

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Au 30 juin 2016



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

ADC SIIC - Comptes Consolidés

Comptes au 30/06/2016

BILANS RESUMES CONSOLIDES

(milliers d'euros)	NOTES	30/06/2016	31/12/2015
Actif			
Immeubles de placement	6.1	18 428	18 591
Immobilisations en cours			
Actifs corporels		7	11
Actifs incorporels		4	5
Actifs financiers	6.2	32	32
Titres mis en équivalence	6.3	18 600	18 514
Total actifs non courants		37 071	37 153
Créances commerciales	6.4	1 701	1 571
Autres créances	6.4	1 867	1 566
Autres actifs courants		103	6
Actifs financiers courants	6.5	1 780	1 720
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.6	9 535	12 654
Immeubles destinés à la vente			
Total actifs courants		14 986	17 517
TOTAL ACTIF		52 058	54 670
(milliers d'euros)			
	NOTES	30/06/2016	31/12/2015
Passifs et Capitaux propres			
Capital	6.7	20 572	20 572
- Actions propres détenues		(167)	(167)
Primes d'émissions		13 222	13 222
Réserves		(10 133)	(13 517)
Résultat net consolidé		(173)	3 438
Total Capitaux Propres, part du groupe		23 320	23 548
Participation ne donnant pas le contrôle	6.7	2 456	2 455
Total Capitaux Propres		25 776	26 003
Passifs financiers non courants			
Provisions pour risques et charges	6.8	6 200	6 101
Dettes fiscales et sociales			
Total des passifs non courants		6 200	6 101
Passifs financiers courants			2 211
Dépôts et Cautionnement		191	191
Dettes commerciales	6.10	344	570
Dette fiscales et sociales	6.10	1 406	1 566
Autres dettes	6.10	18 069	17 955
Autres passifs courants		73	74
Total des passifs courants		20 082	22 566
Total des passifs		26 282	28 667
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		52 058	54 670

ADC SIIC - Comptes Consolidés

Comptes au 30/06/2016

Etat résumé du résultat global

(milliers d'euros)	NOTES	30/06/2016	30/06/2015
<u>Etat du résultat net</u>			
Loyers		375	409
Charges locatives refacturées		66	66
Charges locatives globales		(198)	(175)
Revenus nets de nos immeubles	7.1	244	300
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(163)	(145)
Autres frais généraux		(308)	(354)
Autres produits et autres charges		(16)	(20)
Dotation aux amortissements des immeubles de placement		(163)	(163)
Variation des dépréciations des immeubles de placement			
Dotations aux dépréciations et amortissements		(104)	(135)
Reprises des autres amortissements et dépréciations			
Résultat opérationnel avant cession	7.2	(511)	(517)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	7.2	(511)	(517)
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	6.3	140	522
Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(370)	5
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		60	300
- Coût de l'endettement financier brut		(30)	(37)
Coût de l'endettement financier net	7.3	30	263
Autres produits et charges financiers		167	7
Résultat avant impôts		(173)	275
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats			137
Résultat net de l'exercice		(173)	412
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		1	16
Propriétaires du groupe		(173)	396
Résultat par action			
Résultat de base par action (en ")	11.6	-0,001	0,003
Résultat dilué par action (en ")		-0,001	0,003
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en ")		-0,001	0,003
Résultat dilué par action (en ")		-0,001	0,003
Résultat net de l'exercice		(173)	412
<u>Autres éléments du résultat global</u>			
<i>Eléments recyclés en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
<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	7.4	(55)	1 894
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		(55)	1 894
Résultat Global Total de l'exercice		(227)	2 306
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(228)	2 290
Participations ne donnant pas le contrôle		1	16

ADC SIIC - Comptes Consolidés

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES RESUME

en Kp		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	6.7		6.7				6.7	
Capitaux propres au 01/01/2015		20 572	13 222	-167	629	-15 491	18 765	2 682	21 448
Distribution de dividendes								-81	-81
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle									
Ecart de conversion					1 343		1 343		1 343
Résultat net						3 438	3 438	-146	3 292
Capitaux propres au 31/12/2015		20 572	13 222	-167	1 972	-12 053	23 548	2 455	26 003
Distribution de dividendes									
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle									
Ecart de conversion	7.4				-55		-55		-55
Variation de juste valeur des instruments financiers									
Résultat net	7.3					-173	-173	1	-172
Capitaux propres au 30/06/2016		20 572	13 222	-167	1 917	-12 053	23 320	2 456	25 776

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE RESUME (en K euros)

	NOTE	30/06/2016	30/06/2015
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(173)	412
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		267	298
Autres retraitements IFRS		(60)	(290)
Ecart d'acquisition négatif			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	6.3	(140)	(522)
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(106)	(101)
Coût de l'endettement net	7.3	(30)	(37)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			137
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		(76)	(201)
Impôts versés			
Variation du BFR lié à l'activité		(812)	(936)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		(888)	(1 137)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations			
Cessions d'immobilisations			
Incidence des variations de périmètre			
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts			
Remboursement d'immobilisations financières et prêts			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
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			(81)
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Emprunts			
Remboursements d'emprunts	6.9	(2 200)	(249)
Intérêts nets versés			
- Intérêts décaissés	7.3	(30)	(37)
- Intérêts encaissés			
Autres flux liés aux opérations de financement			17
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		(2 230)	(350)
Variation de trésorerie nette		(3 119)	(1 486)
Variation de trésorerie nette		(3 119)	(1 486)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		12 654	176
Découverts bancaires (1)			
VMP			1 760
		12 654	1 936
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		6 535	450
Découverts bancaires (1)			
VMP		3 000	
	6.6	9 535	450

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

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2016

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	8
1.1.	Assemblée Générale Annuelle des actionnaires	8
Note 2.	Référentiel comptable	8
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité	8
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation.....	8
	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 ^{er} janvier 2016.....	9
Note 3.	Saisonnalité de l'activité.....	9
Note 4.	Utilisation d'estimations.....	9
Note 5.	Périmètre de consolidation	10
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation.....	10
5.2.	Organigramme du groupe.....	11
Note 6.	Notes annexes : bilan	12
6.1.	Actifs non courants non financiers	12
6.2.	Actifs financiers	13
6.3.	Titres mis en équivalence	13
6.4.	Créances commerciales et autres créances.....	15
6.5.	Actifs financiers courants.....	16
6.6.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	17
6.7.	Capitaux propres	17
6.8.	Provisions pour risques et charges.....	18
6.9.	Passifs financiers courants et non courants	18
6.10.	Echéancier des dettes et juste valeur.....	18
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	20
7.1.	Revenus nets des immeubles.....	20
7.2.	Résultat opérationnel	20
7.3.	Résultat financier et résultat net.....	21
7.4.	Autres éléments du résultat global.....	22
Note 8.	Secteurs opérationnels	23
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité	24
8.2.	Compte de résultat par zone géographique	26
Note 9.	Engagements hors bilan.....	28
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	28
	Engagements donnés	28
	Engagements reçus	28
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	28
	Engagements donnés	28
	Engagements reçus	28
9.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	28
	Engagements donnés	28
	Engagements reçus	28
Note 10.	Exposition aux risques.....	29
Note 11.	Autres informations	29
11.1.	Actif Net Réévalué.....	29

11.2.	Litiges fiscaux	30
11.3.	Litiges immobiliers	33
11.4.	Parties liées.....	37
11.5.	Effectifs	39
11.6.	Résultat par action.....	39
11.7.	Evénements postérieurs au 30 juin 2016	39

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Assemblée Générale Annuelle des actionnaires

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 24 juin 2016 a décidé d'affecter la perte de l'exercice social de -3 237 072,73 € en totalité en report à nouveau.

