

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Au 30 juin 2019



SOMMAIRE

Conformément aux dispositions prévues par l'arrêté royal du 14 novembre 2007 et à la circulaire FSMA / 2012_01 du 11 janvier 2012, le présent rapport comprend les documents et information suivants :

1. Rapport de gestion intermédiaire ;
2. Etats financiers résumés ;
3. Déclaration des personnes responsables ;
4. Rapport du Commissaire.

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE



ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC
Société Européenne au capital de 20.572.093,32 Euros
Siège social : avenue de l'Astronomie, 9 – 1210 Bruxelles (Belgique)
N° d'entreprise : 0526.937.652
Etablissement secondaire : 26, rue Georges Bizet – 75116 Paris (France)

**RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE
POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2019**

I – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2019

Activité locative :

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier. Ce chiffre d'affaires ne comprend pas celui de la filiale suisse qui n'est détenue qu'à 27 % et dont la participation est valorisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 Juin 2019, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés) situé à (Paris 8^{ème}), et de la nue-propriété d'un appartement d'habitation de 270 m², situé à Paris (7^{ème}). Il est à noter que la société propriétaire des murs de l'hôtel est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée SIIC.

Pour le 1^{er} semestre 2019, le chiffre d'affaires s'établit à 467 K€ (394 K€ pour les revenus locatifs et 73 K€ pour les charges refacturées) contre 458 K€ (382 K€ pour les revenus locatifs et 76 K€ pour les charges refacturées) en 2018.

Le loyer 2019 de l'Hôtel sis rue du Faubourg St Honoré progresse par l'effet de la seule indexation.

Acquisitions - Cessions :

Aucune opération d'acquisition ou de cession n'a eu lieu au cours du 1^{er} semestre 2019.

Autres informations :

Pour la fin de l'exercice, la Direction Générale a comme priorité le suivi des contentieux avec la société NRF, ancien locataire de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (8^{ème}), et le suivi de bonne fin du dédommagement par la SIEMP suite au protocole signé (avec conditions suspensives), concernant l'immeuble de la rue Godefroy Cavaignac à Paris (11^{ème}).

Au cours de la période, le groupe n'a pas mené d'activité de recherche et de développement.

Le groupe ne détient pas d'instruments financiers dérivés.

II- COMPTES CONSOLIDES ET CHIFFRES CLES

A) Structure du groupe consolidé

Le groupe ADC SIIC se compose ainsi :

Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA AD CAPITAL			Société consolidante			
SA COFINFO	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SAS KERRY	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SAS BASSANO DEVELOPPEMENT	85%	85%	85%	85%	IG	IG
SA GEPAR HOLDING	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SARL NPA.H	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SA DUAL HOLDING	27%	27%	27%	27%	MEE	MEE
Entrée dans le périmètre de consolidation						
-						
Sortie du périmètre de consolidation						

IG ; Consolidation par intégration globale ; MEE : Titres mis en équivalence

Le siège social de la société ADC SIIC est sis avenue de l'Astronomie, 9 à 1210 Bruxelles.

De plus, la société possède un établissement stable en France sis rue Georges Bizet, 26 à Paris 16^{ème}.

B) Comptes consolidés

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent, à l'exception de l'entrée en vigueur d'IFRS 16, reclassant charges locations en amortissement et charge financière ; l'actualisation des loyers futurs (à la signature du contrat) ayant conduit à la constatation d'un actif et d'une dette de même montant.

Ces comptes consolidés présentent certains faits marquants qui sont décrits ci-après :

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:

L'évolution de la situation patrimoniale et financière du groupe se résume comme suit :

En millions d'euros sauf précision contraire	30-juin-19	31-déc-18	Variations
Patrimoine Immobilier (Immeubles de placement)	17,5	17,7	-0,2
Actifs corporels	0,6		0,6
Capitaux propres part du groupe	20,8	21,1	-0,3
Dettes financières	0,6	2,0	-1,4
Actif net réévalué par action (€) - non dilué	0,308	0,0301	0,278
Actif net réévalué par action (€) - dilué	0,308	0,0301	0,278

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements comptabilisés à leur valeur nette comptable (17,5 M€).

La société propriétaire des murs de l'hôtel sis rue du Faubourg St Honoré est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée française (ACANTHE DEVELOPPEMENT).

La variation de valeur des immeubles de placement (- 0,2 M€) provient de la comptabilisation des dotations aux amortissements sur les immeubles. Aucune acquisition ni vente d'immeubles n'est intervenue sur le 1^{er} semestre 2019.

L'accroissement des actifs corporels pour une valeur nette de 553 K€ provient de la mise en application de la norme IFRS 16 qui substitue aux loyers versés un actif amortissable et une dette.

Les capitaux propres part du groupe baissent de 0,2 M€ en raison du résultat du semestre de -0,46 M€ et des écarts de change sur la participation mise en équivalence pour +0,27 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2019.

Evolution du résultat consolidé du groupe:

L'évolution du résultat consolidé de la période comparé à l'exercice précédent se présente comme suit :

En milliers d'euros (sauf indication contraire)	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalence	(506)	(381)	(125)
Coût de l'endettement financier brut	0	0	0
Résultat net part des propriétaires	(462)	(125)	(337)
Résultat dilué par action (en Euros)	-0,003	-0,001	-0,002

Le résultat opérationnel semestriel ressort à un niveau proche de celui de la période précédente.

Il intègre, au titre de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence DUAL HOLDING, une perte de -135 K€ contre une perte de -69 K€ au 30 juin 2018.

Le groupe n'a aucun emprunt auprès d'établissements financiers ; la seule composante emprunt est liée à la mise en place d'IFRS 16 du fait du reclassement en dettes des paiements futures relatifs aux loyers actualisés.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2019.

III - SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 11.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2019.

IV – PRINCIPAUX RISQUES ET PRINCIPALES INCERTITUDES POUR LES SIX MOIS A VENIR

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe n° 2.1.4 « Principaux risques et incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2018 disponible sur le site www.adcsiic.eu. Aucun autre élément significatif n'est actuellement à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours, tant fiscaux qu'immobiliers, sont détaillés dans les notes 11.2 à 11.3 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2019.

V – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 11.4 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2019.

VI - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1^{er} SEMESTRE 2019

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 28 juin 2019 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice social de 640 930,71 € en totalité en report à nouveau.

Dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats qui s'élèvent à 1 626 998,42 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 350 702 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et 150 834 euros titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2019

Le 2 août 2019, un accord transactionnel a été conclu entre la société Elogie-SIEMP et la société COFINFO pour mettre fin au litige portant sur l'immeuble situé 3-5 rue Godefroy Cavaignac à Paris (11^{ème}). Le protocole d'accord est soumis à la réalisation des deux conditions suspensives suivantes : la première est l'approbation par le Conseil de Paris de la délibération autorisant le versement en faveur de la SIEMP, lors de sa séance du 30 septembre 2019 ou lors de sa séance du 12 novembre 2019, d'une subvention d'un montant de 10 500 K€. Cette délibération devra être transmise à la préfecture pour contrôler sa légalité. La seconde est la signature par la Société COFINFO et la société SIEMP de l'acte portant confirmation de la propriété de la-SIEMP et contenant quittance concomitamment au virement effectué par la comptabilité des notaires des Sociétés SIEMP et COFINFO au plus tard le 31 décembre 2019 à minuit. Des intérêts de retard à hauteur de 5% courront à compter du 1^{er} décembre 2019.

Perspectives d'avenir :

La Société continue d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes dans un contexte de marché aux prix élevés et aux taux de rendement faibles et ce, notamment en Suisse mais également, depuis qu'elle est devenue société européenne, dans le secteur résidentiel de grandes villes européennes.

Le Conseil d'Administration

ADC SIIC - Comptes Consolidés			
SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE			
(milliers d'euros)	NOTES	30/06/2019	31/12/2018
Actif			
Immeubles de placement	6.1	17 517	17 657
Actifs corporels		553	
Actifs incorporels			
Actifs financiers	6.2.1	34	33
Titres mis en équivalence	6.3	18 197	18 066
Total actifs non courants		36 301	35 757
Créances commerciales	6.2.2	1 405	1 434
Autres créances	6.2.2	2 302	2 317
Autres actifs courants		50	1
Actifs financiers courants	6.2.3	2 968	5 043
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.4	5 576	5 349
Total actifs courants		12 301	14 143
TOTAL ACTIF		48 602	49 900
(milliers d'euros)			
	NOTES	30/06/2019	31/12/2018
Passifs et Capitaux propres			
Capital	6.4	20 572	20 572
- Actions propres détenues		(167)	(167)
Primes d'émissions		13 222	13 222
Réserves		(12 315)	(12 675)
Résultat net consolidé		(462)	125
Total Capitaux Propres, part du groupe		20 849	21 076
Participation ne donnant pas le contrôle	6.4	2 437	2 520
Total Capitaux Propres		23 286	23 596
Passifs financiers non courants	6.6	476	
Provisions pour risques et charges	6.5 / 11.2	1 272	1 272
Dettes fiscales et sociales			
Total des passifs non courants		1 748	1 272
Passifs financiers courants	6.6	111	2
Dépôts et Cautionnement	6.6	160	193
Dettes commerciales	6.6	806	551
Dette fiscales et sociales	6.6	3 609	5 251
Autres dettes	6.6	18 806	18 960
Autres passifs courants		77	75
Total des passifs courants		23 569	25 032
Total des passifs		25 316	26 304
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		48 602	49 900

ADC SIIC - Comptes Consolidés**Etat du résultat global**

(milliers d'euros)	NOTES	30/06/2019	30/06/2018
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		394	382
Charges locatives refacturées		73	76
Charges locatives globales		(249)	(215)
Revenus nets des immeubles	7.1	219	244
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(88)	(142)
Autres frais généraux		(319)	(285)
Autres produits et autres charges		12	54
Dotation aux amortissements des immeubles de placement		(140)	(163)
Variation des dépréciations des immeubles de placement			
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements		(53)	(58)
Reprises des autres amortissements et provisions			38
Résultat opérationnel avant cession	7.2	(371)	(312)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	7.2	(371)	(312)
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	6.3	(135)	(69)
Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(506)	(381)
Variation de juste valeur des actifs financiers	7.3	44	(116)
Autres produits et charges financiers	7.3	2	369
Résultat avant impôts		(461)	(128)
Impôt sur les résultats			
Résultat net de l'exercice		(461)	(128)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		1	(4)
Propriétaires du groupe		(462)	(125)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		-0,003	-0,001
Résultat dilué par action (en €)		-0,003	-0,001
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		-0,003	-0,001
Résultat dilué par action (en €)		-0,003	-0,001
Résultat net de l'exercice		(461)	(128)
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<i>Eléments recyclés en résultat net</i>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		267	204
Impôts afférents aux éléments reclassables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Impôts afférents aux éléments non reclassables			
Total des autres éléments du résultat global		267	204
Résultat Global Total de l'exercice		(194)	75
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(195)	79
Participations ne donnant pas le contrôle		1	(4)

ADC SIIC - Comptes Consolidés

ETAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en K€		Capital	Primes d'émission	Titres d'autocontrôle	Réserve de change	Autres Réserves	Capitaux propres Part des actionnaires de la société mère	Capitaux propres Part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
	NOTE	6.4		6.4				6.4	
Capitaux propres au 31/12/2017		20 572	13 222	-167	632	-13 990	20 271	2 467	22 738
Distribution de dividendes									
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle									
Ecart de conversion					204		204		204
Variation de juste valeur des instruments financiers									
Résultat net						-125	-125	-4	-129
Capitaux propres au 30/06/2018		0	0	0	836	-14 115	20 350	2 463	22 812
Ecart de conversion					477		476		476
Résultat net						250	250	58	308
Capitaux propres au 31/12/2018		20 572	13 222	-167	1 313	-13 864	21 076	2 520	23 596
Distribution de dividendes									
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle									
Ecart de conversion					267		267		267
Mise en place IFRS 16						-31	-31		-31
Dividendes								-85	-85
Variation de juste valeur des instruments financiers									
Résultat net						-462	-462	1	-461
Capitaux propres au 30/06/2019		20 572	13 222	-167	1 579	-14 356	20 850	2 437	23 286

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE (en K euros)

	NOTE	30/06/2019	30/06/2018
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(461)	(128)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		193	183
Juste valeur des actifs financiers courants		(164)	264
Ecart d'acquisition négatif			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	6.3	135	69
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie		10	
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(287)	388
Coût de l'endettement net		0	
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		(287)	388
Impôts versés		0	
Variation du BFR lié à l'activité		(1 629)	(3 648)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		(1 916)	(3 260)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations			(0)
Cessions d'immobilisations			
Incidence des variations de périmètre			
Acquisitions/ Remboursement d'immobilisations financières et prêts			
Acquisition / Cession d'actif financiers courant		2 239	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		2 239	0
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés par les filiales aux intérêts ne donnant pas le contrôle			
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Emprunts			
Remboursements d'emprunts			
Intérêts nets versés		(53)	
-Intérêts décaissés		(9)	
-Intérêts encaissés			
Autres flux liés aux opérations de financement		(34)	2
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		(96)	2
Variation de trésorerie nette		226	(3 259)
Variation de trésorerie nette		227	(3 259)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		2 368	5 605
Découverts bancaires (2)		(2)	
VMP		2 981	2 991
		5 347	8 596
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		2 978	2 351
Découverts bancaires (2)		(2)	
VMP		2 598	2 986
	6.2.4	5 574	5 337

