_\_  


**POLIGONE AUDIT**  
28, rue de Saint Pétersbourg  
75008 Paris

**AUDIT ET CONSEIL UNION**  
17 Bis, Rue Joseph de Maistre  
75876 Paris Cedex 18

*Commissaires aux comptes  
Membres de la Compagnie Régionale de Paris*

## **ADC SIIC**

2, rue Bassano – 75016 Paris  
Société Anonyme au capital de 30.133.000 euros

N° Siret : 457 200 368 00357

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008**

*Commissaires aux comptes  
Membres de la Compagnie Régionale de Paris*

**ADC SIIC**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008**

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 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société ADC SIIC tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

**I. Opinion sur les comptes consolidés**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.



## II. Justification des appréciations

La crise financière qui s'est progressivement accompagnée d'une crise économique emporte de multiples conséquences pour les entreprises et notamment au plan de leur activité et de leur financement. Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers consolidés au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de diminution sensible des transactions immobilières et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Sur la base de nos travaux et des informations qui nous ont été communiquées à ce jour, et dans le cadre de l'appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons notamment vérifié que l'annexe donne une information appropriée sur la situation de votre groupe au regard de l'évaluation des immeubles de placements, des litiges immobiliers, des procédures de contrôle fiscal et des opérations avec les parties liées.

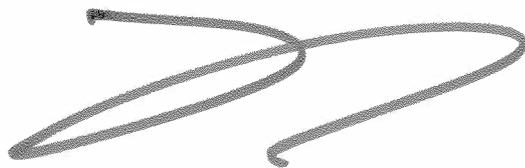
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris, le 5 mai 2009

**POLIGONE AUDIT**



**Patrick POLIGONE**

**AUDIT ET CONSEIL UNION**



**Jean-Marc FLEURY**