Dans le cadre du régime fiscal français SIIC pour lequel la Société a opté en France, ADC SIIC n'avait aucune obligation de distribution de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Note 2. Référentiel comptable

Remarques liminaires :

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

La date d'arrêt 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'arrêt des comptes consolidés semestriels, soit le 30 juin, et concernent la même période.

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés le 28 septembre 2016 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 31 décembre 2015 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 2016 sont préparés selon les dispositions de la norme IAS 34 ó 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 2015.

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 sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2015, à l'exception des évolutions, ci-dessous, décrites :

Normes et interprétations entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1^{er} janvier 2016, sont :

- IFRS 14 « Comptes de report réglementaire » ;
- Amendements à l'IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes » ;
- Amendements à l'IAS 16 et l'IAS 38 « Clarification sur les modes d'amortissement acceptables » ;
- Amendements à l'IAS 16 et à l'IAS 41 « Agriculture : plantes productrices » ;
- Amendements à l'IAS 27 « utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels » ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2012-2014) ;
- Amendements à l'IFRS 10, à l'IFRS 12 et à l'IAS 28 « entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation » ;
- Amendement à l'IAS 1 « Initiative informations à fournir ».

Le groupe n'a pas anticipé l'application de normes ou d'interprétations qui ne sont pas obligatoires au 1^{er} janvier 2016.

Ces évolutions des normes n'ont pas entraîné de modification dans les comptes consolidés.

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

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 2016. Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté comptable au 30 juin est effectué par toutes les sociétés consolidées du Groupe.

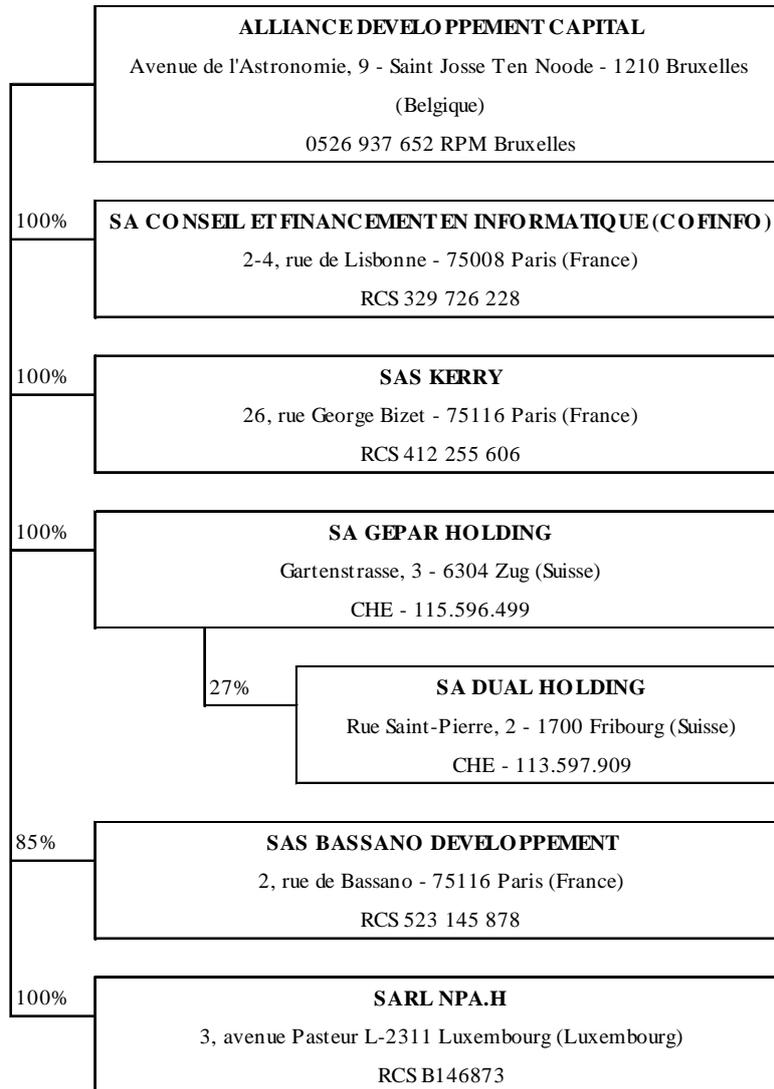
Liste des sociétés consolidées

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

5.2. Organigramme du groupe



Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Actifs non courants non financiers

Variation de la valeur brute des immeubles de placement, des immobilisations en cours et des actifs corporels au 30 juin 2016 :

En Kp	Val brute 31/12/2015	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions Mise au rebut	Val brute 30/06/2016
Terrains	2 277					2 277
Constructions	20 494					20 494
Immobilisations en cours						
Actifs corporels	32					32
TOTAL	22 803	-	0	0	0	22 803
Immeubles destinés à la vente						

Au 30 Juin 2016, le patrimoine du Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés) situés à Paris 8^{ème}, et de la nue-propriété d'un appartement d'habitation de 270 m², situés à Paris 7^{ème}.

Ni acquisition, ni cession immobilière n'a été constatée au cours de la période.

Variation des amortissements et dépréciations sur immeubles de placement et actifs corporels au 30 juin 2016 :

La valeur nette des immeubles de placement ressort à 18 428 Kp selon la méthode du coût amorti. Estimée à la juste valeur, elle serait ressortie à 38 450 Kp ; 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 aux propriétaires du groupe ressort à 33 046 Kp alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 404 Kp.

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 par rapport à l'exercice précédent

Les techniques d'évaluation et des données d'entrées utilisées sont largement décrites dans les comptes consolidés au 31 décembre 2015 (cf. notamment §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 § 11.1 des présents comptes.

En milliers p	31/12/2015	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2016
Constructions	4 180	163				4 343
Actifs corporels	21	4				25
TOTAL	4 202	167	-	-	-	4 368
Immeubles destinés à la vente						

6.2. Actifs financiers

Actifs financiers en Kp	30/06/2016									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants			32		32	32			32	a
Créances commerciales			1 701		1 701	1 701			1 701	a
Autres créances			1 867		1 867	1 867			1 867	a
Autres actifs courants			103		103	103			103	a
Actifs financiers courants	1 780				1 780			1 780	1 780	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie			9 535		9 535	9 535			9 535	a
Total	1 780	-	13 238	-	15 018	13 238	-	1 780	15 018	

(a) La valeur au coût amorti au bilan des créances clients, des autres créances et des autres actifs courants est représentative de leur juste valeur.

Actifs financiers en Kp	31/12/2015									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants			32		32	32			32	3
Créances commerciales			1 571		1 571	1 571			1 571	a
Autres créances			1 566		1 566	1 566			1 566	a
Autres actifs courants			6		6	6			6	a
Actifs financiers courants	1 720				1 720			1 720	1 720	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie			12 654		12 654	12 654			12 654	a
Total	1 720	-	15 829	-	17 549	15 829	-	1 720	17 549	

Actifs financiers non courants :

Actifs financiers en Kp	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Cession	30/06/2016
Titres de participation	-				-
Dépôts versés	29				29
Fonds de roulement	3				3
TOTAUX	32	-	-	-	32

Les dépôts sont versés pour garantir le paiement du loyer et des charges locatives du siège social et de l'établissement secondaire à Paris.

6.3. Titres mis en équivalence

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux comptes consolidés établis au 30 juin 2016 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 utilisées 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.