(1) Le détail de la variation de BFR lié à l'activité est explicité au § 6.2.4

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

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2019

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	15
1.1.	Assemblée Générale Annuelle des actionnaires	15
Note 2.	Référentiel comptable	15
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité	15
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation	15
2.2.1.	IFRS 16 : Contrats de location	16
Note 3.	Saisonnalité de l'activité	18
Note 4.	Utilisation d'estimations	18
Note 5.	Périmètre de consolidation	19
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation	19
5.2.	Organigramme du groupe	20
Note 6.	Notes annexes : bilan	21
6.1.	Actifs immobiliers	21
6.2.	Actifs financiers	23
6.2.1.	Actifs financiers non courants :	24
6.2.2.	Créances commerciales et autres créances	25
6.2.3.	Actifs financiers courants	27
6.2.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	27
6.3.	Titres mis en équivalence	28
6.4.	Capitaux propres	31
6.5.	Provisions pour risques et charges	32
6.6.	Passifs financiers courants et non courants	32
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat	35
7.1.	Revenus nets des immeubles	35
7.2.	Résultat opérationnel	36
7.3.	Résultat financier et résultat net	37
7.4.	Autres éléments du résultat global	37
Note 8.	Secteurs opérationnels	38
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité	39
8.2.	Compte de résultat par zone géographique	41
Note 9.	Engagements hors bilan	43
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	43
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	43
9.2.1.	Engagements donnés	43
9.2.2.	Engagements reçus	43
9.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	43
9.3.1.	Engagements donnés	43
9.3.2.	Engagements reçus	43
Note 10.	Exposition aux risques	44
Note 11.	Autres informations	44
11.1.	Actif Net Réévalué	44

11.2. Litiges fiscaux	46
11.3. Litiges immobiliers	50
11.4. Parties liées	56
11.5. Effectifs	57
11.6. Résultat par action.....	58
11.7. Evénements postérieurs au 30 juin 2019.....	58

Note 1.Faits caractéristiques de la période

1.1. Assemblée Générale Annuelle des actionnaires

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 29 juin 2019 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice social de 640 930,71 € en totalité en report à nouveau.

Dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats; celles-ci s'élèvent à 150 834 € au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2018 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 158 773 €. Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Note 2.Référentiel comptable

Remarques liminaires :

La date d'arrêté des comptes consolidés semestriels est fixée au 30 juin de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date d'arrêté des comptes consolidés semestriels, soit le 30 juin, et concernent la même période.

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés le 25 septembre 2019 par le Conseil d'administration.

2.1. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADC SIIC au 30 juin 2019 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de préparation de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.adcsiic.eu).

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

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019 sont préparés selon les dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2018.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm.

2.2. Changements de méthodes comptables et de présentation

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2018, à l'exception des normes et amendements de normes applicables à compter du 1^{er} janvier 2019, de manière obligatoire ou par anticipation :

- IFRS 16 : « Contrats de location » ;
- IFRIC 23 : « Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat » ;

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, non obligatoire au 1^{er} janvier 2019.

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

2.2.1. IFRS 16 : Contrats de location

L'application de la norme IFRS 16 traitant des contrats de location, d'une application obligatoire au 1^{er} janvier 2019, en remplacement d'IAS 17, constitue, au plan normatif, une évolution importante pour la comparabilité des états financiers des sociétés d'un même secteur. La norme impose différents traitements, que l'on se situe du côté du bailleur ou du preneur.

La norme IFRS 16 définit pour sa première application, une approche rétrospective simplifiée dans laquelle l'effet cumulé du changement de méthode est comptabilisé comme un ajustement des capitaux propres à l'ouverture de l'exercice, soit le 1^{er} janvier 2019 sans que l'information comparative ne soit retraitée. Cette approche a été retenue par le groupe.

2.2.1.1. Contrats de location chez le bailleur

Dans le cadre de son activité, le Groupe a une activité de Bailleur, pour les immeubles donnés en location. A ce titre, il est nécessaire d'identifier les contrats de location selon deux classifications, soit en contrat de location financement, soit en location simple.

Au regard des § 63 et 64 de la norme IFRS 16 permettant de classer les contrats en location financement, il est clairement établi que les immeubles donnés en location par le Groupe ne rentrent pas dans cette catégorie pour les raisons suivantes :

- Il n'est pas prévu de transfert de propriété du bien en fin de bail ;
- La durée des baux est largement inférieure à la durée de vie économique des actifs ;
- Le montant des loyers sur la durée du bail, est largement inférieur à la valeur des biens ;
- Les actifs donnés en location ne sont pas spécifiques aux besoins du seul preneur ;

Les contrats accordés par le Groupe sont donc qualifiables de « contrats de location simple ». De plus ils doivent suivre la norme IAS 40 répondant à la classification d'immeuble de placement, à l'exception de l'immeuble sis 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème}, donné en sous-location pour partie, et dont la prise en location simple par le Groupe (Preneur) ne permet pas la classification en immeuble de placement.

Il n'y a donc pas de changement majeur avec la norme IAS 17 au regard des biens loués par le Groupe.

2.2.1.2. Contrats de location chez le preneur

A la conclusion d'un contrat, l'entité doit apprécier, si celui-ci contient un contrat de location. Un contrat de location confère le droit de contrôler l'utilisation d'un actif sur une période déterminée moyennant le paiement d'une contrepartie.

Les contrats de faible valeur ne seront pas retraités par le Groupe (loyers inférieurs à 5 K€ annuel), conformément à la possibilité laissée par la norme.

La location du siège social 9 avenue de l'Astronomie à Bruxelles répond aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions du bail de 9 années, signé en mars 2013.

La location du siège social de l'établissement stable du 2 rue de Bassano à Paris 16^{ème} répond aux critères du contrat de location, le Groupe pouvant tirer des avantages économiques en utilisant et/ou sous-louant l'actif, conformément aux dispositions du bail ferme de 12 années, signé fin 2015.

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation, et un passif locatif

A la date d'effet du contrat de location, le preneur doit comptabiliser à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

- un droit d'utilisation de l'actif sous-jacent,
- une obligation de payer des loyers, égale à la valeur actualisée des paiements futurs ; le taux d'actualisation utilisé étant celui qui égalise la valeur actualisée des loyers avec la juste valeur de l'actif sous-jacent.

Les charges afférentes au contrat de location consisteront en d'une part, l'amortissement et la dépréciation de l'actif du « droit d'utilisation », présentés dans le résultat opérationnel et, d'autre part, la charge d'intérêt liée au passif de loyer, présentée dans le résultat financier.

Le preneur devra réévaluer le passif locatif ainsi que l'actif s'il y a une modification du montant des loyers futurs en raison d'une variation de l'indice conduisant à une modification des flux de trésorerie.

2.2.1.3. Incidences sur les comptes 2019

Concernant le bail rue de Bassano à Paris (16^{ème}), mis en place fin 2015, le taux marginal d'emprunt était estimé à 2,4% sur 12 ans. Quant au Bail rue de l'Astronomie dont le bail a été souscrit fin 2013, son taux marginal d'emprunt été évalué à 3,7%.

L'incidence se rapportant à la seule location immobilière souscrite par le groupe.

A l'ouverture, les loyers actualisés amènent la constatation des éléments suivants :

- Valeur Brut de l'immobilisation « Droit d'utilisation » (Actif) :	1 072 K€
- Cumul des Amortissements du « Droit d'utilisation » (Actif) :	- 465 K€
- Dette de loyers (Passif) :	637 K€
- Réserve Consolidée part du Groupe (Passif) :	- 30 K€

Sur la période du janvier à juin 2019, l'impact suivant est constaté en compte de résultat :

- Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation » :	- 53 K€,
- Charge d'intérêts relative à la dette de loyer :	- 9 K€.

Contre une charge de location de 62 K€ qui aurait auparavant été constatée dans les comptes en loyer pour le 1^{er} semestre.

Note 3.Saisonnalité de l'activité

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

Note 4.Utilisation d'estimations

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

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

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de 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.

Note 5. Périmètre de consolidation

5.1. Evolution du périmètre de consolidation

L'ensemble des sociétés du groupe a été consolidé en retenant la méthode de l'intégration globale sauf la société DUAL HOLDING mise en équivalence (participation de 27%).

Les comptes consolidés semestriels couvrent la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2019. Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté comptable au 30 juin est effectué par toutes les sociétés consolidées du Groupe.

Liste des sociétés consolidées

Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA AD CAPITAL			Société consolidante			
SA COFINFO	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SAS KERRY	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SAS BASSANO DEVELOPPEMENT	85%	85%	85%	85%	IG	IG
SA GEPAR HOLDING	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SARL NPA.H	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SA DUAL HOLDING	27%	27%	27%	27%	MEE	MEE
Entrée dans le périmètre de consolidation						
-						
Sortie du périmètre de consolidation						

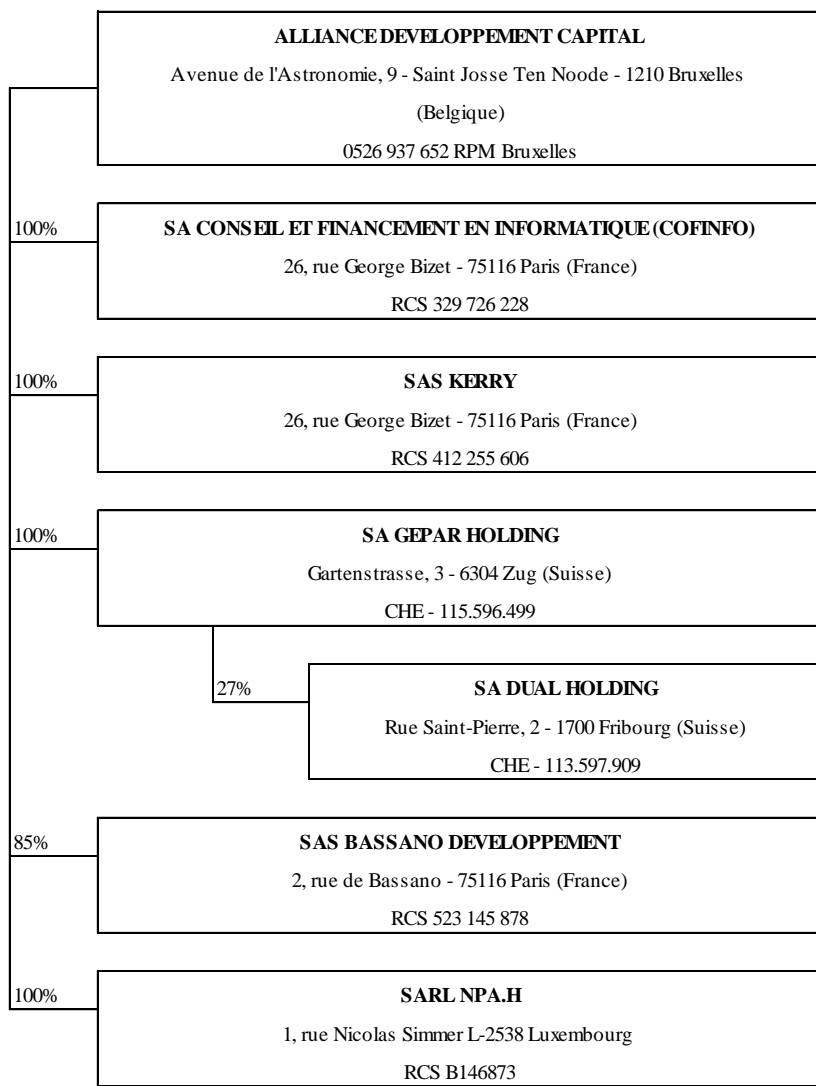
IG = Intégration Globale
MEE = Mise en Equivalence

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

Chaque filiale du Groupe (i) est soit propriétaire d'un actif (bien immobilier ou titres de participation), soit (ii) fait l'objet de procédures judiciaires telles que décrites en annexe des comptes consolidés :

- La société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC détient la nue-propriété d'un immeuble situé 4-6 avenue Elysée Reclus – 75007 Paris (France) ;
- La société BASSANO DEVELOPPEMENT est propriétaire des murs d'un hôtel situé 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris (France) ainsi que de 1 026 m² de commerces associés ;
- La société KERRY a des procédures en cours décrites en annexe des comptes consolidés ;
- La société COFINFO a également des procédures en cours décrites en annexe des comptes consolidés ;
- La société GEPAR HOLDING détient une participation dans DUAL HOLDING elle-même détentrice d'une participation dans la société Ci Com SA ;
- NPA. H est une filiale luxembourgeoise étudiant différents dossiers d'investissement.

5.2. Organigramme du groupe



Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. 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 30 juin 2019

En K€	Val brute 31/12/2018	Application IFRS 16	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions Mise au rebut	Val brute 30/06/2019
Terrains	2 277						2 277
Constructions	20 494						20 494
Constructions - droit d'utilisation (1)		1 072					1 072
Immobilisations en cours							
Actifs corporels	29						29
TOTAL	22 800	1 072	-	0	0	0	23 872
Immeubles destinés à la vente							

(1) Les Constructions droit d'utilisation proviennent de la mise en place de la norme IFRS 16 pour les locaux pris en location sis Rue de l'Astronomie à Bruxelles et rue de Bassano à Paris. La constatation de l'actif est la résultante des loyers de la période du contrat actualisés au taux marginal d'emprunt lors de la prise du contrat de location.