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

en Kp	31/12/2015	acquisition	cession	écart de conversion en réserves consolidées	quote part de résultat dans les MEE	30/06/2016
titres DUAL HOLDING	18 514	-	-	-55	141	18 600

L'évaluation des titres DUAL HOLDING inclut :

- l'évolution du cours de l'Euro vis-à-vis du Franc Suisse qui a induit une dépréciation de 55 Kp des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées,
- la quote-part de résultat sur la période, au cours moyen de la période qui s'élève à 141 Kp.

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

en Kp au cours de clôture	30/06/2016	31/12/2015
Actif abrégé		
Immeubles de placement		
Autres actifs non courants	1	11
Immobilisations financières et participations	29 176	8 438
Actifs courants	39 136	35 112
Trésorerie et équivalents	813	25 228
Total	69 126	68 789
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	68 368	64 034
Résultat de la période	520	4 536
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-608	-950
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	356	681
Autres passifs non courant	487	488
Total	69 123	68 789

Compte de résultat abrégé	30/06//2016	30/06/2015
Produits	78	9 120
Charges d'immeubles et Frais généraux	-171	-2 205
Résultat net des immeubles	-93	6 915
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation		-490
Amortissements	-10	-1 127
Dépréciations		10
Résultat d'exploitation	-103	5 308
Produits financiers	2 110	580
Charges financières	-1 131	-1 565
Résultat courant	876	4 323
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts	-17	-1 351
Intérêts ne détenant pas le contrôle	339	934
Résultat net	519	2 038
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	519	2 038

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

Le compte de résultat abrégé a changé de structure, au 30 juin 2015. Il enregistrait les produits et charges afférents au patrimoine immobilier alors qu'au cours de cet exercice et après la cession de la filiale qui détenait ces actifs, les ressources résultent des produits financiers issus des investissements réalisés avec les produits de la cession.

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 la présente clôture.

6.4.Créances commerciales et autres créances

En Kp	30/06/2016					
	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	2 794	1 093	1 701	1 701	-	-
Autres créances	2 381	513	1 867	1 867	-	-
TOTAUX	5 175	1 606	3 568	3 568	-	-

En Kp	31/12/2015					
	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	2 664	1 093	1 571	1 571	-	-
Autres créances	2 079	513	1 566	1 566	-	-
TOTAUX	4 743	1 606	3 137	3 137	-	-

Le poste Clients comprend une créance de 2 443 Kp sur le locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 093 Kp.

En effet, la société NRF a été mise en liquidation judiciaire et devant l'impossibilité d'évaluer de façon fiable la quotité de recouvrement de notre créance, il est apparu prudent de constater une dépréciation à hauteur de 50% du montant hors taxe de la créance. A défaut d'informations complémentaires, ce taux de provisionnement apparaît constituer une bonne couverture du risque (cf. § 8.2.2 Autres litiges immobiliers qui expose la situation du groupe vis-à-vis de ce client.

Le poste Autres créances au 30 juin 2016 se compose principalement de :

- créances de TVA pour 674 Kp,
- dividendes à recevoir de la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 240 Kp,
- créance d'indemnisation à recevoir de l'Etat français pour 930 Kp (consécutivement au jugement en date du 29 avril 2011 cf. § 11.3 concernant le litige de l'immeuble du 3-5 rue Godefroy Cavaignac).

6.5. Actifs financiers courants

En Kp			
Actions	Juste valeur 31/12/2015	Variation de juste valeur	Juste valeur 30/06/2016
FIPP	840	-120	720
ACANTHE DEVELOPPEMENT	880	180	1060
TOTAL	1720	60	1780

Le poste est constitué d'actions cotées. Leur juste valeur, établie sur la base du cours au 30 juin 2016, fait ressortir une appréciation de 60 Kp qui est enregistrée en produits financiers.

6.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'p	Valeur nette au 30/06/2016	Valeur nette au 31/12/2015
Actifs financiers de transaction	3 000	
Disponibilités	6 535	12 654
Total	9 535	12 654

6.7. Capitaux propres

Au 30 juin 2016, le capital social est composé de 135 928 119 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 20 572 093,32 p.

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

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

La société BASSANO DEVELOPPEMENT est sise au 2 rue de Bassano 75116 PARIS et son principal établissement consiste en un hôtel situé au 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS. La participation ne donnant pas le contrôle représente un pourcentage de participation de 15,01% donnant droit à ce même pourcentage de droits de vote.

Le résultat net attribué aux détenteurs de participation ne donnant pas le contrôle pour le présent exercice est de 1 Kp.

Au 30 juin 2016, le montant de la participation ne donnant pas le contrôle s'élève à 2 456 Kp.

En K€	Bassano Développement
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	Néant
Actifs non courants	17 351
Actifs courants	1 955
Passifs non courants	
Passifs courants	6 003
Produits	441
Résultat Net	3
Résultat global total	3

6.8. Provisions pour risques et charges

en milliers d'p	A nouveau 31/12/2015	Dotation	Reprise	Solde 30/06/2016
Risque fiscal régime mère -fille société ADC	5 561	99		5 660
Risque fiscal régime mère -fille société Kerry	540			540
TOTAL	6 101	99		6 200

Les dotations correspondent à l'ajustement de l'évaluation des risques liés aux litiges fiscaux au 30 juin 2016. Les litiges sont décrits au § 11.2 ;

6.9. Passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'p	30/06/2016	31/12/2015
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes / des établissements de crédit > 1 an		
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-	-
Passifs courants		
Emprunts et dettes / établissements de crédit < 1 an (1)		2 200
Intérêts courus		11
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	0	2 212
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	0	2 212
Trésorerie	9 535	12 654
ENDETTEMENT NET	-9 535	-10 442

(1) dont aucun découvert bancaire

Le seul emprunt encore en cours au 31 décembre 2015 a été intégralement remboursé sur la période.

6.10. Echancier des dettes et juste valeur

en milliers d'p	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							NA
Dépôts et cautionnements	191			191	191	191	NA
Dettes commerciales	344			344	344	344	NA
Dettes fiscales et sociales	1 406			1 406	1 406	1 406	NA
Autres dettes	18 069			18 069	18 069	18 069	NA
Autres passifs courants	73			73	73	73	NA
TOTAUX	20 083	0	0	20 083	20 083	20 083	

Les autres dettes sont principalement constituées :

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

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie pour 14 591 Kp ;

- de 2 660 Kp correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuées lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,56 Mp) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 Mp). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 8.2.2). Ces montants constituent des dettes certaines, toutefois les décisions judiciaires dont elles sont issues continuent d'être contestées et font l'objet de recours devant la CEDH (Cour Européenne des droits de l'homme) ; le recouvrement de ces dettes est à l'initiative de l'autorité publique et n'est donc pas maîtrisable par la société, toutefois la prudence impose de les considérer comme des dettes courantes.

Note 7. Notes annexes : compte de résultat

7.1. Revenus nets des immeubles

en milliers d'€	30/06/2016	30/06/2015
Loyers	375	409
Charges locatives refacturées	66	66
Charges locatives globales	(198)	(175)
Revenus nets des immeubles	243	300

Les loyers du 1^{er} semestre 2015 enregistraient une régularisation mettant en application le jugement du 8 avril 2015 qui fixait le loyer du locataire d'alors NRF, applicable à compter du 1^{er} mars 2011. Cette régularisation concernait les périodes antérieures pour 31 K€. En tenant compte de celle-ci, les loyers apparaissent tout à fait comparables 377 K€ au 30 juin 2015 contre 375 K€ au 30 juin 2016 ; la légère baisse provenant des effets de l'indexation de l'exercice.

Les charges locatives globales progressent sous l'influence de l'enchérissement des taxes foncières et assimilées (+9 K€) et des charges d'honoraires (+8 K€).

7.2. Résultat opérationnel

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(163)	(145)
Autres frais généraux	(308)	(354)
Autres produits et autres charges	(16)	(20)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(163)	(163)
Dotation ou reprise de dépréciation des immeubles de placement		
Dotations aux provisions et aux amortissements	(104)	(135)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions		
Charges nettes d'exploitations	(754)	(817)
Résultat opérationnel avant cession	(511)	(517)
Résultat de cession d'immeubles de placements		
Résultat opérationnel	(511)	(517)
Quote part de résultat des stés mises en équivalence	140	522
Résultat opérationnel après résultat des stés mises en équivalence	(370)	5

Les frais de personnel regroupent les charges sociales du propre personnel du groupe (-71 K€) auxquelles s'ajoutent les charges de personnel refacturées par les sociétés extérieures (-242 K€) et se retranchent les produits de facturation de personnel (+14 K€).

Les autres frais généraux régressent de 46 K€, passant de 354 K€ au 30 juin 2015 à 308 K€ au présent exercice et se détaillent ainsi :

- loyers et charges locatives afférents au siège social et à l'établissement secondaire stable pour 71 K€,
- honoraires juridiques et fiscaux pour 77 K€ (contre 103 K€ l'exercice précédent),
- honoraires comptables et de commissariat aux comptes pour 54 K€,
- honoraires divers pour 35 K€,
- annonces et insertions pour 26 K€.

Les autres produits et charges enregistrent, comme l'exercice précédent, la charge des jetons de présence pour 20 K€ mais également, lors de cet exercice un produit de refacturation de prestations de services. Les dotations d'amortissements sur les immeubles demeurent inchangées.

Une dotation pour risque fiscal a été comptabilisée pour 99 K€ (contre 130 K€ l'exercice précédent). Cette dotation correspond à l'ajustement de l'évaluation des risques liés aux litiges fiscaux au 30 juin 2016. Le débat fiscal explicitant ce point est développé au § 11.2.

La baisse du résultat opérationnel qui passe d'un profit de 5 K€ au 30 juin 2015 à une perte de -370 K€ au 30 juin 2016 provient principalement de la chute de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence, DUAL HOLDING, qui passe d'un profit de 522 K€ à un profit de 140 K€ au 30 juin 2016.

Il convient de rappeler que la société DUAL HOLDING a cédé en novembre 2015 sa filiale opérationnelle, la société DUAL REAL ESTATE INVESTMENT qui était propriétaire de la totalité du parc immobilier du groupe ; la société DUAL HOLDING n'a plus comme revenu depuis lors que le fruit des placements réalisés avec le produit net de la cession de sa filiale.

7.3. Résultat financier et résultat net

(en milliers d'euros)	30/06/2016	30/06/2015
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	60	300
Coût de l'endettement financier brut	(30)	(37)
Coût de l'endettement financier net	30	263
Autres Produits et Charges Financiers	167	7
Résultat avant impôts	(173)	275
Profit résultant d'une acquisition avantageuse		
Impôt sur les résultats		137
Résultat net	(173)	412
Propriétaire du groupe	(173)	396
Participations ne donnant pas le contrôle	1	16

Les produits de trésorerie enregistrent l'appréciation de juste valeur des actifs financiers courants pour 60 K€ (cf. § 6.5).

Les Autres produits et charges financiers incluent :

- le dividende des actions ACANTHE DEVELOPEMENT d'un montant de 240 K€,
- la charge d'intérêt sur le compte courant de la société DUAL HOLDING pour 72 K€ (cf. § 6.10).

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 Kp	30/06/2016	31/12/2015
Résultat net	(173)	412
Ecart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (1)	(55)	1 894
Total des autres éléments du résultat global	(55)	1 894
Résultat Global	(227)	2 306

(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.

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

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	30/06/2016	31/12/2015		30/06/2016	31/12/2015
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	100%	100%
Total	5 384 m²	5 384 m²			

Aucune variation de patrimoine n'est intervenue au cours de la période.

A la clôture de l'exercice, le groupe n'a qu'un seul locataire.

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

Actifs par secteur géographique en K€	K€
Actifs immobiliers	
Paris	18 428
Région Parisienne	
Province	
Etranger	
Total des actifs immobiliers (1)	18 428
Actifs non affectables (2) (y compris titres DUAL HOLDING)	33 630
Total des actifs	52 058

(1) dont 2 604 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01%);

(2) y compris titres DUAL HOLDING pour 18 600 K€;

8.1. Compte de résultat par secteur d'activité

- Au 30 Juin 2016 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers			375			375
Charges locatives refacturées			66			66
Charges locatives globales			(186)	(12)		(198)
Revenus nets des immeubles		-	255	(12)		244
Dotation aux amortissements des immeubles de placement (1)		(31)	(123)	(9)		(163)
Dépréciation des immeubles de placement						-
Résultat sectoriel		(31)	132	(21)		81
Revenus des autres activités						
Frais de personnel (2)		(31)	(124)	(8)		(163)
Autres frais généraux (2)		(59)	(234)	(15)		(308)
Autres produits et charges		(3)	(12)	(1)		(16)
Perte des immeubles de placement (dépréciation)						
Dotations aux autres amortissements et provisions		(1)	(4)		(99)	(104)
Reprise des autres amortissements et provisions						-
Coût de l'endettement net (2)		7	26	2		30
Autres produits et charges financiers (2)		32	127	8		167
Résultat avant impôt		(86)	(89)	(35)	(99)	(313)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses						
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					140	140
Impôts sur les sociétés						
Résultat net		(86)	(89)	(35)	41	(173)

- (1) répartition en fonction des tantièmes

- (2) répartition en fonction des m²

Les montants classés en « non affectable » se rapportent aux dotations de provisions fiscales

- **Au 30 Juin 2015 :**

(en Kp)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers		49	360			409
Charges locatives refacturées		8	58			66
Charges locatives globales		(20)	(145)	(10)		(175)
Revenus nets des immeubles		37	273	(10)		300
Dotations aux amortissements des immeubles de placement (1)		(33)	(130)			(163)
Dépréciation des immeubles de placement						-
Résultat sectoriel		4	143	(10)		137
Revenus des autres activités						
Frais de personnel (2)		(28)	(113)	(4)		(145)
Autres frais généraux (2)		(69)	(276)	(9)		(354)
Autres produits et charges		(4)	(16)			(20)
Perte des immeubles de placement (dépréciation)						
Dotations aux autres amortissements et provisions		(1)	(4)		(130)	(135)
Reprise des autres amortissements et provisions						-
Coût de l'endettement net (2)		51	205	7		263
Autres produits et charges financiers (2)		1	6			7
Résultat avant impôt		(46)	(55)	(16)	(130)	(247)
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence				522		522
Impôts sur les sociétés					137	137
Résultat net		(46)	(55)	506	(130)	412

- (1) répartition en fonction des tantièmes

- (2) répartition en fonction des m²

Les montants classés en « non affectable » se rapportent aux dotations de provisions fiscales.

8.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 30 Juin 2016 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	375				375
Charges locatives refacturées	66				66
Charges locatives globales	(198)				(198)
Revenus nets des immeubles	243	-	-		244
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	(163)				(163)
Dépréciation des immeubles de placement					-
Résultat sectoriel	80	-	-		81
Revenus des autres activités					
Frais de personnel (1)	(163)				(163)
Autres frais généraux (1)	(308)				(308)
Autres produits et charges	(16)				(16)
Perte des immeubles de placement (dépréciation)					-
Dotations aux autres amortissements et provisions	(5)			(99)	(104)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Coût de l'endettement net (1)	30				30
Autres produits et charges financiers (1)	167				167
Résultat avant impôt	(215)	-	-	(99)	(313)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			140		140
Impôts sur les sociétés					
Résultat net	(215)	-	140	(99)	(173)

(1) répartition en fonction des m²

Les montants classés en « non affectable » se rapportent aux dotations de provisions fiscales.