Aucune variation du patrimoine immobilier n'est intervenue au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2018 :

En K€	Val brute 31/12/2017	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions Mise au rebut	Val brute 31/12/2018
Terrains	2 277					2 277
Constructions	20 494					20 494
Immobilisations en cours						
Actifs corporels	29					29
TOTAL	22 800	-	0	0	0	22 800
Immeubles destinés à la vente						

Le patrimoine immobilier n'a pas connu d'évolution sur la période.

Variation des amortissements et dépréciations sur les incorporels non financiers, les immeubles de placement et actifs corporels au 30 juin 2019 :

En milliers €	31/12/2018	Application IFRS 16	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2019
Constructions	5 114		140				5 254
Constructions droit d'utilisation (1)		465	53				519
Actifs corporels	29						29
TOTAL	5 143	465	193	-	-	-	5 802
Immeubles destinés à la vente							

(1) Les « Constructions droit d'utilisation » correspondent aux amortissements des droits d'utilisation des locaux pris en location sis Rue de l'Astronomie à Bruxelles et rue de Bassano à Paris. La charge de loyer de la période est remplacée par l'amortissement de l'incorporel, et une charge financière correspondant au taux marginal d'emprunt de la société, au moment de la prise de location des biens immobiliers.

Au 31 décembre 2018 :

En milliers €	31/12/2017	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2018
Constructions	4 833	281				5 114
Actifs corporels	28	1				29
TOTAL	4 861	282	-	-	-	5 143
Immeubles destinés à la vente						

Le poste « dotations » est uniquement constitué des dotations aux amortissements pour 140 K€ pour la période 2019.

Au 30 juin 2019, la valeur nette du patrimoine immobilier ressort à 17 517 K€ selon la méthode du coût amorti. Estimé à la juste valeur sur la base d'une évaluation réalisé par un évaluateur indépendant et qualifié, le patrimoine immobilier est valorisé à 41 410 K€. Cette valorisation est basée sur l'état des biens immobiliers à la date de clôture des comptes et du marché immobilier auquel ils se rattachent.

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 34 688 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 722 K€.

La juste valeur est fournie conformément à l'exigence de la norme IAS 40 § 79 e ; il s'agit d'une juste valeur de niveau 3 dans la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 ; ce niveau n'a pas connu de variation de niveau par rapport à l'exercice précédent.

Les techniques d'évaluation et des données d'entrées utilisées sont largement décrites notamment au §2.2 Recours à des estimations et § 2.5 Immeubles de placement, par ailleurs l'évolution du marché immobilier qui conditionne la juste valeur est décrite au § 9.1 des présents comptes.

Toutes les « données inobservables » qui concourent à l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement sont sujettes à des variations ; une évolution défavorable de celles-ci ne manquerait pas d'occasionner une conséquence négative sur les justes valeurs, ainsi :

- Pour l'immeuble d'habitation dont l'évaluation est basée de façon privilégiée basée sur la méthode par comparaison directe, toute baisse du marché immobilier pour des biens d'une qualité et d'une localisation proche affecterait la juste valeur de l'immeuble, son évaluation tient bien évidemment compte du démembrement de la propriété entre nue propriété et usufruit et donc de l'âge de l'usufruitière.
- Les immeubles d'usage professionnel, évalués en priorité par des méthodes par les revenus, risquerait une baisse de valeur si le taux de capitalisation augmentait ou le revenu de l'immeuble diminuait.

Les immeubles de placements ne présentent aucune restriction particulière relative à la récupération des produits d'immeuble ou du produit de leur cession.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune obligation contractuelle de réparation, de maintenance ou d'amélioration.

6.2. Actifs financiers

Actifs Financiers en K€		30/06/2019	31/12/2018	Niveau de juste valeur	Note
Actifs financiers non courants	Coût amorti	34	33	2	6.2.1
Clients et comptes rattachés	Coût amorti	1 405	1 434	2	6.2.2
Autres créances	Coût amorti	2 302	2 317	2	6.2.2
Autres actifs courants	Coût amorti	50	1	2	
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	2 968	5 043	1	6.2.3
Equivalents de trésorerie	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	2 978	2 981	1	6.2.4
Trésorerie	Coût amorti	2 598	2 368	2	6.2.4
Total des actifs financiers		12 335	14 177		

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques ;
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement;

- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

Pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;

6.2.1. Actifs financiers non courants :

Au 30 juin 2019 :

Actifs financiers en K€	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	Cession	30/06/2019
Titres de participation	-				-
Dépôts versés	30	1			31
Fonds de roulement	3				3
TOTAUX	33	1	-	-	34

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

Au 31 décembre 2018 :

Actifs financiers en K€	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Cession	31/12/2018
Titres de participation	-				-
Dépôts versés	30				30
Fonds de roulement	3				3
TOTAUX	33	0	-	-	33

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

6.2.2. Créances commerciales et autres créances

Au 30 juin 2019 :

En K€	30/06/2019					
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur Nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 714	1 309	1 405	1 405	-	-
Autres créances	2 302		2 302	2 302	-	-
TOTAUX	5 016	1 309	3 707	3 707	-	-

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend une créance de 2 443 K€ sur le locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 309 K€.

Le montant de 2 443 K€ représente les créances privilégiées qui correspondent aux créances de loyers impayés sur la période du mois de mars 2011 au 10 juin 2014, date du jugement de redressement judiciaire. Elles ont été déclarées en tant que telles au liquidateur judiciaire de la société NRF.

Pour établir le montant de la dépréciation de nos créances privilégiées, sur la base de l'état patrimonial de la liquidation qui recense tous les actifs et les passifs détenus par la liquidation, nous avons retenu comme taux de recouvrement envisageable le rapport entre :

- le montant des actifs encore disponibles dans le patrimoine de la liquidation ;
- et le montant de l'ensemble des créances privilégiées qui sont les seules créances encore susceptibles d'être partiellement réglées eu égard au niveau des actifs de la liquidation.

Le taux de recouvrement ressort à 36,65%. Par différence, le recouvrement de notre créance privilégiée est compromis à hauteur de 63,35% de la créance hors TVA, d'où la comptabilisation d'une dépréciation d'un montant de 1 309 K€.

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- Créances de TVA pour 786 K€ ;
- Une créance sur la ville de Paris pour indemnité d'expropriation pour 930 K€ (Cf. 11.2.2 Etat de la procédure rue Godefroy Cavaignac) ;
- Une créance de cession d'immeuble pour 513 K€, dont la dépréciation a été reprise en 2018 comme suite à l'arrêt du Conseil d'Etat de 2019 (Cf. 11.2.2 Etat de la procédure rue Godefroy Cavaignac) ;
- Diverses autres créances pour 57 K€ (dont 22 K€ d'avance auprès de l'expert dans la procédure Cavaignac, ayant une contrepartie identique au passif en facture non parvenue, et 18 K€ de dividendes à recevoir d'ACANTE DEVELOPPEMENT) ;

Au 31 décembre 2018 :

En K€	31/12/2018					
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur Nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 743	1 309	1 434	1 434	-	-
Autres créances	2 317		2 317	2 317	-	-
TOTAUX	5 060	1 309	3 751	3 751	-	-

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend une créance de 2 443 K€ sur le locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 309 K€.

Le montant de 2 443 K€ représente les créances privilégiées qui correspondent aux créances de loyers impayés sur la période du mois de mars 2011 au 10 juin 2014, date du jugement de redressement judiciaire. Elles ont été déclarées en tant que telles au liquidateur judiciaire de la société NRF.

Pour établir le montant de la dépréciation de nos créances privilégiées, sur la base de l'état patrimonial de la liquidation qui recense tous les actifs et les passifs détenus par la liquidation, nous avons retenu comme taux de recouvrement envisageable le rapport entre :

- le montant des actifs encore disponibles dans le patrimoine de la liquidation ;
- et le montant de l'ensemble des créances privilégiées qui sont les seules créances encore susceptibles d'être partiellement réglées eu égard au niveau des actifs de la liquidation.

Le taux de recouvrement ressort à 36,65%. Par différence, le recouvrement de notre créance privilégiée est compromis à hauteur de 63,35% de la créance hors TVA, d'où la comptabilisation d'une dépréciation d'un montant de 1 309 K€.

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- Créances de TVA pour 841 K€ ;
- Une créance sur la ville de Paris pour indemnité d'expropriation pour 930 K€ (Cf. 11.2.2 Etat de la procédure rue Godefroy Cavaignac) ;
- Une créance de cession d'immeuble pour 513 K€, dont la dépréciation a été reprise en 2018 comme suite à l'arrêt du Conseil d'Etat de 2019 (Cf. 11.2.2 Etat de la procédure rue Godefroy Cavaignac) ;
- Diverses autres créances pour 29 K€ (dont 22 K€ d'avance auprès de l'expert dans la procédure Cavaignac, ayant une contrepartie identique au passif en facture non parvenue) ;

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

en K€	30/06/2019	31/12/2018
	Perte nette enregistrée en résultat	Perte nette enregistrée en résultat
Prêts et créances	-	-

6.2.3. Actifs financiers courants

Ces titres sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction, ils ont pour vocation d'être cédés à court terme.

Actions	Juste valeur 31/12/2018	Cession	Variation de juste valeur	Juste valeur 30/06/2019
FIPP (ISIN FR0000038184)	1 920			1 920
ACANTHE DEVELOPPEMENT (ISIN FR0000064602)	1 000		48	1 048
SICAV ACTIONS	2 123	-2 123		0
TOTAL	5 043	-2 123	48	2 968

Les sicav actions ont été cédées, générant un résultat de + 69 K€ sur la période.

6.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2019	Valeur nette au 31/12/2018
Equivalents de trésorerie (SICAV)	2 978	2 981
Trésorerie	2 598	2 368
Total	5 576	5 349

Les actifs financiers de transaction étaient constitués de SICAV monétaires.

La variation de la trésorerie est retracée par le Tableau des Flux de Trésorerie.

La variation de la trésorerie a financé le besoin en fond de roulement lié à l'exploitation dont l'évolution se décompose ainsi :

	Variation du BFR (1)	
	30/06/2019	31/12/2018
Variation brute des Actifs Courants	-6	-29
Variation des Dettes Courantes	-1 623	-436
Variation du BFR	-1 629	-465

(1) Besoin en Fonds de Roulement

6.3. Titres mis en équivalence

Le groupe ADC SIIC détient 27% de DUAL HOLDING ; celle-ci est une société financière suisse qui contrôlait, via sa filiale DUAL REAL ESTATE INVESTMENT un portefeuille d'immeubles principalement résidentiel. Depuis la cession de sa filiale intervenue en 2015 la société DUAL HOLDING gère les liquidités qui en sont issues.

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux comptes consolidés établis au 30 juin 2019 pour une période de 6 mois par le groupe DUAL HOLDING (en normes comptables suisses) ; des ajustements peuvent être apportés pour rendre les méthodes employées significativement conformes aux IFRS usitées par le groupe. Après la cession de l'ensemble des immeubles au cours de l'exercice 2015, un seul ajustement subsiste et il consiste en la valorisation des titres de participations en leur juste valeur.

L'actionnariat de la société DUAL HOLDING n'a pas connu d'évolution depuis le 31 décembre 2018 (Cf. 4.3 du Rapport financier annuel 2018).

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

en K€	31/12/2018	acquisition	cession	écart de conversion en réserves consolidées	quote part de résultat dans les MEE	30/16/2019
Titres DUAL HOLDING	18 066	-	-	267	-136	18 197

L'évaluation des titres DUAL HOLDING inclut :

- L'évolution du cours de l'Euro vis-à-vis du Franc Suisse qui a induit une appréciation de 267 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées,
- la quote-part de résultat sur la période, qui s'élève à - 136 K€.

Rapprochement entre les informations financières résumées et
la valeur des titres mis en équivalence

	en K€
Capitaux propres groupes	67 898
Résultat de la période	-502
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	67 397
Taux de participation détenu	27%
Valeur des titres mis en équivalence	18 197

Les comptes de la société DUAL HOLDING sont révisés par le cabinet BDO SA, route de Meyrin 123, 1219 Genève Chatelaine dont la mission a débuté pour le présent exercice.

Aucun dividende n'a été perçu au cours de la période en provenance de la société DUAL HOLDING.

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

en K€ au cours de clôture	30/06/2019	31/12/2018
Actif abrégé		
Immeubles de placement		
Autres actifs non courants	0	0
Immobilisations financières et participations	25 950	24 641
Actifs courants	38 408	38 835
Trésorerie et équivalents	90	769
Total	64 448	64 245
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	67 898	68 301
Résultat de la période	-502	-1 390
Intérêts ne détenant pas le contrôle (1)	-3 399	-3 167
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	330	384
Autres passifs non courants	119	117
Total	64 448	64 245

Compte de résultat abrégé	30/06/2019	31/12/2018
Produits	0	13
Charges d'immeubles et Frais généraux	-155	-325
Résultat net des immeubles	-155	-312
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation		
Amortissements		
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	-155	-312
Produits financiers	324	643
Charges financières	-840	-1 885
Résultat courant	-672	-1 554
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts	-16	-2
Intérêts ne détenant pas le contrôle (1)	-186	-314
Résultat net	-502	-1 242
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	-502	-1 242

(1) Les intérêts minoritaires correspondent aux parts minoritaires dans les sociétés détenues par DUAL HOLDING.