Au 30 Juin 2015 :

(en Kp)	Paris	Région Parisienne	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	409				409
Charges locatives refacturées	66				66
Charges locatives globales	(173)	(2)			(175)
Revenus nets des immeubles	302	(2)	-		300
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(163)				(163)
Dépréciation des immeubles de placement					-
Résultat sectoriel	139	(2)	-		137
Revenus des autres activités					
Frais de personnel (1)	(145)				(145)
Autres frais généraux (1)	(354)				(354)
Autres produits et charges	(20)				(20)
Perte des immeubles de placement (dépréciation)					-
Dotations aux autres amortissements et provisions	(5)			(130)	(135)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Coût de l'endettement net (1)	263				263
Autres produits et charges financiers (1)	7				7
Résultat avant impôt	(115)	(2)	-	(130)	(247)
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			522		522
Impôts sur les sociétés					137
Résultat net	(115)	(2)	522	(130)	412

(1) répartition en fonction des m²

Les montants classés en « non affectable » se rapportent aux dotations de provisions fiscales.

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

Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2016 en Kp	31/12/2015 en Kp
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2016 en Kp	31/12/2015 en Kp
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

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, í) et n'a souscrit aucun engagement de rachat de valeurs prêtées ou déposées en garanties.

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

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 Kp au 30 juin 2016 (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 Kp. La date extrême d'effet de cette hypothèque est à ce jour, le 18 février 2020.

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 détenions 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 3.1.5 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2015.

Note 11. Autres informations

11.1. Actif Net Réévalué

Le contexte économique

L'année 2016 a commencé par une nouvelle accélération de l'activité dans la zone euro (+0,6% après +0,4%). Le produit intérieur brut a augmenté plus vivement qu'attendu en France. Alors que les exportations avaient soutenues la croissance en 2015, la demande intérieure a pris le relais en 2016. Ainsi en moyenne sur l'année, la croissance du PIB français s'élèverait à 1,6% pour 2016. Deux principaux aléas risquent de peser sur cette perspective : Les dépenses des entreprises qui avaient nettement accéléré fin 2015 puis début 2016, ont ralenti nettement au printemps, et les incertitudes provoquées par le « Brexit ».

Pour soutenir l'activité économique, la Banque Centrale Européenne a décidé d'amplifier largement sa politique monétaire accommodante. Les taux d'intérêts se stabilisent ainsi à très bas niveau dans la zone euro. Un certain nombre d'analystes pointe cependant l'absence de résultat de cette politique sur l'économie réelle et considère d'ailleurs comme dangereux de voir autant de liquidités disponibles, craignant la formation de bulles spéculatives dans différents secteurs. Les crédits immobiliers sont eux aussi en conséquence à des niveaux soutenant l'accès au marché de la pierre.

Marché hôtelier

L'attractivité du marché immobilier hôtelier français ne se dément pas au 1^{er} semestre 2016.

La France demeure une destination touristique forte dans un contexte de liquidités importantes et de taux d'intérêts bas malgré l'impact défavorable à court terme des attentats.

Le marché de l'investissement hôtelier français est resté dynamique au 1^{er} semestre 2016 avec un volume global d'investissement de 630 M€ et conserve sa 3^{ème} place au niveau européen derrière le Royaume Uni et l'Allemagne.

Cette tendance devrait se maintenir sur la fin de l'année, sans que puisse être évalué à l'heure actuelle l'impact du Brexit et notamment de la baisse de la livre sterling qui rendra attractive le marché britannique.

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme

Depuis le début de l'année, l'immobilier haut de gamme se redresse, le marché est actif et le nombre de transactions connaît une forte croissance.

En effet, l'immobilier haut de gamme se révèle attractif :

- Les prix de Paris après plusieurs années de baisse, apparaissent bien placés par rapport à d'autres capitales mondiales.
- Les taux d'intérêt connaissent un bas historique et accroissent les capacités d'emprunt.

Toutefois l'avenir de ce marché est difficile à décrypter après le tremblement de terre qu'a constitué le Brexit qui aura des incidences dont on ignore où se situera le point d'équilibre.

Aussi, le reflux prévisible de la clientèle britannique, très active sur le marché parisien du haut de gamme, après la perte de pouvoir d'achat de la livre sterling, pourrait être compensé par le transfert d'activités financières londoniennes sur d'autres places financières européennes (Paris, Amsterdam, Francfort).

Malgré les incertitudes sur l'évolution du marché qui perdureront tant que ne seront pas dégagés un calendrier précis et le cadre de négociation de la sortie de l'Union Européenne, notre bien immobilier par ses caractéristiques et son emplacement offre de solides garanties d'une bonne valorisation durable.

Calcul de l'ANR :

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 Kp)	30-juin-16	31-déc-15
Situation nette consolidée (part groupe)	23 320	23 548
VNC des immeubles - QP Groupe (1)	-15 824	-15 963
Valeur d'expertise des immeubles - QP Groupe (1)	33 046	31 473
Sous-Total	40 542	39 058
Titres d'autocontrôle (2) et (3)	167	167
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	178	165
Total	40 887	39 390

(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 2016

(3) 1 147 640 actions d'autocontrôle au 31 décembre 2015

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS PAR ACTION (EN p)	30-juin-16	31-déc-15
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119
ANR par action	0,301	0,290

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

11.2.Litiges fiscaux

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, 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 Mp (hors intérêts et majorations d'un montant total de 4,8 Mp). 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 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe).

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

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

L'administration fiscale a interjeté appel de ces jugements devant la Cour Administrative d'Appel de Paris et les jugements contestés ont été censurés au regard de la décision rendue par le Conseil d'Etat dans une affaire GARNIER CHOISEUL du 17 juillet 2013 alors même que la Cour Administrative d'Appel de Paris avait rendu dans des affaires identiques mais jugées antérieurement à la décision GARNIER CHOISEUL des arrêts confirmant l'absence d'abus de droit dans l'utilisation du régime des sociétés mères.

Cependant, et tout particulièrement, on doit garder à l'esprit qu'au titre des exercices litigieux, l'article L64 du Livre des Procédures Fiscales, auquel renvoie la majoration de 80% prévue à l'article 1729 du Code Général des Impôts, ne sanctionnait pas les actes poursuivant un but exclusivement fiscal à l'encontre des objectifs du législateur. La sanction de ces actes n'a été permise sur le fondement de la fraude à la loi que par la décision JANFIN précitée ó postérieure au fait générateur des impôts contestés ó puis par la décision PERSICOT (Conseil d'Etat, 2 février 2007) ó également postérieure aux exercices en litige ó par laquelle le Conseil d'Etat a de manière prétorienne introduit la fraude à la loi dans le champ d'application de l'article L64 précité en contradiction avec les dispositions relatives à l'entrée en vigueur, au 1^{er} janvier 2008, de la définition légale élargie de l'abus de droit figurant à cet article L64.

L'application de majorations de 80% n'était donc théoriquement possible que sur le fondement de la sanction des manuvres frauduleuses, mais une telle majoration n'a pas été appliquée ni, *a fortiori*, motivée à l'encontre de la Société.

De plus, le Conseil d'Etat dans une récente décision SNC Distribution Leader Price a retenu une analyse qui nous paraît conforter certains arguments que nous avons fait valoir pour le compte, de la société ADC SIIC, tout particulièrement pour ce qui concerne la contestation de la majoration de 80%.

Dans cette affaire, et comme le Conseil d'Etat dans la décision Garnier Choiseul, les juges du fond avaient motivé leur décision en allant rechercher plus de soixante-dix ans avant les faits (en 1923), l'intention qui avait animé le législateur en instituant le régime des sociétés de personnes (article 8 du Code Général des Impôts).

Le Conseil d'Etat ne censure pas en tant que telle la référence à l'objectif initial ó fût-il très ancien ó poursuivi par le législateur ; il juge cependant qu'il convient d'opérer une distinction (que la société ADC SIIC a fait valoir dans le cadre du contentieux en cours) entre les opérations poursuivant un objectif différent de celui des auteurs du texte et celles poursuivant un objectif contraire à ses intentions ; cette deuxième condition, seule à même de caractériser régulièrement un abus de droit par fraude à la loi en présence d'un acte poursuivant un objectif purement fiscal, ne peut ó souligne le Conseil d'Etat ó être réputée remplie au seul constat que l'opération s'inscrivait dans un contexte distinct de l'objectif initial du législateur. En d'autres termes, le seul fait que le contribuable n'ait pas recherché l'application du régime des sociétés de personnes en poursuivant un objectif conforme à celui pour lequel le législateur avait instauré ce régime ne suffit pas à conclure que l'objectif du contribuable était "contraire" à l'intention du législateur, ce qui conforte l'argument selon lequel la définition de ce qui peut être considéré comme contraire à cette intention au regard d'une disposition particulière n'est pas clairement définie tant que le Conseil d'Etat ne s'est pas prononcé.

S'agissant de la remise en cause de la déductibilité fiscale de la perte d'annulation des BSA, il s'agit d'une question technique pour laquelle la société estime avoir une analyse pertinente, considérant qu'aucun texte du CGI ne suppose 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.

Ce dernier, 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 comptabilisé par prudence une provision de 5,66 M€ correspondant au principal et aux intérêts du redressement pour remise en cause du principe de non taxation des dividendes dans le cadre du régime mère fille.

Une requête introductive d'instance a par ailleurs été présentée, le 4 mars 2015 devant la Cour Administrative d'Appel de Paris pour contester la décision du Tribunal en ce qu'elle a rejeté certaines des demandes de la société. L'affaire est en cours d'instruction devant cette Cour.

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 été présentée à ce titre devant le Tribunal Administratif de Paris le 19 mai 2015. L'affaire est en cours d'instruction devant ce Tribunal.

L'Administration fiscale a également adressé une proposition de rectifications en 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.

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 d'une demande de remboursement de crédit en considération « *de la qualité d'assujetti redevable partiel de la société sur la période contrôlée, la conduisant, selon l'Administration, à constater un coefficient d'assujettissement et un coefficient de taxation inférieurs à 1.* »

La décision d'admission partielle de demande de remboursement de crédit de TVA du 25 mars 2015 a été contestée devant le Tribunal administratif le 22 mai 2015, afin d'obtenir l'annulation de cette décision d'admission partielle. L'affaire est en cours d'instruction devant ce Tribunal.

Les rectifications notifiées en 2014 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.

L'Administration fiscale 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 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 0,11 M€.

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 23 mars 2015 et une requête a été présentée à ce titre devant le Tribunal Administratif de Paris le 19 mai 2015. L'affaire est en cours d'instruction devant ce Tribunal.

11.3.Litiges immobiliers

Les différentes procédures contre l'Etat relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies en 2016.

GROUPE ADC SIIC
Tableau de synthèse des litiges immobiliers en cours

Origine du litige	Date à laquelle la procédure a été initiée	Partie demanderesse	Partie défenderesse	Nature de l'action	Impact financier attendu sur les 12 prochains mois	Dernière Juridiction saisie	Prochaine échéance
Expropriation immeuble sis 48 rue du Faubourg Poissonnière -Paris (2005)	Assignation délivrée le 17 janvier 2012	Société KERRY	Maitre PETITTI	Action en responsabilité à l'encontre de son ancien conseil pour manquement aux diligences de conseil dans la procédure en fixation de l'indemnité d'expropriation devant la CEDH (montant réclamation = 5 940 K ") Jugement 10 juillet 2013 = rejet de toutes nos demandes	CA 9 juin 2015 = - infirmation de la décision du TGI ; - Condamnation de Maître PETITTI à 15 000 euros de dommages et intérêts ; - Condamnation de Maître PETITTI à 6 000 euros d'intérêts 700 + dépens	Cour de cassation	L'arrêt sera rendu début novembre 2016.
Refus du concours de la force publique dans l'exécution de l'ordonnance d'expulsion/ Expropriation immeuble sis 3-5 rue Godefroy Cavaignac -Paris (2007)	Requête déposée le 21 décembre 2011	Société KERRY	Etat Français	Demande d'indemnisation globale visant à compenser le préjudice matériel subi : complément d'indemnité d'expropriation, perte locative, charges d'exploitation non répercutées, frais de procédure, plus value non réalisée (montant réclamation = 24.930 K "). Action en restitution d'un immeuble à la suite de l'annulation d'une ordonnance d'expropriation	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le Juge	Cour Européenne des Droits de l'Homme	pas de date connue
Contestation du montant de loyer consenti au locataire les "NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE" à la suite de l'exercice d'un repentir (fevrier 2011)	Assignation délivrée le 17 novembre 2011	NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	Etat Français	Procédure en fixation du montant du loyer relatif à l'exploitation de l'hôtel Golden Tulip à appliquer compter du 1er mars 2011 (montant réclamation = 586 K" AN/HT/ HC à compter du 1er mars 2011)	Jugement 8 juillet 2015 = ordonne la restitution de l'immeuble à Cofinifo (sans modification de sa situation d'occupation), et condamne COFINIFO à restituer à la SIEMP l'indemnité de 4165 k " versée. le juge dit que la restitution à Cofinifo de son bien ne peut intervenir qu'après paiement par celle ci des sommes mises à sa charge après communication	Cour d'appel	pas de date connue
Défaut de paiement de loyers et charges de la société NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	Assignation délivrée le 14 septembre 2011	BASSANO DEVELOPPEMENT	NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	Procédure en fixation du montant de notre créance depuis LJ de NRF	Jugement 13 juin 2013 = demande de Bassano en résiliation du bail n'a pas été accueillie, Bassano condamnée à la somme de 82 k " en application de l'article 145-58 code de commerce, donne acte à NRF qu'elle reconnaît devoir la somme de 61 k " au 31 janvier 2013+ 100000 article 700 cpc.	Cour d'Appel	CA 27 mai 2016 = La cour décide principalement que les 700.000 " payés par NRF s'imputent sur la dette la plus ancienne, ce qui signifie que la créance d'ADC est éteinte. Par ailleurs, il en résulte que les frais de procédure suite à l'exercice du droit de repentir, soit 69.230,46" doivent être déduits de la créance de Bassano à inscrire au passif de NRF. La créance ainsi inscrite au passif de NRF, à titre privilégié, sur la base du loyer TTC de 77.540,67" /
Contestation partielle des quittancements rendus dans le cadre du bail NRF	Assignation délivrée le 10 octobre 2008	NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	BASSANO DEVELOPPEMENT	Procédure en contestation des montants de TVA et charges facturées (montant réclamation novembre 2012 = 1090 K ")	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le Juge. 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. La procédure devant la cour d'appel de renvoi est en cours.	tribunal administratif	pas de date connue

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

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

Les différents contentieux judiciaires et administratifs se poursuivent.