Détail des produits et charges financières de DUAL HOLDING

en K€ au cours de clôture	30/06/2019	31/12/2018
<u>Charges financières</u>		
Perte de change	-572	-1 422
Perte de valeur d'actifs financiers	-245	-421
Charges sur titres	-11	-22
Intérêts bancaires	-11	-19
Total	-840	-1 885
<u>Produits financiers</u>		
Gain de change	11	
Gain de valeur d'actifs financiers		
Intérêts sur compte courant	105	159
Intérêts sur obligations	207	426
Autres produits d'intérêts		59
Total	324	643

6.4. Capitaux propres

Au 30 juin 2019, le capital social est composé de 135 928 119 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 20 572 093,32 €.

A cette date, l'autocontrôle représente 1 147 640 actions valorisées à 167 K€, ce montant est retranché des réserves consolidées du groupe.

Les participations ne donnant pas le contrôle concernent la société BASSANO DEVELOPPEMENT

La société BASSANO DEVELOPPEMENT est sise au 2 rue de Bassano - Paris (16^{ème}) et son principal établissement consiste en un hôtel situé au 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré – Paris (8^{ème}). La participation ne donnant pas le contrôle représente un pourcentage de participation de 15,01% donnant droit à ce même pourcentage de droit de vote.

La participation ne donnant pas le contrôle est détenue par ACANTHE DEVELOPPEMENT, Société Européenne, dont le siège social est situé 2 rue de Bassano – Paris (16^{ème}), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 735 620 205, admise aux négociations sur le Marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment C, qui est une partie liée.

Le résultat net attribué aux détenteurs de participation ne donnant pas le contrôle pour le présent exercice se monte à 1 K€.

Au 30 juin 2019, le montant de la participation ne donnant pas le contrôle s'élève à 2 437 K€.

En K€	Bassano Développement
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	85
Actifs non courants	16 491
Actifs courants	1 692
Passifs non courants	
Passifs courants	-4 849
Trésorerie	237
Produits	0
Résultat Net	9
Résultat global total	9

6.5. Provisions pour risques et charges

en milliers d'€	Solde 31/12/2018	Dotation	Reprise	Solde 30/06/2019
Risque fiscal régime mère -fille société ADC	1 172			1 172
Risque fiscal régime mère -fille société KERRY	100			100
Litiges	0			0
TOTAL	1 272	0	0	1 272

Les litiges fiscaux sont décrits au § 11.2 ;

6.6. Passifs financiers courants et non courants

Le groupe n'est plus endetté vis-à-vis des établissements de crédit.

Echéancier des dettes et juste valeur

Les dépôts de garantie versés par les locataires professionnels peuvent selon les termes des baux conclus faire l'objet d'une compensation avec les créances de loyers ou de toute autre nature, issues du bail et dues par les locataires.

Au 30 juin 2019 :

en milliers d'€	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL			
Emprunts et dettes fin. auprès des ét. de crédit	2			2	2	2	NA
Emprunts et dettes fin. de Locations (IFRS16)	109	304	172	585	585	585	NA
Dépôts et cautionnements	160			160	160	160	NA
Dettes commerciales	806			806	806	806	NA
Dettes fiscales et sociales	3 609			3 609	3 609	3 609	NA
Autres dettes	18 806			18 806	18 806	18 806	NA
Autres passifs courants	77			77	77	77	NA
TOTAUX	23 569	304	172	24 045	24 045	24 045	

Les emprunts et dettes financières de location sont constituées des biens situés rue de la Banque et rue de Bassano, pris en location et dont les loyers actualisés constituent la dette financière (109 K€ en courant et 476 K€ en non courant).

Les autres dettes sont principalement constituées :

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie pour 15 460 K€. Le taux servi annuellement est de 1%, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum ;
- de 2 536 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,43 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 11.3).
- de précompte sur dividendes de 458 K€ à reverser à un actionnaire d'ADC SIIC en application de la Directive Mère-Filiale dont il bénéficie ;

Les autres passifs courants sont constitués de produits constatés d'avance.

Au 31 décembre 2018 :

en milliers d'€	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL			
Emprunts et dettes fin. auprès des ét. de crédit	2			2	2	2	NA
Dépôts et cautionnements	193			193	193	193	NA
Dettes commerciales	551			551	551	551	NA
Dettes fiscales et sociales	5 251			5 251	5 251	5 251	NA
Autres dettes	18 960			18 960	18 960	18 960	NA
Autres passifs courants	75			75	75	75	NA
TOTAUX	25 032	0	0	25 032	25 031	25 032	

Les autres dettes sont principalement constituées :

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie indéterminée, pour 15 712 K€. Le taux servi annuellement est de 1%, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum ;
- de 2 536 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue

du Faubourg Poissonnière (1,43 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 11.3).

- de précompte sur dividendes de 458 K€ à reverser à un actionnaire d'ADC SIIC en application de la Directive Mère-Filiale dont il bénéficie ;

Note 7. Notes annexes : compte de résultat

7.1. Revenus nets des immeubles

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

Le chiffre d'affaires de la période consolidé est augmentation (+12 K€), passant à 394 K€ fin juin 2019.

Les revenus locatifs 2019 de l'Hôtel sis rue du Faubourg St Honoré ont augmentés de 12 K€ eu égard à la l'indexation. Les charges locatives refacturées ont quant à elles diminuées de 3 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur la période 2019.

A la clôture de l'exercice, le groupe n'a qu'un seul locataire qui bénéficie d'un bail commercial dont la date de renouvellement est le 28 février 2020.

Les charges locatives globales qui se rapportent à l'immeuble qui ne génère pas de loyer (sis rue Elysée Reclus) se monte à 1 K€, de plus 43 K€ ont été constatés au titre de l'immeuble Cavaignac (Procédure en cours).

en milliers d'€	30/06/2019	30/06/2018
Loyers	394	382
Charges locatives refacturées	73	76
Charges locatives globales	(249)	(215)
Revenus nets des immeubles	219	244

La progression du loyer provient exclusivement de son indexation.

7.2. Résultat opérationnel

(en milliers d' Euros)	30/06/2019	30/06/2018
Frais de personnel	(88)	(142)
Autres frais généraux	(319)	(285)
Autres produits et autres charges	12	54
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(140)	(163)
Dotation ou reprise de dépréciation des immeubles de placement		
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements	(53)	(58)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions		38
Charges nettes d'exploitations	(588)	(556)
Résultat opérationnel avant cession	(371)	(312)
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat opérationnel	(371)	(312)
Quote part de résultat des stés mises en équivalence	(135)	(69)
Résultat opérationnel après résultat des stés mises en équivalence	(506)	(381)

Les frais de personnel comprennent le coût des salaires et des charges sociales des propres salariés, majoré de la charge de sous-traitance de personnel et minoré des refacturations de personnel effectuées à l'extérieur du groupe. Les frais de personnel n'incluent que des avantages du personnel à court terme suivant la classification de la norme IAS 19 et s'élèvent à 88 K€ pour l'exercice.

Les « Autres frais généraux » enregistrent pour les principaux montants :

- les honoraires juridiques et fiscaux pour 114 K€ (contre 78 K€ en 2018) ;
- les autres honoraires pour 90 K€ (contre 78 K€ en 2018) ;
- les frais bancaires et commissions d'achat de titres pour 33 K€ (contre 13 en 2018);
- les cotisations liées à la cotation et la publicité légale et financière pour 26 K€ (contre 37 en 2018).

Le poste « Autres produits et autres charges » enregistre principalement cet exercice :

- Les jetons de présence pour - 13 K€ ;
- Des refacturation de frais de personnel pour + 21 K€
- Divers pour +4 K€ ;

Dotations et reprises sur dépréciations et autres amortissements

en milliers d'€	30/06/2019		30/06/2018	
	Dotation	Reprise	Dotation	Reprise
Risque fiscal régime mère -fille société ADC			43	
Risque fiscal régime mère -fille société KERRY			13	
Litiges				
Amortissement sur immobilisations corporelles et incorporelles	53		2	
TOTAL	53	0	58	0

Les amortissements sur immobilisations corporelles et incorporelles représentent l'amortissement du droit d'utilisation des locaux pris en location (IFRS 16) pour 2019.

Le résultat opérationnel de l'exercice ressort négatif à -371 K€ contre -312 K€ l'exercice précédent. La société mise en équivalence, DUAL HOLDING, dégage une perte de -135 K€ contre une perte de 69 K€ au 30 juin 2018.

7.3. Résultat financier et résultat net

Les produits de trésorerie regroupent l'appréciation de la juste valeur des actions présentées au poste des actifs financiers courants pour 44 K€.

Les autres produits et charges financiers s'analysent ainsi :

Autres produits et charges financières en milliers d'€	30/06/2019	30/06/2018
Dividendes des actions Acanthe Développement	18	446
Charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING	-77	-78
Intérêts sur droit d'usage (IFRS16)	-8	
Résultat cession Sicav	69	
Total des autres produits et charges financières	2	368

7.4. Autres éléments du résultat global

Les autres éléments du résultat global sont les résultats qui sont directement enregistrés dans les capitaux propres consolidés.

en K€	30/06/2019	30/06/2018
Résultat net	(505)	(128)
Ecart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (1)	267	204
Total des autres éléments du résultat global	267	204
Résultat Global	(239)	75

(1) L'écart de conversion résulte de la variation du taux de change de l'Euro contre le Franc suisse entre les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice, appliquée à la quote-part de situation nette acquise.

Note 8. Secteurs opérationnels

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

Conformément à la norme IFRS 8 (secteurs opérationnels), l'information par secteur opérationnel permet d'évaluer la nature et les effets financiers des activités du groupe, et, les environnements économiques dans lesquels le groupe opère.

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

Sur la période clôturée, le groupe n'avait qu'un seul locataire qui bénéficie d'un bail commercial pour la partie résidence hôtelière. Les surfaces commerciales sont pour l'instant inoccupées. L'habitation est occupée par son usufruitière qui n'a aucun lien avec le Groupe ADC.

Par ailleurs, la valeur comptable des actifs du groupe ADC SIIC se répartit de la manière suivante :

Actifs par secteur géographique en K€	2019 K€
Actifs immobiliers	
Paris	17 517
Région Parisienne	
Province	
Autre	
Total des actifs immobiliers (1)	17 517
Actifs non affectables (2) (y compris titres DUAL HOLDING)	31 041
Total des actifs	48 558

(1) dont 2.475 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01%);

(2) y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING pour 18 153 K€;

L'analyse de la performance telle que suivie par le management conduit à présenter les secteurs opérationnels suivants :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	30/06/2019	31/12/2018		30/06/2019	31/12/2018
Résidences Hôtelières	4 088 m ²	4 088 m ²	Paris	100%	100%
Habitations	270 m ²	270 m ²	Région Parisienne		
Surfaces commerciales	1 026 m ²	1 026 m ²			
Total	5 384 m²	5 384 m²	Total	100%	100%

8.1. Compte de résultat par secteur d'activité

- Au 30 Juin 2019 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers			394			394
Charges locatives refacturées			73			73
Charges locatives globales			(205)	(1)	(43)	(249)
Revenus nets des immeubles		-	262	(1)	(43)	219
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(25)	(101)	(7)	(8)	(140)
Dépréciation des immeubles de placement						-
Résultat sectoriel		(25)	162	(7)	(51)	78
Revenus des autres activités						
Frais de personnel		(17)	(67)	(4)		(88)
Autres frais généraux		(61)	(242)	(16)		(319)
Autres produits et charges		3	(17)	1	24	12
Perte des immeubles de placement (dépréciation)						
Dotations aux autres amortissements et provisions		-			(53)	(53)
Reprise des autres amortissements et provisions						-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence						-
Variation de Juste valeur des actifs financiers		8	33	2		44
Autres produits et charges financières					2	2
Résultat avant impôt		(91)	(131)	(25)	(78)	(325)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses						
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					(135)	(135)
Impôts sur les sociétés					-	-
Résultat net		(91)	(131)	(25)	(213)	(461)

- **Au 30 Juin 2018 :**

(en K€)	Bureaux	Commerce s	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers			382			382
Charges locatives refacturées			76			76
Charges locatives globales			(181)	(5)	(29)	(215)
Revenus nets des immeubles		-	278	(5)		244
Dotations aux amortissements des immeubles de placement			(154)	(9)		(163)
Dépréciation des immeubles de placement						-
Résultat sectoriel		-	123	(14)		81
Frais de personnel		(27)	(108)	(7)		(142)
Autres frais généraux		(54)	(217)	(14)		(285)
Autres produits et charges		(4)	(17)	(1)	76	54
Perte des immeubles de placement (dépréciation)						
Dotations aux autres amortissements et provisions		-		(1)	(57)	(58)
Reprise des autres amortissements et provisions					38	38
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					-	-
Coût de l'endettement net		(22)	(88)	(6)		(116)
Autres produits et charges financiers		70	280	18		369
Résultat avant impôt		(37)	(26)	(25)	58	(59)
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					(69)	(69)
Impôts sur les sociétés						
Résultat net		(37)	(26)	(25)	(11)	(128)

8.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 30 Juin 2019 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Autre	Non affectable	TOTAL
Loyers	394				394
Charges locatives refacturées	73				73
Charges locatives globales	(249)				(249)
Revenus nets des immeubles	219	-	-		219
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(140)				(140)
Dépréciation des immeubles de placement					-
Résultat sectoriel	79	-	-		79
Revenus des autres activités					
Frais de personnel	(75)		(13)		(88)
Autres frais généraux	(319)				(319)
Autres produits et charges	12				12
Perte des immeubles de placement (dépréciation)					-
Dotations aux autres amortissements et provisions	(23)		(30)		(53)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Variation de Juste valeur des actifs financiers			44		44
Autres produits et charges financières	2				2
Résultat avant impôt	(321)	-	1	-	(326)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			(135)		(135)
Impôts sur les sociétés				-	-
Résultat net	(321)	-	(134)	-	(461)

Au 30 Juin 2018 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	382				382
Charges locatives refacturées	76				76
Charges locatives globales	(215)				(215)
Revenus nets des immeubles	244	-	-		244
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	(163)				(163)
Dépréciation des immeubles de placement					-
Résultat sectoriel	81	-	-		81
Frais de personnel	(142)				(142)
Autres frais généraux	(285)				(285)
Autres produits et charges	(23)			76	54
Perte des immeubles de placement (dépréciation)					-
Dotations aux autres amortissements et provisions	(2)			(56)	(58)
Reprise des autres amortissements et provisions	38				38
Coût de l'endettement net	(116)				(116)
Autres produits et charges financiers	369				369
Résultat avant impôt	(80)	-	-	20	(59)
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence				(69)	(69)
Impôts sur les sociétés					
Résultat net	(80)	-	-	(49)	(128)

Note 9. Engagements hors bilan

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

9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

9.2.1. Engagements donnés

Après le remboursement complet du dernier emprunt bancaire, il n'existe plus d'engagement donné au titre des opérations de financement.

Le groupe n'a accordé à aucun tiers de lignes de crédit (lettres de tirages, ...) et n'a souscrit aucun engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

9.2.2. Engagements reçus

Le groupe n'a pas reçu d'engagement lié à des opérations de financement.

9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

9.3.1. Engagements donnés

Les inscriptions du privilège du Trésor prises à l'encontre des sociétés du groupe ADC SIIC en garantie des impositions contestées s'élèvent à 1 281 K€ au 30 juin 2019 (cf. note 11.2).

Sur le même litige, le Trésor a pris à l'encontre de la société ADC SIIC une inscription hypothécaire sur l'immeuble situé rue du Faubourg Saint Honoré à hauteur de 11 120 K€. La date extrême d'effet de cette hypothèque est fixée au 18 février 2020.

9.3.2. Engagements reçus

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

Note 10. Exposition aux risques

Les expositions aux risques de taux, de liquidités, de contrepartie, du statut de SIIC, d'assurance, de change et de détentions d'actions propres n'ont connu aucune évolution significative depuis l'ouverture du présent exercice. Les principaux risques et incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe «Principaux risques et incertitudes» en note 2.1.4 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2018.

Note 11. Autres informations

11.1. Actif Net Réévalué

Le groupe conserve la même rigueur et vigilance dans l'estimation de la juste valeur de ses immeubles. La crise économique profonde nous oblige à porter la plus extrême attention à la valorisation de notre patrimoine, s'agissant du cœur de notre activité, et de son incidence significative sur nos comptes. Actuellement, le groupe ne possède que deux biens immobiliers, tous les deux situés en France.

Contexte économique¹

Le FMI anticipe une croissance du PIB mondial de 3,2% en 2019 et 3,5% en 2020 contre 3,3 et 3,6% en avril. L'organisation a évoqué les effets persistants des tensions commerciales sur la confiance des acteurs économiques. Il s'agit de la quatrième révision à la baisse des anticipations du Fonds depuis un an mais, à l'inverse des précédentes, elle tient cette fois pour l'essentiel aux pays émergents, toutes régions confondues.

Ainsi, les économistes de l'institution internationale ont révisé à la hausse leurs projections pour les Etats-Unis. Ainsi, le pays afficherait une croissance de 2,6% cette année et 1,9% l'année prochaine contre 2,3% et 1,9% annoncés au printemps. Le coup de frein attendu pour l'année prochaine correspond à la fin de la relance budgétaire annoncée par Donald Trump.

En Europe, les conjoncturistes sont un peu plus optimistes qu'au printemps dernier. Dans la zone euro, la croissance du PIB devrait atteindre 1,3% en 2019 et 1,6% en 2020. L'économie allemande a clairement marqué le pas depuis 2017. L'affaiblissement de la demande extérieure a de répercussions sur le moteur industriel allemand fortement exposé aux difficultés du commerce mondial.

Pour la France, les prévisions économiques restent inchangées avec 1,3% cette année et 1,4% l'année prochaine. Les différentes mesures budgétaires annoncées par Emmanuel Macron à la suite de la crise des "gilets jaunes" devraient soutenir la croissance rappellent les économistes. De grandes incertitudes demeurent tout de même sur le niveau d'épargne et de consommation des Français qui ont vu leur pouvoir d'achat s'accélérer ces derniers mois. En Italie, la situation est bien plus critique. Le fonds prévoit seulement 0,1% de croissance pour cette année et 0,8% en 2020 contre 0,9% en 2018 et 1,7% en 2017. Les perspectives budgétaires du gouvernement demeurent incertaines et pèsent sur l'investissement et la demande interne.

Pour l'Espagne, les économistes de l'institution internationale ont révisé leurs prévisions de croissance de 0,2 point pour cette année. Cette révision favorable s'explique en partie par la vigueur de l'investissement et la faiblesse des importations du début d'année.

L'économie britannique se porte mieux qu'anticipé. Selon les dernières projections économiques du fonds, la croissance devrait s'établir à 1,3% en 2019 et 1,4% en 2020. Mais la situation peut se compliquer selon l'issue du Brexit, avec ou sans accord.

Les prévisions économiques pour les pays émergents ont été fortement révisées à la baisse. Les économistes de l'organisation planétaire ont prévu un PIB de 4,1% en 2019 et 4,7% en 2020 (contre 4,4% et 4,8% en avril dernier). Le gouvernement chinois a prévu des mesures de relance qui devraient soutenir l'activité pour résister aux chocs extérieurs. La croissance du géant asiatique devrait atteindre 6,2% en 2019 et 6% en 2020, soit 0,1 point de pourcentage en moins que les projections du printemps.

¹ Source : La Tribune 23/07/2019

Les principaux risques évoqués par les économistes restent les nouveaux droits de douane entre les États-Unis et la Chine, les droits de douane américains sur les automobiles ou le Brexit sans accord qui sapent la confiance des chefs d'entreprise. Le commerce mondial devrait donc encore souffrir cette année.

Le marché parisien de l'immobilier haut de gamme²

Si Paris a été pénalisée par les mouvements sociaux de fin 2018-début 2019 et a reculé dans le classement des villes plébiscitées par la clientèle internationale fortunée, le marché n'en reste pas moins actif, les prix affichant une hausse de 8 % en moyenne.

Les bonnes perspectives économiques alliées à une politique favorable à l'entrepreneuriat, le développement du Grand Paris, les Jeux Olympiques en 2024, le retour des expatriés de Londres, l'implantation de l'agence bancaire européenne et des taux de crédit encore très bas font que le marché parisien a retrouvé aujourd'hui une forte dynamique et la clientèle étrangère ne s'y trompe pas.

Américains, Sud-Américains, Asiatiques, clients des pays de l'Est, Moyen-Orientaux, Européens, Suisses sont présents et investissent dans des hôtels particuliers, des appartements ou des pied-à-terre d'exception.

Le marché immobilier hôtelier parisien³

Le marché de l'investissement hôtelier, dans un contexte de liquidités abondantes et du développement constant des déplacements, a connu au niveau mondial une hausse de 2% (contre 5% l'année précédente) en 2018.

Concernant le marché français de l'hôtellerie, on peut retenir les points suivants :

- Les taux d'occupation ont encore augmenté de 1,3 point en moyenne, malgré les grèves des transports et les gilets jaunes,
- Près de 5 millions de nuitées de plus,
- Toutes les catégories en profitent, mais le moyen de gamme au luxe davantage encore,
- La clientèle étrangère en hausse a compensé le recul de la clientèle française,

L'hôtellerie parisienne, notamment, a atteint un seuil exceptionnel de 79,2% de taux d'occupation en 2018 malgré la gêne occasionnée par les manifestations des "gilets jaunes" en toute fin d'année. Toutes les gammes ont eu une forte demande, sauf en 1 étoile. Mais cela a surtout profité aux hôtels haut de gamme et de luxe : + 1,8% point de taux de fréquentation, contre 0,8 point dans les catégories économiques.

Cependant, malgré un contexte de croissance globale, de nombreux problèmes environnementaux, sociaux et de gouvernance vont impacter à court terme et de façon de plus en plus drastique, les acteurs de ce marché. Une série d'événements nouveaux (« overtourisme » dans certaines villes, problème des déchets, recyclage du plastique, adaptation nécessaire au changement climatique ...) annonce déjà les enjeux sociétaux qui auront, à l'avenir, un impact économique.

Calcul de l'ANR :

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises établies à la date du 30 juin 2019 et réalisées par le cabinet d'experts immobiliers indépendants BERGERAS EXPERTISE.

Ces expertises ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées. L'expert signataire est membre de la RICS, organisation internationale qui a pour objectif de réguler la profession immobilière à travers la mise en place de normes déontologiques et des standards. Les évaluations menées dans ce cadre sont conformes aux normes IFRS, en particulier IAS 16 et IAS 40.

Au 30 juin 2019, la valeur d'expertise des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 35 688 K€, hors droits.

² Source : Barnes – Actualités janvier 2019

³ Source : Coach Omnium – Panorama Hôtellerie en France

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé des murs d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés) et de 270 m² de lots résidentiels, soit une surface totale de 5 384 m², la totalité des biens immobiliers étant sis à Paris. Il est à noter que la société propriétaire des murs de l'hôtel est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée SIIC. La méthode de détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre la juste valeur du patrimoine et les valeurs nettes dans les comptes consolidés. Les titres d'autocontrôle et les plus-values latentes sur ces derniers sont ajoutés. L'Actif Net Réévalué, hors droits, se détermine donc ainsi :

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS (EN K€)	30-juin-19	31-déc-18	31-déc-17
Situation nette consolidée (part groupe)	20 849	21 076	20 271
VNC des immeubles - QP Groupe (1)	-15 050	-15 163	-15 403
Valeur d'expertise des immeubles - QP Groupe (1)	35 688	34 596	34 081
Sous-Total	41 488	40 509	38 949
Titres d'autocontrôle (2)	167	167	167
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	186	178	164
Total	41 840	40 854	39 280

(1) La partie de la plus-value sur l'immeuble de la rue du Faubourg Saint-Honoré revenant aux intérêts minoritaires, soit 15%, n'est pas prise en compte dans le calcul.

(2) 1 147 640 actions d'autocontrôle au 30 juin 2019.

(3) 1 147 640 actions d'autocontrôle au 31 décembre 2018.

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS PAR ACTION (EN €)	30-juin-19	31-déc-18	31-déc-17
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119	135 928 119
ANR par action	0,308	0,301	0,289

Sur les deux périodes présentées, il n'existe pas d'instrument dilutif.

11.2. Litiges fiscaux

Les litiges fiscaux du Groupe sont synthétisés ci-dessous :

SITUATION AU 30/06/2019

en K€

Société	Objet	Risques maximum	Provisions au 30/06/2019	Règlements intervenus	Dettes au 30/06/2019	Commentaires	Renvoi
ADC	Remise en cause de la réduction du résultat fiscal issu de l'annulation de bons de souscription d'actions	2 652	0	0	0	ADC a considéré qu'elle aurait gain de cause - pas de provision au 31/12/2017 - Le Conseil d'Etat le 28/12/2018 a annulé pour erreur de droit la décision de la Cour Administrative d'appel et renvoyé l'affaire devant la Cour pour y être rejugée.	(Renvoi b)
ADC	Remise en cause application du régime mère filiale	8 198	1 172	4 287	2 738	Un plan de règlement provisoire a été négocié avec le Trésor Public	(Renvoi a)
ADC	Remise en cause de la déduction de la TVA sur certaines dépenses	92	0	0	0	La procédure se poursuit au niveau de la CAA	(Renvoi c)
KERRY	Remise en cause application du régime mère filiale	1 226	100	770	356	Litige achevé - Le remboursement de la dette fiscales s'effectue selon le plan de règlement négocié	(Renvoi e)
KERRY	Remise en cause du prix de cession de deux appartements	129	0	0	0	KERRY a considéré qu'elle aurait gain de cause - pas de provision au 30/06/2019 - La société été informé en juin 2019 que l'administration fiscale a formé un pourvoi devant le Conseil d'Etat, actuellement en cours d'instruction.	(Renvoi d)
Totaux		12 297	1 272	5 057	3 094		

société ADC SIIC

Suite à un contrôle fiscal portant sur les exercices 2002 à 2004, l'Administration a remis en cause le traitement fiscal de distributions de dividendes (renvoi a), ainsi que la déductibilité d'une charge liée à l'annulation de bons de souscription d'actions (BSA) auto-détenus par la société ADC SIIC (alors même que la plus-value de cession a été soumise à l'impôt chez le cessionnaire) et a adressé des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 5,4 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant total de 4,8 M€). Les rappels d'imposition correspondant ont été mis en recouvrement au cours de l'exercice 2009 et ont entraîné des prises de garanties (cf. note 9.3.1 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe).

S'agissant de la déductibilité fiscale de la perte d'annulation des BSA (renvoi b), il s'agit d'une question technique pour laquelle la société estime avoir une analyse pertinente, considérant qu'aucun texte du CGI ne s'oppose à une telle déduction, et qu'ainsi la position de l'administration qui fait référence à une perte sur titres propres n'est pas justifiée. De plus, la plus-value de cession (correspondant au prix de cession puisque les BSA avaient été attribués gratuitement) a été régulièrement soumise à l'impôt chez le cessionnaire.

Les rehaussements correspondants (relatifs à la remise en cause du régime des sociétés mères et aux pertes sur BSA) ont été contestés devant le Tribunal Administratif de Paris suite à la mise en recouvrement des rappels en résultant.

Le Tribunal, par un jugement en date du 10 décembre 2014, notifié à la société le 5 janvier 2015, a rejeté la requête de la société en ce qui concerne le principal des impositions contestées mais a fait droit à sa demande s'agissant de la contestation (i) du mode de calcul des pénalités et (ii) de l'application des majorations pour manquement délibéré au titre du rehaussement portant sur la déductibilité des pertes sur BSA. Un dégrèvement de 1,29 M€ a corrélativement été prononcé le 23 février 2015.

La société a introduit un recours devant la Cour Administrative d'Appel de Paris mais cette dernière a rejeté les demandes de la Société dans un arrêt du 8 novembre 2016. Un pourvoi a été formé contre cet arrêt.

On peut souligner que l'administration fiscale, dans ses écritures devant le Conseil d'Etat, a reconnu la pertinence de l'analyse de la société et s'en est remis à la sagesse des juges.

Le Conseil d'Etat dans une décision du 28 décembre 2018 a annulé l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris en ce qui concerne les pertes liées aux BSA et a renvoyé l'affaire devant la Cour Administrative d'Appel pour y être rejugé.

La Société a tiré les conséquences de cette décision et a constaté les écritures nécessaires en comptabilisant définitivement en charge l'intégralité des droits et pénalités afférents aux impositions confirmées par le Conseil d'Etat.

L'Administration fiscale a également adressé des propositions de rectifications, pour des montants en principal de 0,25 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant de 0,02 M€), au titre des exercices 2009 et 2010, concernant principalement :

- (i) la remise en cause de l'application du régime SIIC sur les revenus issus d'une de ses filiales,
- (ii) et la remise en cause d'une fraction de la TVA (pour 0,07 M€) déduite par la société au motif que cette dernière aurait la qualité d'assujetti redevable partiel et qu'elle aurait dû calculer un coefficient d'assujettissement et un coefficient de taxation inférieurs à 1.

Dans le cadre des recours d'ores et déjà exercés, l'intervention de la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires a conduit à réduire le montant en principal des droits rehaussés à 0,22 M€ en principal.

Les rehaussements en résultant ont été et demeurent contestés et l'avis de mise en recouvrement notifié à la société à ce titre a donné lieu à la présentation d'une réclamation contentieuse le 19 septembre 2014.

Cette réclamation contentieuse a été rejetée par l'administration fiscale le 24 mars 2015 et une requête a corrélativement été présentée à ce titre devant le Tribunal Administratif de Paris le 19 mai 2015.

Dans un jugement rendu le 28 février 2017, le Tribunal a intégralement rejeté les demandes de la société.

Celle-ci a par conséquent présenté une requête introductive d'instance devant la Cour Administrative d'Appel de Paris le 27 avril 2017.

La Cour Administrative d'Appel de Paris dans son arrêt rendu le 29 décembre 2017 a fait droit à la requête de la société sur la remise en cause du régime SIIC sur les revenus issus d'une de ses filiales mais a rejeté le solde des demandes de la société.

En matière de TVA, la Cour a par ailleurs confirmé la position de l'Administration consistant à considérer que la société ADC SIIC a la qualité d'assujetti partiel au titre des années 2009 et 2010.

Un pourvoi a été introduit devant le Conseil d'Etat sur les points demeurant en litige en février 2018.

L'Administration fiscale a également adressé une proposition de rectifications en juillet 2014, pour un montant en principal de 0,17 M€ en TVA, au titre des exercices 2011, 2012 et du 1^{er} semestre 2013, concernant principalement la remise en cause du montant de la TVA déduite par la société sur la période contrôlée et la correction des déficits fiscaux au titre des répercussions des rehaussements notifiés au titre d'exercice antérieurs et contestés par la société dans les conditions évoquées précédemment.

Les rappels notifiés en matière de TVA (renvoi c) sont identiques à ceux notifiés au titre des années 2009 et 2010, l'Administration en considération « *de la qualité d'assujetti redevable partiel de la société sur la période contrôlée* » estimant que la société aurait dû calculer un coefficient d'assujettissement et un coefficient de taxation inférieurs à 1.

Suite à la réponse à proposition de rectification adressée par la société à l'Administration, cette dernière a procédé à un dégrèvement de 0,055 M€. Les rappels de TVA s'élèvent dorénavant à 0,12 M€ et conduisent à une annulation partielle d'une demande de remboursement de crédit effectuée par la société.

Cette décision d'admission partielle de demande de remboursement de crédit de TVA du 25 mars 2015 a été contestée par une requête introduite devant le Tribunal administratif le 22 mai 2015, afin d'obtenir l'annulation de cette décision.

Le Tribunal administratif de Paris a procédé à la jonction des deux instances pendantes (au titre de la période 2009 et 2010 d'une part et au titre de la période 2011-1^{er} semestre 2013 d'autre part), les rappels de TVA étant identiques sur les deux périodes vérifiées.

L'audience s'est tenue le 7 février 2017, à l'issue de laquelle le Tribunal administratif a rendu le 28 février 2017 un jugement entièrement défavorable à la société.

Une requête introductive d'instance devant la Cour Administrative d'Appel de Paris a donc été présentée le 27 avril 2017, portant sur les deux périodes contrôlées. La Cour Administrative d'Appel de Paris a rendu un arrêt le 14 décembre 2017 précité partiellement favorable à la société en ce sens qu'elle a retenu un coefficient d'assujettissement égal à 1 pour les années 2011 et 2012, ce qu'elle n'a pas admis pour les années 2009 et 2010 (cf. supra) à défaut de justificatifs fournis par la société. Cette décision entraîne un dégrèvement complémentaire de TVA de 23 K€ en faveur de la société au titre de la période 2011/2012.

Outre cette procédure, les rectifications notifiées en 2014 au titre des années 2011 et 2012 ont également fait l'objet d'une contestation sur le fond, parallèlement à la contestation de la décision d'admission partielle précitée, par le biais du dépôt d'une réclamation contentieuse le 24 décembre 2015.

Cette réclamation n'ayant pas reçu de réponse de l'Administration, une requête introductive d'instance devant le Tribunal administratif de Paris a été présentée le 11 août 2017. Le 11 juillet 2018, le Tribunal Administratif de Paris a rejeté la requête de la société.

S'agissant du coefficient d'assujettissement, le Tribunal juge que la société n'apporte pas la preuve de son immixtion dans la gestion de ses filiales, contrairement à la Cour d'Appel de Paris dans sa décision du 14 décembre 2017.

S'agissant du coefficient de taxation, le Tribunal juge que la société n'apporte aucun commencement de preuve que la part des biens et services engagée pour la réalisation d'opérations financières exonérées serait inférieure à 10 % du total des dépenses grevées de TVA supportées par la société.

La société a déposé une requête introductive d'instance devant la Cour Administrative d'Appel de Paris le 10 septembre 2018.

L'Administration a produit un mémoire en défense le 5 mars 2019 dans lequel elle valide la position de la société concernant le coefficient d'assujettissement, seul restant en litige le coefficient de taxation. La société a répondu par un mémoire en réplique le 19 septembre 2019.

société KERRY

L'Administration fiscale (renvoi d) a également adressé à une filiale (la société KERRY) des propositions de rectification portant sur les résultats de l'exercice 2009 et les déficits reportables au titre des exercices antérieurs pour des montants en principal de 0,12 M€ assortis d'intérêts et majorations d'un montant global de 0,05 M€.

Cette proposition de rectification remet en cause :

- d'une part les déficits reportables, à l'ouverture de l'exercice 2009, suite au précédent contrôle fiscal afférent à l'exercice 2006 ; le fondement de cette remise en cause repose sur le régime d'exonération des dividendes de filiales dans des conditions identiques à celles relatives au contentieux engagé sur ce point par la société ADC SIIC et les rectifications sont ainsi contestées pour des motifs identiques et dans des conditions comparables ;
- d'autre part, le prix de cession de deux appartements dits « de fin de programme » pour lesquels la société ne parvenait pas à trouver un acquéreur ; la remise en cause du prix de cession obtenu est fermement contesté

aux motifs (i) que l'Administration fiscale n'a pas tenu compte des spécificités des lots considérés (absence prolongée d'entretien, état d'occupation) et (ii) qu'elle a déterminé le montant du rehaussement non pas au regard des mutations intervenues dans le même immeuble à raison des lots ayant trouvé preneur dans de meilleures conditions mais à raison de mutations « théoriquement comparables » constatées dans des immeubles voisins à des conditions plus favorables.

Dans le cadre des recours exercés avant mise en recouvrement, l'intervention de la commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires a conduit à réduire le montant en principal des droits rehaussés à 0,11 M€.

Les rehaussements en résultant ont été contestés et l'avis de mise en recouvrement notifié à la société à ce titre a donné lieu à la présentation d'une réclamation contentieuse le 19 septembre 2014.

Cette réclamation contentieuse a été rejetée par l'administration fiscale le 23 mars 2015 et une requête a été présentée à ce titre devant le Tribunal Administratif de Paris le 19 mai 2015.

L'audience correspondante s'est tenue le 7 février 2017 et le Tribunal a rendu le 28 février 2017 un jugement défavorable à la société si ce n'est une minoration de la valeur retenue à raison de l'un des deux appartements cédés pour un montant en base de 56 K€ qui devrait donner lieu à un dégrèvement – non encore prononcé et notifié à ce jour – de 19 K€.

Une requête introductive d'instance devant la Cour Administrative d'Appel de Paris a été présentée le 27 avril 2017 à l'encontre des rappels d'imposition maintenus à la charge de la société.

La Cour Administrative d'Appel de Paris a partiellement fait droit à la requête de la société dans un arrêt du 10 octobre 2018 en prononçant la décharge des rappels d'imposition prononcés à raison de la contestation du prix de cession de deux appartements. Le solde des demandes de la société a été rejeté.

Un pourvoi a été présenté devant le Conseil d'Etat à l'encontre de cette décision en ce qu'elle a partiellement rejeté les demandes en décharge de la société. Ce pourvoi a fait l'objet d'une décision de non admission le 21 juin 2019.

Parallèlement, le Conseil d'Etat a informé la société que l'administration fiscale avait également formé un pourvoi à l'encontre du même arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris en ce qu'il avait jugé que le résultat correspondant à la minoration du prix de cession de deux appartements, remis en cause sur le terrain de l'acte anormal de gestion, relèverait du secteur exonéré SIIC en considération des dispositions de l'article 208 C du Code Général des Impôts. Ce pourvoi est actuellement en cours d'examen par le Conseil d'Etat.

Par ailleurs, (renvoi e) la société KERRY poursuit le règlement des échéances prévues par l'échéancier fiscal négocié avec le Trésor Public pour solder la dette fiscale issue du litige achevé sur l'application du régime mère filiale.

11.3. Litiges immobiliers

Les différentes procédures contre l'Etat relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies en 2019.

GROUPE ADC SIC
Tableau de synthèse des litiges immobiliers en cours

Origine du litige	Date à laquelle la procédure a été initiée	Partie de manderesse	Partie défenderesse	Nature de l'action	Impact financier attendu sur les 12 prochains mois	Dernière Juridiction saisie	Prochaine échéance
Expropriation immeuble sis 3-5 rue Godefroy-Cavaignac-Paris (2007)	Requête déposée le 23 juillet 2011	Société COFINFO	SIEMP	<p>Action en restitution d'un immeuble à la suite de l'annulation d'une ordonnance d'expropriation</p> <p>Jugement 8 juillet 2015 = ordonne la restitution de l'immeuble à Cofinfo (sans modification de sa situation d'occupation), et condamne COFINFO à restituer à la SIEMP l'indemnité de 41 165 k€ versée. Le juge dit que la restitution à Cofinfo de son bien ne peut intervenir qu'après paiement par celle-ci des sommes mises à sa charge après compensation.</p>	<p>CA 5 janvier 2017 = la Cour d'Appel a confirmé le jugement du 8 juillet 2015 mais ordonne une mesure d'expertise afin d'obtenir un avis motivé sur les montants d'indemnités sollicités par Cofinfo (moins-value de l'immeuble en raison des baux sociaux consentis par la SIEMP, pertes de loyers) et le montant des frais engagés par la SIEMP pour renouer l'immeuble.</p> <p>La signature du protocole et la réalisation de l'acte notarié, amèneraient la constatation d'un produit complémentaire de 9,6 M€ (10,5 M€ - 0,5 M€ de créance sur la SIEMP - 0,4 M€ de perte de valeur réclamée à la ville de Paris, devenu caduc)</p>	cour d'appel Cour de cassation	<p>Arrêt Cour de cassation 29 mars 2018 = cassation de l'arrêt du 5 janvier 2017</p> <p>Par arrêt du 13 décembre 2018, le Président a pris acte qu'il y avait des pourparlers en cours avec la SIEMP</p> <p>Le 2 août 2019, la société Cofinfo a signé avec la SIEMP un protocole prévoyant le versement de 10 500 k€ à Cofinfo en contrepartie de la conservation de l'immeuble par la SIEMP.</p> <p>La signature doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2019,</p>
Contestation partielle des quittancements rendus dans le cadre du bail NRF	Asignation délivrée le 10 octobre 2008	LJ NRF	ADC - BASSANO DEVELOPPEMENT	<p>Procédure en contestation des montants de TVA facturée à NRF et charges</p> <p>Arrêt en date du 18 juin 2014, cassation de l'arrêt d'appel aux motifs qu'il appartenait aux juridictions civiles de renvoyer les parties à faire trancher la question du taux de TVA applicable par la juridiction administrative exclusivement compétente.</p>	<p>Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge.</p> <p>Par jugement du 20 juin 2017, le tribunal administratif considère que la totalité du loyer est passible du taux de TVA normal,</p>	Conseil Etat	<p>arrêt du 28 novembre 2018, le Conseil d'Etat a rejeté les pourvois contre le jugement du 20 juin 2014 et a confirmé que le taux normal de la TVA s'appliquait.</p>
Refus d'autorisation du bailleur aux travaux envisagés par le locataire	Asignation délivrée le 31 octobre 2018	Hotel Faubourg champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	<p>Procédure en indemnisation pour entrave aux travaux du locataire</p>	<p>Montant non estimable à ce jour</p>	TGI	cloture le 6 décembre 2019

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

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

Le 2 juillet 2018, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une mise en demeure de payer la somme de 1 189 K€. Cette somme correspond au trop perçu d'indemnisation perçue par la société KERRY au titre de la première procédure d'indemnisation pour refus du concours de la force publique, déduction faite de règlements déjà effectués par la société KERRY. Le montant initial de trop perçu s'élevait initialement à la somme de 1 560 K€. La procédure de contestation de cette mise en demeure est en cours devant le tribunal administratif.

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

L'ordonnance du 31 octobre 2007 qui avait prononcé l'expropriation de l'immeuble sis 3-5, rue Godefroy Cavaignac à Paris qui appartenait à la société COFINFO, venue aux droits de la société KENTUCKY, a été annulée le 23 septembre 2014.

La société COFINFO a en conséquence saisi le juge de l'expropriation afin qu'il se prononce : soit sur la restitution de l'immeuble en nature, soit sur l'allocation de dommages et intérêts dans l'hypothèse où il estimerait la restitution en nature, impossible.

Par jugement 8 juillet 2015, le juge de l'expropriation a ordonné la restitution de l'immeuble à la société COFINFO (sans modification de sa situation d'occupation), en indiquant que les frais de retranscription du changement de l'immeuble au registre de la conservation des hypothèques seront à la charge de la SIEMP. Toutefois, il condamne la société COFINFO à restituer à la SIEMP, l'indemnité de dépossession d'un montant de 4 165 K€ qui avait été versée. Il précise que la restitution à la société COFINFO de son bien, ne peut intervenir qu'après paiement des sommes mises à sa charge, après compensation.

Le 28 juillet 2015, la SIEMP a interjeté appel.

Par décision du 5 janvier 2017, la cour d'appel a confirmé le jugement du 8 juillet 2015 sans précision sur la restitution de l'indemnité d'expropriation par COFINFO mais a ordonné une mesure d'expertise afin d'obtenir un avis motivé sur les montants d'indemnités sollicitées par COFINFO (6 845 K€) correspondant notamment à la moins-value de l'immeuble en raison des baux sociaux consentis par la SIEMP, aux pertes de loyers, etc., et le montant des frais engagés par la SIEMP pour rénover l'immeuble.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 9 mai 2018. Il conclut à un montant d'une moins-value de l'immeuble en raison des baux sociaux de 1 830 K€, un montant de pertes de loyers de 1 885 K€ depuis l'ordonnance d'expropriation et une plus-value de l'immeuble en raison des travaux effectués par la SIEMP à 915 K€. De plus, il parvient à une perte financière de 1 981 K€ compte tenu des m² perdus par la SIEMP (291 m²).

Le préjudice de COFINFO si la restitution de l'immeuble est confirmée, est d'un montant de 4 781 642,50 €, soit une somme supérieure à l'indemnité de dépossession que COFINFO doit restituer 4 165 K€. En revanche, si la cour d'appel estime que l'immeuble n'est pas restituable, COFINFO devra percevoir la somme de 9 870 K€.

En parallèle, la SIEMP a formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt de la cour d'appel. Par arrêt du 29 mars 2018, la Cour de cassation a cassé et annulé la décision de la cour d'appel. Il s'agit d'une cassation partielle. La recevabilité et le principe du recours sont confirmés ainsi que l'expertise.

Toutefois, cet arrêt casse la décision de la cour d'appel pour un motif technique inhérent aux obligations du juge lorsqu'il prononce la restitution d'un immeuble. En effet, le juge ne peut ordonner la restitution de l'immeuble

qu'après paiement par le propriétaire illégalement exproprié, de l'indemnité d'expropriation avec les éventuelles compensations résultant de la plus-value apportée à l'immeuble et aux préjudices subis par le propriétaire illégalement exproprié.

Le 2 aout 2019, la société COFINFO a trouvé un accord avec la SIEMP et a signé un protocole prévoyant le versement de 10 500 K€ à COFINFO en contrepartie de la conservation de l'immeuble par la SIEMP.

Le protocole d'accord est soumis à la réalisation des deux conditions suspensives suivantes : la première est l'approbation par le Conseil de Paris de la délibération autorisant le versement en faveur de la SIEMP, lors de sa séance du 30 septembre 2019 ou lors de sa séance du 12 novembre 2019, d'une subvention d'un montant de 10 500 K€. Cette délibération devra être transmise à la préfecture pour contrôler sa légalité. La seconde est la signature par la Société COFINFO et la société SIEMP de l'acte portant confirmation de la propriété de la-SIEMP et contenant quittance concomitamment au virement effectué par la comptabilité des notaires des Sociétés SIEMP et COFINFO au plus tard le 31 décembre 2019 à minuit. Des intérêts de retard à hauteur de 5% courront à compter du 1^{er} décembre 2019.

Par ailleurs, la société COFINFO conteste devant les tribunaux, une mise en demeure et une saisie à tiers détenteur relatifs au paiement d'un titre de perception d'un montant de 239 K€. Ce montant correspond à la différence entre le montant de la créance détenue par l'Etat sur COFINFO (1 187 K€/somme correspondant à un trop perçu d'indemnisation (CAA 5 juin 2007)) et la créance de COFINFO sur l'Etat résultant d'un jugement du 21 avril 2011 d'un montant de 930 K€ augmenté des intérêts. Les procédures sont actuellement en cours.

Etat de la procédure concernant l'ancien locataire, l'hôtel NRF « Nouvelles Résidences de France »

La société NRF a fait l'objet d'une procédure en redressement judiciaire par jugement du 11 juin 2014 et a été mise en liquidation judiciaire le 2 décembre 2015.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a donc attiré le liquidateur judiciaire dans chacune des procédures actuellement pendantes et a déclaré ses créances au passif de la société NRF (3 298 K€ pour les loyers et charges + 4 500 K€ pour les travaux). Ces créances sont contestées par le mandataire judiciaire. Par deux ordonnances du 25 novembre 2016, le juge commissaire a constaté que la contestation ne relevait pas de sa compétence. Nous avons interjeté appel. Seule la procédure d'appel en contestation de la créance de loyers et charges a été maintenue.

Par arrêt du 4 avril 2018, la cour d'appel fait droit à nos demandes au titre du sursis à statuer. La cour d'appel a infirmé l'ordonnance du juge commissaire et sursoit à statuer sur la créance de loyers et de charges de Bassano développement dans l'attente des décisions définitives à intervenir concernant la procédure relative à la TVA et celle relative à la fixation du loyer.

Les autres procédures se poursuivent également.

- **Procédure en remboursement de TVA**

La société NRF nous a assigné en 2008 notamment pour le remboursement de TVA qui avait été facturée à 19,6% et la régularisation de charges. Par jugement rendu le 14 décembre 2010, le tribunal a débouté la société NRF, jugement confirmé par la cour d'appel le 30 janvier 2013. Un pourvoi en cassation a été introduit par la société NRF. Par arrêt en date du 18 juin 2014, la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel aux motifs qu'il appartenait aux juridictions civiles de renvoyer les parties à faire trancher la question du taux de TVA applicable par la juridiction administrative exclusivement compétente et de surseoir à statuer à cette fin.

Alors qu'un calendrier avait été fixé par la cour d'appel de renvoi, NRF a régularisé des conclusions d'incident pour solliciter un sursis à statuer. Les conclusions visaient à voir la cour d'appel de renvoi surseoir à statuer «

dans l'attente d'une décision du Tribunal administratif » seul compétent pour fixer le taux de TVA. La société NRF a donc saisi le tribunal administratif.

Par jugement du 20 juin 2017, le tribunal administratif a considéré que la totalité du loyer était passible du taux de TVA normal, et qu'il n'y avait pas lieu de le ventiler entre la partie hôtel et la partie restaurant. Le 18 aout 2017, NRF et HFCE ont interjeté appel devant le Conseil d'Etat. Par arrêt du 28 novembre 2018, le Conseil d'Etat a rejeté les pourvois et a confirmé que le taux normal de la TVA s'appliquait.

Compte tenu de la décision du CE du 28 novembre 2018, la procédure doit désormais revenir devant la cour d'appel de renvoi.

- Procédure en résiliation du bail pour non-respect par la société NRF de l'entretien des locaux et l'absence de réalisation des travaux de remise en état

M. Henri Smouts, expert, a établi un rapport sur les travaux effectués par NRF. Les travaux de remise en état et d'entretien n'ayant pas été réalisés, nous avons délivré une sommation le 13 février 2014 fondée sur le rapport Smouts. NRF a contesté devant les tribunaux cette sommation. Dans le cadre de cette procédure, nous avons sollicité la résiliation du bail pour manquement aux obligations contractuelles. Les plaidoiries sont fixées le 10 octobre 2019.

- Procédure en résiliation du bail pour non-respect de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2014

Par ordonnance du 1er juillet 2014, la société NRF a été condamnée à régler en 8 mensualités la somme provisionnelle de 708 K€ (loyers dus pour la période aout 2013 à fin mai 2014) en sus des loyers courants au profit de la société BASSANO DEVELOPPEMENT. NRF n'a pas exécuté l'ordonnance du 1er juillet 2014 La société BASSANO a donc assigné le 12 mars 2015, la société NRF et les organes de la procédure collective. Ces derniers soutiennent que la société BASSANO DEVELOPPEMENT ne peut demander l'exécution de l'ordonnance du 1er juillet 2014, ni la résiliation du bail car aucune décision constatant l'acquisition de la clause résolutoire n'a été rendue antérieurement au jugement de mise en RJ du 11 juin 2014.

Par jugement du 24 janvier 2019, le tribunal a rejeté nos demandes car aucune décision définitive constatant la résiliation du bail est intervenue avant le jugement de redressement judiciaire. Le tribunal a condamné Bassano à verser au liquidateur de NRF la somme de 10 K€ à titre dommages et intérêts et 5 K€ article 700 et à HFCE la somme de 10 K€ à titre de dommages et intérêts et 5 K€ d'article 700. L'exécution provisoire est ordonnée.

Un appel a d'ores et déjà été interjeté. La procédure devant la cour d'appel est en cours.

Etat de la procédure avec le locataire l'hôtel Faubourg Champs Elysées (HFCE)

Par jugement du 24 juillet 2015, le tribunal de commerce a arrêté le plan de cession des actifs de la société NRF au profit de la société Hôtel Faubourg Champs Elysées. Nous avons contesté ce jugement Cependant, notre pourvoi a été rejeté par deux arrêts de la Cour de cassation du 14 juin 2017 et du 13 septembre 2017.

En outre, le 18 mai 2017, BASSANO DEVELOPPEMENT a fait délivrer à HFCE un commandement de payer visant la clause résolutoire d'un montant de 141 K€. Cette dernière s'est opposée à ce commandement et a contesté certaines charges appelées ainsi que nos calculs d'indexation du loyer.

Par jugement du 24 janvier 2019, le tribunal a reconnu valable la clause d'indexation insérée dans notre bail et n'a pas contesté dans le principe, les impôts et taxes que nous appelons à ce locataire. Il n'a pas non plus remis en cause les deux mois de dépôt de garantie que nous détenons. Concernant le montant de nos demandes (235 K€ montant arrêté en juin 2018), le tribunal les a réduites (23 K€) car il estime que les décomptes que nous produisons

et annexés au commandement de payer, ne seraient pas suffisamment précis. Pour parvenir à ce montant, le tribunal a déduit les appels qui lui apparaissent non justifiés à savoir les provisions sur charges de 2015 à 2017 TVA en sus, ainsi que la reddition de charges 2015. L'exécution provisoire ayant été ordonnée, nous avons fait signifier ce jugement et avons recouvré la somme de 23 K€. Un appel a été interjeté par HFCE.

Par ailleurs, par acte du 31 octobre 2018, HFCE nous a assigné pour entrave à l'exploitation normale de leur hôtel du fait des procédures que nous avons diligentées depuis leur entrée dans les lieux, des refus qu'ils prétendent injustifiés faits à leurs demandes d'autorisation de travaux. Pour justifier et chiffrer son préjudice, HFCE a mandaté un expert amiable. Il réclame la somme de 6 273 K€ à titre de DI, montant à parfaire si les travaux de remplacement des équipements techniques et d'étanchéité et de rénovation n'intervenaient pas avant la fin de l'année 2018. A titre subsidiaire, où les travaux ne peuvent être autorisés qu'à l'issue d'une procédure, il réclame la condamnation de BASSANO DEVELOPPEMENT à la somme de 9 113 K€.

La clôture est fixée au 6 décembre 2019.

Nous estimons leurs demandes infondées dans la mesure notamment où leur projet de travaux n'est pas conforme à la réglementation en matière de sécurité.

Enfin, afin de justifier le bien fondé de nos refus d'autorisation de travaux, nous avons diligenté un référé expertise afin qu'un expert soit nommé, et qu'il puisse analyser l'ensemble du dossier de travaux de HFCE, dire si le dossier de travaux de HFCE est en parfaite conformité avec la réglementation en matière de sécurité et déterminer si le dossier de travaux de HFCE permet sans contraintes, techniques, juridiques ou d'exploitation, une indépendance totale des salons Saint Honoré et du spa, permettant un usage et une commercialité totalement autonomes de l'hôtel, des salons Saint Honoré et du spa, ce qui pour Bassano n'est pas le cas à ce jour. L'ordonnance de référé du 6 février 2019 a fait droit à notre demande d'expertise judiciaire. L'expert a rendu son rapport et a conclu à l'absence de toute problématique technique qui résulterait du projet de travaux de HFCE et à la conformité desdits travaux à la réglementation, considérant même que les travaux « n'aggravent pas mais améliorent la situation existante ». Nous allons saisir le juge chargé du contrôle des expertises.

Etat de la procédure avec un ancien locataire « Les Salons St honoré » (devenu Références)

La Société ADC a délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction le 21 décembre 2004 aux Salons Saint Honoré. Par arrêt du 9 avril 2014, la cour d'appel avait fixé l'indemnité d'éviction à 120 K€ et l'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} juillet 2005 à 57,6 K€. Depuis le départ du locataire, un différend subsiste concernant les décomptes établis entre le locataire et le bailleur. Par assignation du 28 juillet 2016, la société Référence (ex Salons saint honoré) a assigné la société Bassano Développement en restitution d'une partie de trop perçu de loyer et du dépôt de garantie pour un montant total de 54 K€. Par jugement du 16 juillet 2019, Bassano Développement est mise hors de cause pour ce qui concerne le paiement du solde de l'indemnité d'éviction, dont la charge est imputée à ADC, à concurrence de 40 873 € (soit une réduction de 13 000 € par rapport à la demande initiale). Bassano Développement est condamnée à restituer le dépôt de garantie, diminué d'une somme forfaitaire de 2 000 € au titre des réparations locatives (soit 17 K€) Elle est également déboutée de sa demande en paiement de charges locatives. Enfin, ADC et Bassano Développement sont chacune condamnées à payer 4 000 € à références au titre de l'article 700 CPC. Bassano et ADC vont interjeter appel.

11.4. Parties liées

Le Groupe ADC SIIC réalise des opérations avec les sociétés ARDOR CAPITAL SA et avec les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et FIPP dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs.

Au titre du premier semestre 2019, les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère :

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Management Fees	ARDOR CAPITAL	ADC SIIC		- 29

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

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

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

au 31/12/2019

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR CAPITAL	Actionnaire d'ADC SIIC		-58

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

au 30/06/2019

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Compte Courant	DUAL HOLDING	ADC SIIC	-15 460	-77
Compte Courant	ACANTHE DEVELOPPEMENT	ADC SIIC	-85	
Management Fees	DUAL HOLDING	ADC SIIC		21

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

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

au 30/06/2019

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Compte Courant	DUAL HOLDING	ADC SIIC	-15 644	-157

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

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

c) les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 85 K€ d'intérêts de comptes courants) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

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

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

Contre partie liée Nom	En K€ Nature de la prestation	Liens	30/06/2019		31/12/2018	
			Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Mise à disposition de personnel	Dirigeants/Administrateurs communs	-276	-63	-212	-189
INGEFIN	Mise à disposition de personnel	Dirigeants/Administrateurs communs	-44	-13	-26	-30
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Loyers et charges locatives	Dirigeants/Administrateurs communs	-61	-90	7	-150
ACANTHE DEVELOPPEMENT	Intérêts minoritaires (3)	Dirigeants/Administrateurs communs	-2 435	1	-2 520	54
ACANTHE DEVELOPPEMENT	Actifs financiers courants (actions)/ Produits financiers	Dirigeants/Administrateurs communs	1 000		1 000	-566
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dépôt de garantie	Dirigeants/Administrateurs communs	31		30	
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Distribution de dividendes	Dirigeants/Administrateurs communs	18	18		446
FIPP	Actifs financiers courants (actions)/ Produits financiers	Dirigeants/Administrateurs communs	1 968	48	1 920	480

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

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

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

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

g) les autres parties liées. Néant

11.5. Effectifs

Le groupe a un salarié de statut cadre-dirigeant au 30 juin 2019.

Hormis les jetons de présence de l'exercice (13 K€), votés par l'Assemblée Générale, répartis entre les administrateurs, une rémunération brute de 9 K€ a été perçue par un dirigeant.

Aucune avance, ni crédit n'a été consenti aux dirigeants individuels sur la période.

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| a) Avantages à court terme | Néant |
| b) Avantages postérieurs à l'emploi | Néant |
| c) Autres avantages à long terme | Néant |
| d) Les indemnités de fin de contrat | Néant |
| e) Les paiements en actions | Néant |

11.6. Résultat par action

Résultat par Action au 30 juin 2019

		30/06/2019	30/06/2018
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	(462)	(125)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 119
Résultat net part du groupe par action non dilué (en €)		-0,0034	-0,0009

A la présente clôture, aucun instrument dilutif n'existe.

11.7. Evénements postérieurs au 30 juin 2019

Le 2 août 2019 un accord transactionnel a été conclu entre la société Elogie-SIEMP et la société COFINFO pour mettre fin au litige portant sur l'immeuble situé 3-5 rue Godefroy Cavaignac à Paris (11^{ème}). Le protocole d'accord est soumis à la réalisation des deux conditions suspensives suivantes : la première est l'approbation par le Conseil de Paris de la délibération autorisant le versement en faveur de la SIEMP, lors de sa séance du 30 septembre 2019 ou lors de sa séance du 12 novembre 2019, d'une subvention d'un montant de 10 500 K€. Cette délibération devra être transmise à la préfecture pour contrôler sa légalité. La seconde est la signature par la Société COFINFO et la société SIEMP de l'acte portant confirmation de la propriété de la-SIEMP et contenant quittance concomitamment au virement effectué par la comptabilité des notaires des Sociétés SIEMP et COFINFO au plus tard le 31 décembre 2019 à minuit. Des intérêts de retard à hauteur de 5% courront à compter du 1^{er} décembre 2019.

Aucune conséquence comptable n'a été tirée n'a été prise en compte à ce jour.

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES





ADC SIIC

DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

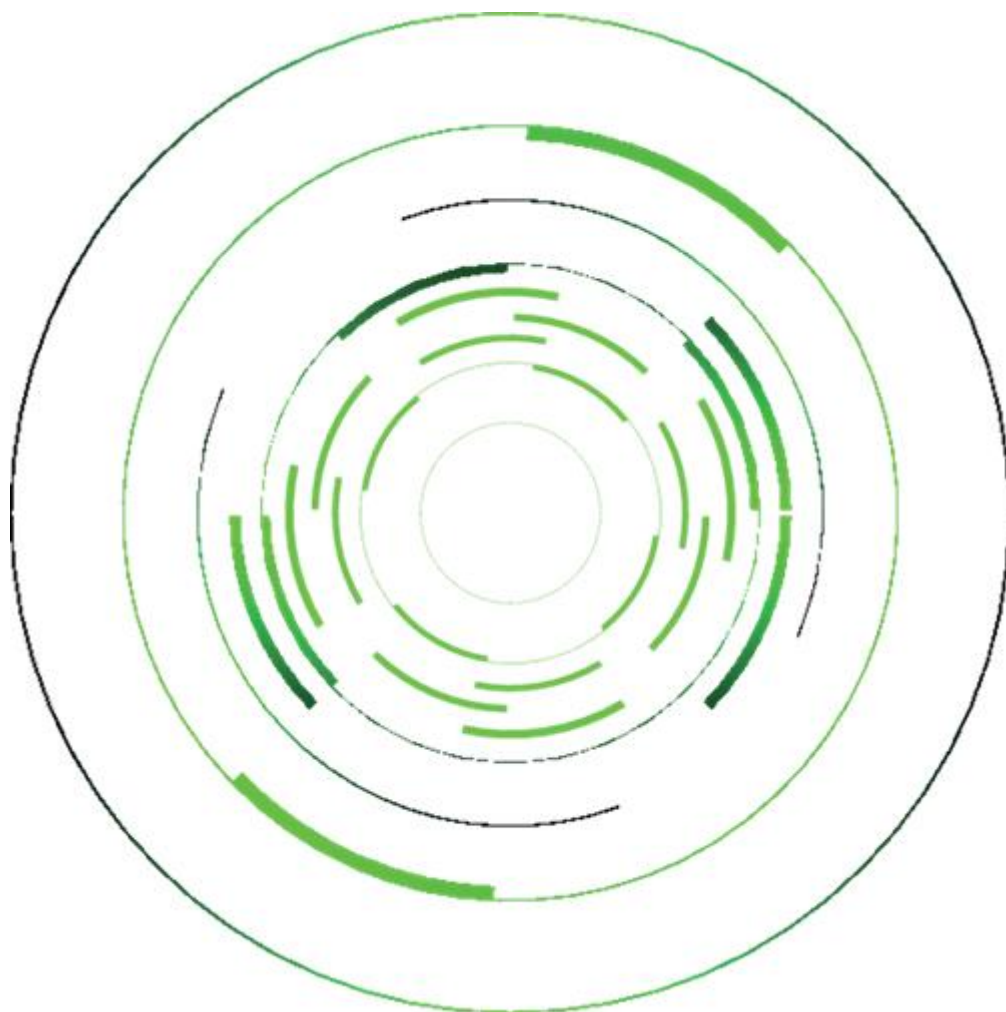
Nous soussignés,

M. Alain DUMENIL Administrateur Délégué, et M. Ludovic DAUPHIN Directeur de l'établissement stable en FRANCE, déclarons qu'à notre connaissance :

- a) le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur les événements importants et les principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les six premiers mois de l'exercice et sur leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

M. Alain DUMENIL
Administrateur Délégué

M. Ludovic DAUPHIN
Directeur de l'établissement stable en FRANCE



Alliance Développement Capital SIIC SE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée
pour le semestre clôturé le 30 juin 2019

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Alliance Développement Capital SIIC SE pour le semestre clôturé le 30 juin 2019

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend la situation financière consolidée résumée clôturée le 30 juin 2019, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 11.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Alliance Développement Capital SIIC SE (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), préparée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 48 602 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 462 (000) EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Alliance Développement Capital SIIC SE n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à la norme internationale IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

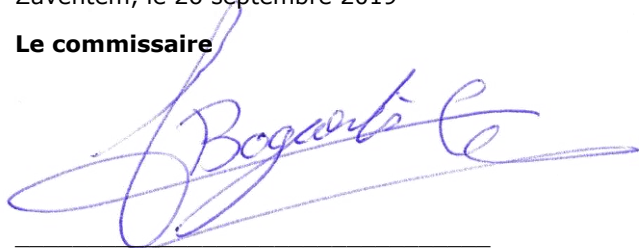
Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note 11.2 de l'annexe à l'information financière intermédiaire consolidée relative aux incertitudes du résultat final lié à un contentieux fiscal en cours avec l'administration relatif à la déductibilité d'une charge liée à l'annulation de bons de souscription d'actions auto-détenus par la société Alliance Développement Capital SIIC SA dont le risque estimé à 2 652 (000) EUR n'a pas fait l'objet d'une provision.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons aussi l'attention sur la note 11.3 de l'annexe à l'information financière intermédiaire consolidée relative à un contentieux avec la société Hôtel Faubourg Champs Elysée.

Zaventem, le 26 septembre 2019

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL

Représentée par Cédric Bogaerts



ADC SIIC

Avenue de l'astronomie 9
Sain-Josse-Ten-Noode
(1210 Bruxelles)

Site internet : www.adcsiic.eu