En 2009, une demande d'indemnisation pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005 pour refus du concours de la force publique avait été initiée. La société KERRY réclamait la somme de 1 996 K€ correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance d'expulsion du 22 mars 2000. Par jugement rendu le 31 mai 2011, le tribunal a condamné l'Etat à lui verser la somme de 195 K€. La somme de 24 K€ a été octroyée également pour les frais de procédure engagés. Toutes les voies de recours internes ayant été épuisées, nous avons porté ce litige devant la CEDH. La procédure est en cours.

Une procédure en contestation de l'indemnité d'expropriation avait été introduite devant la CEDH. Cependant, notre conseil n'ayant pas effectué les diligences requises, le dossier a été détruit par cette juridiction.

Dans ces conditions, la société KERRY a diligenté une procédure en responsabilité à l'encontre de son ancien conseil et a réclamé la condamnation de celui-ci au montant sollicité dans la procédure devant la CEDH, à savoir la somme de 5 940 K€. Par jugement du TGI du 10 juillet 2013, le tribunal a rejeté toutes les demandes de la société KERRY. Dans ces conditions, nous avons interjeté appel. Par décision de la cour d'appel du 9 juin 2015, Me PETTITI a été condamné à verser à la société KERRY la somme de 15 K€ de dommages et intérêts et 6 K€ d'article 700 du CPC. Le montant n'étant pas conforme à nos demandes, nous avons formé un pourvoi en cassation. L'arrêt sera rendu début novembre 2016.

Par ailleurs, les procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et d'annulation de l'arrêté de péril ont fait l'objet de deux arrêts de rejet rendus par la Cour de cassation le 30 mars 2011. La Société a porté ces deux affaires devant la CEDH et a sollicité au titre de l'indemnisation globale de son préjudice, la somme de totale de 24 927 K€. Ce montant est composé de la somme de 23 960 K€ au titre du préjudice matériel subi, intégrant la somme de 14 073 K€ au titre de la plus-value qu'elle aurait pu réaliser, de la somme de 500 K€ au titre du préjudice moral, ainsi que de la somme de 467 K€ au titre des honoraires d'avocat engagés. La procédure est en cours.

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

Des procédures similaires judiciaires et administratives engagées par la société COFINFO se poursuivent.

Le 23 septembre 2014, 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. 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.

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). 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 de celle-ci des sommes mises à sa charge après compensation.

Le 28 juillet 2015, la SIEMP a interjeté appel.

Dans nos dernières écritures déposées le 31 mars 2016, la société COFINFO demande la confirmation du jugement qui prononce la restitution de l'immeuble et le remboursement à la SIEMP de l'indemnité

d'expropriation à hauteur de 4 165 K€ . Elle réclame également des condamnations pécuniaires de la SIEMP à lui verser la somme d'environ 6 845 K€ qui se décompose comme suit : 3 450 K€ au titre de la perte vénale de l'immeuble du fait de sa location par des baux sociaux, 1 695 K€ au titre de l'emprise irrégulière de l'immeuble jusqu'au mois de décembre 2015 inclus, 1 700 K€ au titre de la perte d'une chance certaine de réaliser une meilleure opération de réhabilitation de l'immeuble, et 34 K€ par mois jusqu'à la libération effective de l'immeuble au titre de l'emprise irrégulière de son immeuble. Enfin, la société COFINFO décide de rembourser à la SIEMP la plus-value des travaux qu'elle a réalisée (980 K€).

La procédure se poursuit devant la cour d'appel.

Autres litiges immobiliers :

Etat de la procédure concernant le locataire 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 et une procédure est actuellement pendante devant le juge commissaire. Aucune date d'audience n'est fixée à ce jour.

En parallèle, 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. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a interjeté appel de ce jugement mais ses demandes ont été déclarées irrecevables par décision du 25 novembre 2015, puisque la société BASSANO DEVELOPPEMENT aurait dû diligenter une procédure à jour fixe pour contester le jugement emportant la cession. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a été condamnée à payer la somme de 75 K€ à titre de dommages intérêts à la société Hôtel Faubourg Champs Elysées et a formé un pourvoi en cassation.

Une procédure à jour fixe a donc été diligentée. Par un arrêt du 28 janvier 2016, la Cour d'Appel de Paris a condamné BASSANO DEVELOPPEMENT à verser 25 K€ de dommages et intérêts à la société Hôtel Faubourg Champs Elysées au titre d'un préjudice commercial pourtant non établi par la partie adverse. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a été également condamnée à payer 10 K€ d'article 700 CPC aux sociétés Esprit de France et Hôtel Faubourg Champs Elysées ainsi que 5 K€ à la société Paris Inn Group. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a formé un pourvoi en cassation le 8 février 2016.

Les autres procédures se poursuivent également.

Tout d'abord, la procédure en fixation du loyer renouvelé est toujours en cours. Par jugement du 8 avril 2015, le loyer renouvelé de NRF à compter du 1^{er} mars 2011, avait été fixé à la somme annuelle de 705 K€ HC/HT. Le montant du loyer n'étant pas conforme à nos demandes, un appel a été interjeté. Les plaidoiries sont fixées le 8 mars 2017.

Par ailleurs, une procédure en résiliation du bail compte tenu des loyers et charges impayées a également été diligentée devant les tribunaux mais n'a pas été accueillie favorablement par jugement du 13 juin 2013. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a d'ailleurs été condamnée à verser à la société NRF la somme de 82 K€ (condamnation aux remboursements des frais d'instance engagés antérieurement au repentir). Un appel a été interjeté. La procédure ne porte désormais que sur la fixation de notre créance. Par un arrêt du 27 mai 2016, la Cour d'Appel de Paris a réformé intégralement le jugement du 13 juin 2013 qui avait dit que la société BASSANO DEVELOPPEMENT était redevable de la somme de 82 467 € envers NRF et qui la condamnait à verser à NRF 10 000 € au titre de l'article 700 du CPC avec exécution provisoire. La cour décide principalement que les 700 000 € payés par NRF s'imputent sur la dette la plus ancienne, ce qui signifie que la créance d'ADC est éteinte. Par ailleurs, il en résulte que les frais de procédure suite à l'exercice du droit de repentir, soit 69 230,46 € doivent être déduits de la créance de la société BASSANO DEVELOPPEMENT à inscrire au passif

de NRF. La créance ainsi inscrite au passif de NRF, à titre privilégié, sur la base du loyer TTC de 77 540,67p par mois, s'établit à 2 329 528,50p à la date du jugement d'ouverture.

En outre, la société NRF a assigné en 2008 la Société ADC 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 une décision du 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. La cour d'appel de renvoi a été saisie. Alors qu'un calendrier avait été fixé par la cour, la société NRF a régularisé des conclusions d'incident pour solliciter un sursis à statuer afin que la cour d'appel de renvoi sursoie à statuer « dans l'attente d'une décision du Tribunal administratif ».

La société NRF a donc saisi le Tribunal administratif par requête le 17 novembre 2015. La société ADC a déposé le 15 décembre 2015 un mémoire en réponse à cette requête déposée devant le TA. La procédure se poursuit.

Une procédure est également pendante concernant le non-respect par la société NRF de l'entretien des locaux et l'absence de réalisation des travaux de remise en état. A ce titre, nous sollicitons donc la résiliation du bail pour manquement aux obligations contractuelles. La prochaine audience est fixée au 21 septembre 2016. La société NRF n'a pas réglé la somme provisionnelle de 708 Kp dont elle devait s'acquitter en plus des loyers courants au profit de la société BASSANO DEVELOPPEMENT en 8 mensualités en vertu de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2014. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a donc assigné le 12 mars 2015, en constatation de la clause résolutoire et expulsion, la société NRF et les organes de la procédure collective pour non-exécution de cette ordonnance. La prochaine audience est fixée au 21 septembre 2016.

De son côté, la société NRF a cru devoir interjeter appel de cette ordonnance sur laquelle se fonde cette dernière procédure. Toutefois, compte-tenu de la liquidation judiciaire intervenue le 2 décembre 2015, l'instance devant la cour d'appel se trouve en effet interrompue. En effet, la cour d'appel ne dispose pas du pouvoir pour statuer sur l'acquisition de la clause résolutoire d'un locataire soumis à une procédure collective. La société BASSANO DEVELOPPEMENT va donc déposer prochainement des conclusions en ce sens. Les plaidoiries sont fixées au 21 septembre 2016.

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

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 2016, les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère :

En Kp 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		-25

(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 provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

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

c) les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 71 Kp 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 Kp Nature de la prestation	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Mise à disposition de personnel	Dirigeants/Administrateurs communs	-115	-105
INGEFIN	Mise à disposition de personnel	Dirigeants/Administrateurs communs	-12	-15
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Loyers et charges locatives	Dirigeants/Administrateurs communs	6	-58
ACANTHE DEVELOPPEMENT	Intérêts minoritaires (3)	Dirigeants/Administrateurs communs	-2 455	1
ACANTHE DEVELOPPEMENT	Actifs financiers courant(actions)/ Produits financiers	Dirigeants/Administrateurs communs	1 060	180
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dépôt de garantie	Dirigeants/Administrateurs communs	29	
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dividendes à recevoir/ produits de dividendes	Dirigeants/Administrateurs communs	-240	240
FIPP	Actifs financiers courant(actions)/ Produits financiers	Dirigeants/Administrateurs communs	720	-120

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

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

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

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 2016.

Hormis les jetons de présence de l'exercice (40 Kp), votés par l'Assemblée Générale, répartis entre les administrateurs, une rémunération nette de 24 Kp 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 2016

		30/06/2016	31/12/2015
Numérateur	Résultat net part du groupe (en Kp)	(173)	3 438
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 119
Résultat net part du groupe par action non dilué (en p)		-0,001	0,025

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

11.7.Evénements postérieurs au 30 juin 2016

Néant

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 à 1210 Bruxelles (Belgique)
N° d'entreprise : 0526.937.652
Etablissement secondaire : 26, rue Georges Bizet à 75116 Paris (France)

**RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE
POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2016**

I à ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2016

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 par une mise en équivalence.

Au 30 Juin 2016, 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 2016, le chiffre d'affaires s'établit à 441 K€ (375 K€ pour les revenus locatifs et 66 K€ pour les charges refacturées) contre 475 K€ (409 K€ et 66 K€) pour la même période en 2015.

Les loyers du 1^{er} semestre 2015 enregistraient une régularisation mettant en application le jugement du 8 avril 2015 qui fixait le loyer du locataire d'alors NRF, applicable à compter du 1^{er} mars 2011. Cette régularisation concernait les périodes antérieures pour 31 K€. En tenant compte de celle-ci, les loyers apparaissent tout à fait comparables 377 K€ au 30 juin 2015 contre 375 K€ au 30 juin 2016 ; la légère baisse provenant des effets de l'indexation de l'exercice.

Acquisitions - Cessions :

Aucune opération d'acquisition ou de cession n'a eu lieu au cours du 1^{er} semestre 2016.

Autres informations :

Au cours du prochain 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 avec la SIEMP pour la restitution de l'immeuble de la rue Godefroy Cavaignac à Paris (11^{ème}) (ou de son juste dédommagement).

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

Le groupe ne détient pas non plus d'instruments financiers dérivés.

II 6 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.

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-16	31-déc-15	Variations
Patrimoine immobilier	18,4	18,6	-0,2
Capitaux propres part du groupe	23,3	23,5	-0,2
Dette financière		2,2	-2,2
Actif net réévalué par action (p) - non dilué	0,3010	0,2900	0,011
Actif net réévalué par action (p) - dilué	0,3010	0,2900	0,011

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements comptabilisés à leur valeur nette comptable (18,4 M€). Il est à noter que 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 SIIC française qui constitue donc pour le groupe une participation ne donnant pas le contrôle.

La variation de valeur du patrimoine (- 0,3 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 2016.

Les capitaux propres part du groupe diminuent de -0,2 M€ principalement en raison du résultat du semestre -0,2 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2016.

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)	30/06/2016	30/06/2015	Variation
Résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalence	(370)	5	864
Coût de l'endettement financier brut	(30)	(37)	40
Résultat net part des propriétaires	(173)	396	1 424
Résultat dilué par action (en Euros)	-0,001	0,003	0,011

La baisse du résultat opérationnel qui passe d'un profit de 5 K€ au 30 juin 2015 à une perte de -370 K€ au 30 juin 2016 provient principalement de la chute de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence, DUAL HOLDING, qui passe d'un profit de 522 K€ l'exercice précédent à un profit de 140 K€ au 30 juin 2016.

Il convient de rappeler que la société DUAL HOLDING a cédé en novembre 2015 sa filiale opérationnelle, la société DUAL REAL ESTATE INVESTMENT qui était propriétaire de la totalité du parc immobilier du groupe ; la société DUAL HOLDING n'a plus comme revenu depuis lors que le fruit des placements réalisés avec le produit net de la cession de sa filiale.

Le coût de l'endettement financier brut représente le montant des intérêts des emprunts ayant servi au financement des immeubles.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2016.

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 2016.

IV 6 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° 3.1.5 « Principaux risques et incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2015 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 2016.

V 6 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 2016.

VI - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1^{er} SEMESTRE 2016

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 24 juin 2016 a décidé d'affecter la perte de l'exercice social de -3 237 072,73 € en totalité en report à nouveau.

Dans le cadre du régime fiscal français SIIC pour lequel la Société a opté en France, ADC SIIC n'avait aucune obligation de distribution de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Le seul emprunt encore en cours au 31 décembre 2015 a été intégralement remboursé sur la période.

VII 6 EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2016

Perspectives d'avenir :

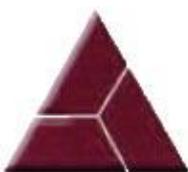
La Société continue d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes et ce, notamment en Suisse mais également, puisqu'elle est désormais devenue société européenne, dans le secteur résidentiel de grandes villes européennes.

Le Conseil d'Administration

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES





ADC SIIC

DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Nous soussignés,

M. Alain DUMENIL Administrateur Délégué, et M. Patrick ENGLER Administrateur, 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. Patrick ENGLER
Administrateur

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

RAPPORT DU COMMISSAIRE



Alliance Développement Capital SIIC SE

**Rapport d'examen limité
sur l'information financière intermédiaire
consolidée pour le semestre clôturé
le 30 juin 2016**

Alliance Développement Capital SIIC SE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2016

Au conseil d'administration

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 2016, 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 ses filiales (conjointement le «groupe»), préparée conformément à la norme internationale d'information financière 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 52.058 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 173 (000) EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément à 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 IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause notre conclusion, nous attirons l'attention sur la note 11.2 de l'information financière intermédiaire consolidée relative à des contentieux fiscaux en cours et qui précise les motifs ayant conduit le groupe à ne pas constituer de provision relative à certaines pénalités se rapportant à ces contentieux fiscaux.

Diegem, le 29 septembre 2016

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy