



**Rapport financier semestriel  
au 30 juin 2013**

## 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 informations suivants :

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



**Etats Financiers résumés  
au 30 juin 2013**

**ADC SIIC - Comptes Consolidés**

Comptes au 30/06/2013

**BILAN CONSOLIDE RESUME**

(milliers d'euros)	NOTES	30/06/2013	31/12/2012
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	6.1	25 498	25 690
Actifs corporels	6.1	13	3
Actifs incorporels		1	
Actifs financiers	6.2	34	2 649
Sociétés mises en équivalence	6.3	12 027	12 485
<b>Total actifs non courants</b>		<b>37 573</b>	<b>40 826</b>
Créances commerciales		1 594	1 011
Autres créances	6.4	1 675	1 685
Autres actifs courants		55	1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.5	136	728
Actifs non courants détenus en vue de la vente	6.6	2 780	
<b>Total actifs courants</b>		<b>6 240</b>	<b>3 425</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>43 814</b>	<b>44 252</b>
<b>Passifs et Capitaux propres</b>			
Capital	6.7	20 570	20 570
- <i>Actions propres détenues</i>	-	103	2
Primes d'émissions		13 221	13 221
Réserves	-	7 179	4 930
Résultat net consolidé		( 427 )	( 2 140 )
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>		<b>26 083</b>	<b>26 719</b>
Participation ne donnant pas le contrôle	6.7	2 632	2 883
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>28 715</b>	<b>29 602</b>
Passifs financiers non courants	6.8	9 263	9 643
Provisions pour risques et charges		213	213
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>9 476</b>	<b>9 855</b>
Passifs financiers courants	6.8	762	786
Dépôts et Cautionnement		245	247
Dettes commerciales		774	624
Dettes fiscales et sociales		332	155
Autres dettes	6.9	3 509	2 982
<b>Total des passifs courants</b>		<b>5 623</b>	<b>4 795</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>15 098</b>	<b>14 650</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>43 814</b>	<b>44 252</b>

# ADC SIIC - Comptes Consolidés

Comptes au 30/06/2013

## Etat résumé du résultat global

(milliers d'euros)	NOTES	30/06/2013	30/06/2012
<b><u>Etat du résultat net</u></b>			
Loyers		605	426
Charges locatives refacturées		100	88
Charges locatives globales		( 240 )	( 364 )
<b>Revenus nets des immeubles</b>	7.1	<b>465</b>	<b>150</b>
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		( 152 )	( 119 )
Autres frais généraux		( 301 )	( 288 )
Autres produits et autres charges		35	( 1 )
Dotation aux amortissements des immeubles de placement		( 193 )	( 193 )
Variation de valeur des immeubles de placement (dépréciation)			( 614 )
Dotations aux autres amortissements et dépréciations		( 2 )	( 10 )
Reprises des autres amortissements et dépréciations			1
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>		<b>( 147 )</b>	<b>( 1 074 )</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement			
<b>Résultat opérationnel</b>	7.2	<b>( 147 )</b>	<b>( 1 074 )</b>
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		( 188 )	135
<b>Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>( 335 )</b>	<b>( 939 )</b>
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			
- Coût de l'endettement financier brut	7.3	( 83 )	( 136 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>( 83 )</b>	<b>( 136 )</b>
Autres produits et charges financiers	7.3	53	( 48 )
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>( 365 )</b>	<b>( 1 123 )</b>
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses			
Impôt sur les résultats			
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>( 365 )</b>	<b>( 1 123 )</b>
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		62	54
Propriétaires du groupe		( 427 )	( 1 176 )
<b>Résultat par action</b>	11.7		
Résultat de base par action (en €)		-0.003	-0.009
Résultat dilué par action (en €)		-0.003	-0.009
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en €)		-0.003	-0.009
Résultat dilué par action (en €)		-0.003	-0.009
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>( 365 )</b>	<b>( 1 123 )</b>
<b><u>Autres éléments du résultat global</u></b>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	7.4	161	156
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	7.4	( 269 )	131
Impôts afférent aux éléments reclassables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Ecarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Impôts afférent aux éléments non reclassables			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>( 108 )</b>	<b>287</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>		<b>( 472 )</b>	<b>( 836 )</b>
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		( 534 )	( 890 )
Participations ne donnant pas le contrôle		62	54

	Part du groupe					Capitaux propres
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Capitaux propres propriétaires de la Sté mère	Participations ne donnant pas le contrôle	
<b>Capitaux propres au 01/01/2012</b>	<b>20 570</b>	<b>28 427</b>	<b>-20 483</b>	<b>28 515</b>	<b>2 935</b>	<b>31 451</b>
Opérations sur titres auto détenus			-1	-1		-1
Dividendes					-171	-171
Résultat net de l'exercice			-2 140	-2 140	119	-2 021
Autres éléments du Résultat global			345	345		345
<b>Résultat global total de l'exercice</b>			<b>-1 795</b>	<b>-1 795</b>	<b>119</b>	<b>-1 676</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 01/01/2013</b>	<b>20 570</b>	<b>28 427</b>	<b>-22 279</b>	<b>26 719</b>	<b>2 883</b>	<b>29 602</b>
Opérations sur titres auto détenus			-101	-101		-101
Dividendes					-312	-312
Réinvestissement des coupons						
Ecart de conversion						
Résultat net de l'exercice			-427	-427	62	-365
Autres éléments du Résultat global (1)			-108	-108		-108
<b>Résultat global total de l'exercice</b>			<b>-535</b>	<b>-535</b>	<b>62</b>	<b>-473</b>
Variation de périmètre						
<b>Capitaux propres au 30/06/2013</b>	<b>20 570</b>	<b>28 427</b>	<b>-22 915</b>	<b>26 083</b>	<b>2 632</b>	<b>28 715</b>

(1) Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Variation de la juste valeur des titres immobilisé Venus

Ecart de change sur la participation Dual Holding

en K€

161

-269

-108

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

	30/06/2013	30/06/2012
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>		
Résultat net consolidé	(365)	(1 123)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>		
Amortissements et provisions	194	815
Retraitements IFRS	7	4
Plus values/moins values de cession		
Badwill		
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	188	(135)
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie		14
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>24</b>	<b>(426)</b>
Coût de l'endettement net	<b>(84)</b>	<b>(117)</b>
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>108</b>	<b>(309)</b>
Impôts versés		
Variation du BFR lié à l'activité	227	675
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>335</b>	<b>366</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		
Acquisitions d'immobilisations	(14)	
Cessions d'immobilisations		
Incidence des variations de périmètre		
Acquisitions d'immobilisations financières et prêts	(4)	
Remboursement d'immobilisations financières et prêts	1	
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>(17)</b>	<b>0</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		
Augmentation de capital		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(312)	
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle	(101)	
Encaissements liés aux nouveaux emprunts		
Remboursements d'emprunts	(366)	(358)
Intérêts nets versés	(84)	(117)
Autres flux liés aux opérations de financement	(2)	
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(865)</b>	<b>(475)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>(547)</b>	<b>(109)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>(547)</b>	<b>(109)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		
Disponibilités à l'actif	46	100
Découverts bancaires (1)	(45)	(52)
Equivalent de trésorerie	682	154
	<b>683</b>	<b>202</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>		
Disponibilités à l'actif	136	31
Découverts bancaires (1)		
Equivalent de trésorerie		62
	<b>136</b>	<b>93</b>

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

**SOMMAIRE**

Note 1.	Faits caractéristiques de la période .....	8
1.1.	Transfert du siège social en Belgique.....	8
1.2.	Assemblée Générale Ordinaire - Assemblée Générale Extraordinaire .....	8
Note 2.	Référentiel comptable .....	10
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité .....	10
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation.....	10
	Normes et interprétations entrées en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier 2013.....	10
Note 3.	Saisonnalité de l'activité.....	11
Note 4.	Utilisation d'estimations .....	11
Note 5.	Périmètre de consolidation .....	12
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation.....	12
5.2.	Organigramme du groupe.....	13
Note 6.	Notes annexes : bilan .....	14
6.1.	Actifs non courants non financiers .....	14
6.2.	Actifs financiers .....	15
6.3.	Titres mis en équivalence .....	15
6.4.	Autres créances.....	16
6.5.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	17
6.6.	Actifs non courants détenus en vue de la vente.....	17
6.7.	Capitaux propres.....	17
6.8.	Passifs financiers courants et non courants .....	18
6.9.	Autres dettes .....	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.....	21
7.4.	Autres éléments du résultat global .....	21
Note 8.	Informations sectorielles.....	22
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité .....	23
8.2.	Compte de résultat par zone géographique .....	25
Note 9.	Engagements hors bilan .....	27
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	27
Engagements donnés.....	27	
Engagements reçus.....	27	
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	27
Engagements donnés.....	27	
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.....	31
11.3.	Litiges immobiliers.....	33
11.4.	Parties liées .....	37

11.5.	Effectifs.....	38
11.6.	Catégories d'instruments financiers .....	39
11.7.	Résultat par action .....	40
11.8.	Evénements postérieurs au 30 juin 2013 .....	40

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

### **1.1.Transfert du siège social en Belgique**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire réunie le 9 janvier 2013, a approuvé à une très large majorité de 99,41 % des votants le projet de transfert du siège social en Belgique à Saint Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles) avenue de l'Astronomie, 9.

Si ce transfert de siège social n'a pas d'incidence sur les principales caractéristiques de la société, les statuts ont cependant été modifiés pour les mettre en conformité avec le droit applicable en Belgique.

L'Assemblée Générale a, par ailleurs, approuvé la poursuite des Bons de Souscription d'Actions (code ISIN 0010561985), échéance 14 décembre 2014, émis en décembre 2009, aux mêmes conditions.

L'Assemblée a constaté, sous réserve et à compter de la date de réalisation du transfert, la cessation du mandat des membres du conseil d'administration et a nommé quatre nouveaux membres du conseil d'administration: Melle Valérie DUMENIL, M. Alain DUMENIL, M. Patrick ENGLER, et M. Pierre BERNEAU.

L'Assemblée a également constaté, sous réserve et à compter de la date de réalisation du transfert, la cessation du mandat des commissaires aux comptes et a nommé comme réviseur d'entreprise : la société Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL (B00025), représentée par Monsieur Pierre-Hugues BONNEFOY - Berkenlaan 8b - 1831 Diegem, Belgique, immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0429 053 863.

Poursuivant ce processus de transfert, un conseil d'administration s'est tenu le 27 mars 2013 par-devant Maître Jean Didier GYSELINCK, notaire associé à Bruxelles, qui a eu pour objet de :

- Constaté le transfert du siège en Belgique
- Constaté l'adoption de nouveaux statuts
- Nommer de nouveaux administrateurs à compter de la prise d'effet effective du transfert de siège social.

Cet acte a été enregistré le 19 avril 2013 au Greffe du Tribunal de Bruxelles et l'immatriculation en Belgique à la Banque Carrefour des Entreprises s'est finalisée. Le n° d'entreprise de la société est le 0526.937.652.

La Société a par ailleurs décidé de conserver en France, un établissement stable au plan fiscal domicilié au 24, rue Georges Bizet à Paris (16<sup>ème</sup>) dont la direction effective est assurée par Monsieur Patrick Engler et qui dispose de moyens propres à la poursuite de son activité commerciale SIIC et non SIIC exercée en France à la date du transfert effectif de son siège.

### **1.2.Assemblée Générale Ordinaire - Assemblée Générale Extraordinaire**

Le 17 avril 2013, le Conseil d'Administration avait arrêté les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Le 28 juin 2013, s'est tenue la première Assemblée Générale Ordinaire invitée à délibérer conformément au droit belge qui a notamment approuvé les comptes clos au 31 décembre 2012 et donné décharge aux anciens administrateurs ainsi qu'aux anciens commissaires aux comptes pour l'exercice de leur mandat au cours de l'exercice 2012.

L'Assemblée Générale Ordinaire a décidé d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2012, soit la somme de un million trois cent quatre-vingt-quatorze mille huit cent quatre-vingt-seize euros et quatre-vingt-dix centimes (1 394 896,90 €) de la manière suivante :

Perte de l'exercice clos le 31/12/2012 :	(1 394 896,90 €)
Report à nouveau créditeur au 31/12/2012 :	3 995 675,55 €
Soit un bénéfice distribuable de 2 600 778,65 €	

Affecté de la manière suivante :	
En totalité, au poste « Report à nouveau »	2 600 778,65 €

Il a été précisé que, dans le cadre du régime SIIC auquel la Société a opté en France, ADC SIIC n'avait pas d'obligation de distribution de résultats pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Le même jour, s'est également tenue une Assemblée Générale Extraordinaire (notariée) qui a eu pour objet d'autoriser le Conseil d'Administration à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum égal au capital, d'autoriser le conseil d'administration à prendre en gage ou à acquérir des actions propres de la société, par voie d'achat, de vente, ou d'échange, en bourse ou hors bourse aux conditions et dans les limites fixées par le Code des Sociétés, et de faire quelques modifications de statuts mineures pour les rendre plus adaptés à la réglementation belge

## **Note 2. Référentiel comptable**

### **Remarques liminaires :**

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

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

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés le 28 août 2013 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 2012 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](http://www.adcsiic.eu)).

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

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2013 sont préparés selon les dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2012.

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](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 2012.

#### **Normes et interprétations entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013**

Les amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur en nos comptes au 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont :

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

Ces évolutions des normes ont entraîné les modifications suivantes dans les comptes consolidés :

Le groupe a appliqué les modifications de la norme IAS 1, intitulée « présentation des autres éléments du résultat global ».

Tout d'abord, une nouvelle terminologie est définie, ainsi, l'état du résultat global est renommé « état du résultat net et des autres éléments du résultat global » et le compte de résultat est renommé « état du résultat net ».

Par ailleurs, les autres éléments du résultat global sont classés en deux catégories, les éléments qui ne seront pas recyclés ultérieurement en résultat net, et d'une part, les éléments qui pourront être recyclés en résultat net lorsque certaines conditions seront remplies.

Ces modifications sont formelles et ne change en rien le montant du résultat.

Les autres normes entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013 soit ne trouvent pas à s'appliquer dans le contexte de notre consolidation, soit n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés. Il en est ainsi notamment de la norme IFRS 13 ;

Cette dernière définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre les participants du marché à la date d'évaluation.

Cette nouvelle définition n'a pas d'incidence sur les méthodes et les hypothèses de valorisation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2013.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2013, notamment :

- IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- IAS 32 amendée « Compensation des actifs et passifs financiers ».
- IFRS 10 « Etats financiers consolidés » ;
- IFRS 11 « Accords conjoints » ;
- IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » ;

### **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**

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

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<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2013. Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté comptable au 30 juin est effectué par toutes les sociétés consolidées du Groupe.

La société AZURELLE a été intégralement cédée pour le prix de 1 K€ pour une contribution aux réserves consolidées de 0,8 K€ et un résultat de la période 2013 négligeable, d'où un résultat de cession consolidé quasiment nul K€ ; cette société ne portait plus ni bien immobilier, ni emprunt et n'avait plus d'activité opérationnelle.

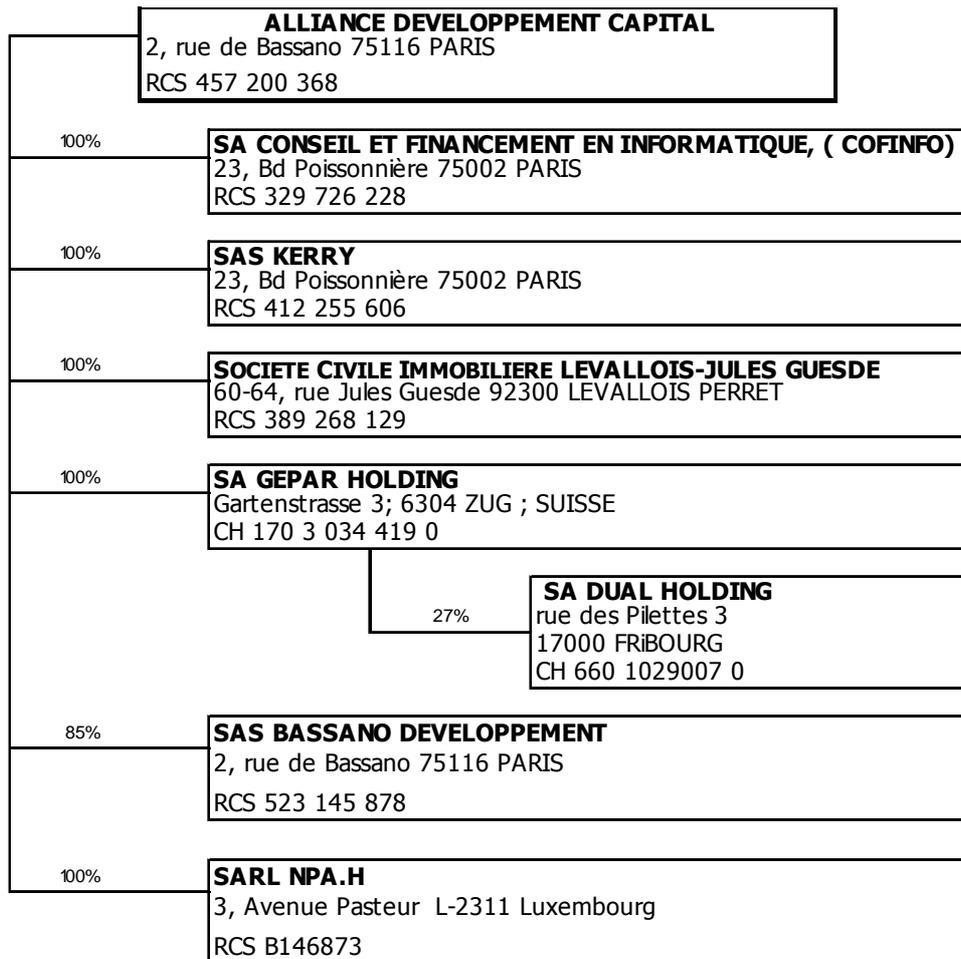
#### **Liste des sociétés consolidées**

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
SC JULES GUESDES	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SAS KERRY	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SAS BASSANO DEVELOPPEMENT	85%	85%	85%	85%	IG	IG
SA GEPAR HOLDING	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SARL NPA.H	100%	100%	100%	100%	IG	IG
SA DUAL HOLDING	27%	27%	27%	27%	MEE	MEE
Sortie du périmètre de consolidation						
SC AZURELLE	-	100%	-	100%	-	IG

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 placements, des immobilisations en cours et des actifs corporels au 30 juin 2013 :

En K€	Val brute 31/12/2012	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions Mise au rebut	Val brute 30/06/2013
Terrains	4 822					4 822
Constructions	24 649					24 649
Actifs corporels	23		13	-19		17
<b>TOTAL</b>	<b>29 516</b>		<b>13</b>	<b>-19</b>		<b>29 487</b>
Immeubles destinés à la vente						

Variation des amortissements et dépréciations sur immeubles de placement et actifs corporels au 30 juin 2013 :

En milliers €	31/12/2012	Virement de poste à poste	Dotations / Reprises	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2013
Constructions	3 779		193			3 971
Actifs corporels	21		1		(18)	4
<b>TOTAL</b>	<b>3 800</b>	<b>-</b>	<b>194</b>	<b>-</b>	<b>(18)</b>	<b>3 976</b>
Immeubles destinés à la vente						

La valeur nette du patrimoine immobilier ressort à 25.498 K€ selon la méthode du coût amorti. Estimée à la juste valeur, elle serait ressortie à 53.100 K€ ; cette valorisation est basée sur l'état des biens immobiliers à la date de clôture des comptes et du marché immobilier auquel ils se rattachent.

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 47.696 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5.404 K€.

La juste valeur est fournie conformément à l'exigence de la norme IAS 40 § 79 e ; il s'agit d'une juste valeur de niveau 2 dans la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IAS 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 2012 (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.

## 6.2. Actifs financiers

Actifs financiers non courants :

Actifs financiers en K€	31/12/2012	Augmentations	Diminutions	Transfert	30/06/2013
Titres de participation	2 619	161		(2 780)	-
Dépôts versés	28	3			31
Fonds de roulement	2				2
<b>TOTAUX</b>	<b>2 649</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>-2 780</b>	<b>33</b>

### Titres de participation

Les titres de participation sont les titres de la société VENUS, reçus en contrepartie de l'apport réalisé en 2009 de l'immeuble de la rue de Surène à Paris (8<sup>ème</sup>) et de son emprunt dédié. A la suite à cet apport, ADC SIIC détient 1.672 parts sociales de la SNC VENUS, soit un taux de participation de 1,0673%. Ces titres sont évalués à la juste valeur dont la variation est comptabilisée en contrepartie des réserves consolidés soit un impact positif de 161 K€ sur le 1<sup>er</sup> semestre. Au 30 juin 2013, la juste valeur des titres de la SNC VENUS ressort à 2.780 K€.

Ces titres de participations ont fait l'objet d'une cession à leur juste valeur à la société FIPP postérieurement à la clôture de la période, en juillet 2013; cette cession motive le reclassement de cet actif financier dans le poste des actifs non courants destinés à la vente, à cette même juste valeur, aucun frais de cession n'étant à imputer à cette opération.

La juste valeur des titres de la société VENUS relève, en l'absence d'une cotation de marché, du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs tel que défini par la norme IFRS 13. Cette juste valeur est calculée sur la base de la valeur de cession des titres VENUS.

## 6.3. Titres mis en équivalence

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux comptes consolidés établis au 30 juin 2013 pour une période de 6 mois par le groupe DUAL HOLDING en normes comptables suisses); des ajustements sont apportés pour rendre les méthodes employées significativement conformes aux IFRS usités par le groupe. Les ajustements concernés sont :

- La juste valeur des immeubles constatée lors de l'acquisition des titres a donné lieu à des dotations aux amortissements, le groupe ADC établissant ses comptes en coût amorti, et à des dépréciations complémentaires sur la base d'expertises immobilières suisses établissant la juste valeur des immeubles de placement à la clôture de l'exercice. Ces ajustements apportés génèrent des ajustements sur les impôts différés.

Les autres divergences de normes comptables n'ont pas fait l'objet de retraitement, n'étant pas apparues comme significatives.

en K€	A nouveau	ecart de conversion en réserves consolidées	quote part de résultat dans les MEE	au 30/06/2013
titres DUAL HOLDING	12 484	-269	-188	12 027

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 -269 K€ 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 -188 K€.

Cette société est propriétaire, à travers ses participations, d'immeubles résidentiels dans le canton de Genève et sa proche région d'une valeur de 172.391 K€ générant un chiffre d'affaires annuels de 9.859 K€ (domées au 31 décembre 2012 converties au cours de clôture du 30 juin 2013).

### Informations financières résumées de la Société DUAL HOLDING SA :

en K€ au cours de clôture	30/06/2013	31/12/2012
<b>Actif abrégé</b>		
Immeubles de placement	161 112	165 627
Autres actifs non courants	34	29
Actifs courants	11 772	3 442
Trésorerie et équivalents	1 410	1 547
<b>Total</b>	<b>174 328</b>	<b>170 645</b>
<b>Passif abrégé</b>		
Capitaux propres groupes	45 242	46 826
Résultat de la période	-696	-587
Interets minoritaires (1)	9 862	-187
Emprunts non courants	113 818	114 553
Emprunts courants	1 395	2 130
Autres passifs courants	2 938	4 635
Autres passifs non courant	1 769	3 275
<b>Total</b>	<b>174 328</b>	<b>170 645</b>
<b>Compte de résultat abrégé sur la période de prise de participation</b>	<b>30/06/2013</b>	<b>30/06/2012</b>
Résultat net des immeubles	2 492	3 323
Autres produits et autres charges d'exploitation	-799	-422
Amortissements et dépréciations	-944	-993
Résultat d'exploitation	749	1 908
Résultat financier	-1 412	-884
Résultat courant	-663	1 025
Impôts	208	-616
Intérêts minoritaires (1)	241	-90
Résultat net	-696	499

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

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

#### 6.4. Autres créances

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Autres créances	1 675	1 685
<b>Total</b>	<b>1 675</b>	<b>1 685</b>

Le poste « Autres créances » au 30 juin 2013 se compose principalement de :

- Créances de TVA pour 435 K€ ;
- Créance de report en arrière d'impôts sur les sociétés français pour 213 K€, une provision pour risque couvre ce risque à 100% ;
- Créance d'indemnisation à recevoir de l'Etat français pour 930 K€ (consécutivement au jugement en date du 29 avril 2011 cf. § 11.3 concernant le litige de l'immeuble du 3-5 rue Godefroy Cavaignac, in fine).

### **6.5.Trésorerie et équivalents de trésorerie**

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2013	Valeur nette au 31/12/2012
SICAV Monétaires		682
Disponibilités	136	46
<b>Total</b>	<b>136</b>	<b>728</b>

### **6.6.Actifs non courants détenus en vue de la vente**

Un actif immobilisé est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. De plus, l'actif doit être disponible à la vente et sa vente doit être hautement probable.

Afin de répondre à cette définition la direction reclasse un immeuble à ce poste lorsque, à la clôture d'une période, l'immeuble est sous promesse de vente et que celui-ci est effectivement cédé à la date d'arrêté des comptes de cette même période.

Pour les autres actifs non courants qui ne sont pas des immeubles, il faut que la cession intervienne avant la date d'arrêté des comptes.

Au 30 juin 2013, les titres de participation de la société VENUS ont été classés en actifs non courants détenus en vue de la vente (cf. note 6.2). Ils ont été cédés en juillet 2013 à la société FIPP et sont valorisés à leur prix de cession.

### **6.7.Capitaux propres**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, le capital a été augmenté de 22 euros par l'exercice de 146 BSA donnant lieu à la création de 146 actions nouvelles.

Au 30 juin 2013, le capital social est composé de 135.916.372 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 20.570.316 €.

Au 30 juin 2013, 66.700.871 BSA (code ISIN FR 0010561985) échéance au 14 décembre 2014 étaient en circulation, chacun d'eux donnant droit à une action ordinaire pour un prix d'exercice de 0,24€.

Les intérêts minoritaires sont constitués de la participation à hauteur de 15,01% que détient la société ACANTHE DEVELOPPEMENT dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT qui détient les murs de l'hôtel sis au 218-202 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris.

## 6.8. Passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	30/06/2013	31/12/2012
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	9 263	9 643
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>9 263</b>	<b>9 643</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	749	772
Intérêts courus	13	14
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>762</b>	<b>786</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>10 025</b>	<b>10 429</b>

(1) dont aucun découvert bancaire

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 10.011 K€ au 30 juin 2013.

Le cash-flow à décaisser pour l'extinction des dettes d'emprunts (paiements du capital restant dû et des intérêts financiers) se présentent ainsi:

Immeubles	Emprunt	Nature du taux	Date Changt de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Cash flow à décaisser sur emprunts (capital pital et intérêts) au 30/06/2013
						< 3 mois	>3 mois et < 1 an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
60/64 rue Jules Guesdes	Crédit Foncier	fixe	-	mars - 2018	3.02%	81	248	1 399		1 728
60/64 rue Jules Guesdes	CIL	fixe	-	décembre - 2024	0.50%		16	64	3 270	3 349
Sous Total Taux Fixe						81	264	1 463	3 270	5 077
Fbg St Honoré	Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30% convertible en fixe	Trim	mai - 2015	1.87%	138	417	4 814		5 369
Sous Total Taux Variables						138	417	4 814		5 369
<b>TOTAL GENERAL</b>						<b>219</b>	<b>681</b>	<b>6 277</b>	<b>3 270</b>	<b>10 447</b>

L'emprunt CIL au taux de 0,5 %, ce taux préférentiel est consenti par un organisme 1% Logement, en contrepartie de l'obligation de pratiquer un loyer inférieur aux conditions du marché, aux locataires désignés par cet organisme. La charge d'intérêt moindre compense, par conséquent, la faiblesse du loyer.

## 6.9. Autres dettes

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Autres dettes	3 509	2 982
<b>Total</b>	<b>3 509</b>	<b>2 982</b>

Le poste « autres dettes » se décomposent principalement en :

- une indemnité d'un montant de 2.660 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers, attribuées lors de premiers jugements (cf. note 11.3), 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 (1.556 K€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1.104 K€) ;

- des dividendes à payer de la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour 312 K€ (part revenant à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT) ;
- une avance en compte courant de la société RODRA de 175 K€ ;
- des titres de perception émis pour la refacturation de charges concernant de l'immeuble Godefroy de Cavaignac pour 220 K€ ;

## **Note 7. Notes annexes : compte de résultat**

### **7.1. Revenus nets des immeubles**

en milliers d'€	30/06/2013	30/06/2012
Loyers	605	426
Charges locatives refacturées	100	88
Charges locatives globales	( 240 )	( 364 )
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>465</b>	<b>150</b>

Le Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2012 était affecté par l'émission d'avoirs; ces avoirs étaient destinés à prendre en compte les décisions judiciaires intervenues en 2012 fixant les indemnités d'occupation de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré à des niveaux inférieurs aux quittancements émis jusqu'alors.

A périmètre constant, et en neutralisant l'effet des avoirs établis sur 2012, les revenus locatifs des premiers semestres 2012 et 2013 auraient été sensiblement identiques.

### **7.2. Résultat opérationnel**

en milliers d'€uros	30/06/2013	30/06/2012
Frais de personnel	( 152 )	( 119 )
Autres frais généraux	( 301 )	( 288 )
Autres produits et autres charges	35	( 1 )
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	( 193 )	( 193 )
Dotations et reprises aux dépréciations des immeubles		( 614 )
Dotations aux autres amortissements et dépréciations	( 2 )	( 10 )
Reprises aux autres amortissements et dépréciations		1
<b>Charges Nettes d'Exploitation</b>	<b>( 613 )</b>	<b>( 1 224 )</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>( 147 )</b>	<b>( 1 074 )</b>
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	( 188 )	135
<b>Résultat Opérationnel après résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>( 335 )</b>	<b>( 939 )</b>

Les charges nettes d'exploitation ressortent à - 613 K€ fin juin 2013 contre -1.224 K€ au cours de la période précédente soit une diminution de 611 K€.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2012 avait enregistré une dépréciation sur immeuble de - 614 K€ afin de ramener la valeur de l'immeuble destiné à la vente (lots de copropriété sis rue Tilsitt à PARIS) à son prix de cession. Cette dotation constitue donc le principal facteur de variation des charges nettes d'exploitation entre 2012 et 2013.

Le résultat opérationnel avant cession est une perte de 147 K€ au 30 juin 2013 contre une perte de 1.074 K€ au 30 juin 2012.

### **7.3.Résultat financier**

en milliers d'€	30/06/2013	30/06/2012
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		
Coût de l'endettement financier brut	( 83 )	( 136 )
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>( 83 )</b>	<b>( 136 )</b>
Autres produits et charges financiers	53	( 48 )
<b>Résultat Financier</b>	<b>( 30 )</b>	<b>( 184 )</b>

Le coût de l'endettement financier a baissé consécutivement à la baisse de l'indice Euribor à 3 mois. Cet indice sert de référence au taux des emprunts à taux variables souscrits par le Groupe (cf. note 6.7).

Les «autres produits financiers» incluent pour 53 K€ des intérêts de retard dus à la société, occasionnés par les retards de règlement du locataire NRF.

### **7.4.Autres éléments du résultat global**

Les autres éléments du résultat global sont les variations de résultat dont la contrepartie est enregistrée directement en réserves consolidées.

A ce titre au cours du semestre, une variation de juste valeur des titres de participation VENUS pour + 161 K€ a été enregistrée ainsi que l'écart de change sur la valeur des titres mis en équivalence de DUAL HOLDING pour -269 K€.

## **Note 8. Informations sectorielles**

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

Au 30 Juin 2013, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 8.134 m<sup>2</sup> répartie de la manière suivante :

<b>Nature du patrimoine</b>		<b>Situation géographique</b>	
Résidences Hôtelières	4 088 m <sup>2</sup>	Paris	66%
Habitations	3 020 m <sup>2</sup>	Région Parisienne	34%
Surfaces commerciales	1 026 m <sup>2</sup>	<b>Total</b>	<b>100%</b>
<b>Total</b>	<b>8 134 m<sup>2</sup></b>		

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

Un seul locataire représente à lui seul 58% du montant du total des loyers annuels, aucun autre ne dépasse 10%.

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

<b>Actifs par secteur géographique en K€</b>	<b>K€</b>
Actifs immobiliers	
Paris	19 407
Région Parisienne	6 091
Province	
Etranger	
Total des actifs immobiliers (1)	25 498
Actifs non affectables (y compris titres VENUS et DUAL HOLDING)	18 316
<b>Total des actifs</b>	<b>43 814</b>

(1) dont 2.742 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans Bassano Développement (15,01%)

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

- Au 30 Juin 2013

(en K€)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	47	344	214		<b>605</b>
Charges locatives refacturées	8	60	32		<b>100</b>
Charges locatives globales	(22)	(117)	(101)		<b>(240)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>33</b>	<b>287</b>	<b>145</b>		<b>465</b>
Dotations aux amortissements des immeubles de placement (1)	(19)	(136)	(38)		<b>(193)</b>
Dépréciation des immeubles de placement					-
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>14</b>	<b>151</b>	<b>107</b>		<b>272</b>
Frais de personnel (2)	(19)	(76)	(57)		<b>(152)</b>
Autres frais généraux (2)	(38)	(151)	(112)		<b>(301)</b>
Autres produits et charges				35	<b>35</b>
Perte des immeubles de placement (dépréciation)					
Dotations aux autres amortissements et provisions				(2)	<b>(2)</b>
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Coût de l'endettement net (2)	(10)	(42)	(31)		<b>(83)</b>
Autres produits et charges financiers (2)	7	26	20		<b>53</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(46)</b>	<b>(92)</b>	<b>(73)</b>	<b>33</b>	<b>(177)</b>
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			(188)		<b>(188)</b>
Impôts sur les sociétés					
<b>Résultat net</b>	<b>(46)</b>	<b>(92)</b>	<b>(261)</b>	<b>33</b>	<b>(365)</b>

- (1) répartition en fonction des tantièmes
- (2) répartition en fonction des m<sup>2</sup>

- Au 30 Juin 2012

(en K€)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers	4	206	216		426
Charges locatives refacturées	8	60	20		88
Charges locatives globales	(23)	(115)	(226)		(364)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(11)</b>	<b>151</b>	<b>10</b>		<b>148</b>
Dotation aux amortissements des immeubles de placement (1)	(31)	(123)	(38)		(193)
Dépréciation des immeubles de placement			(614)		(614)
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>(42)</b>	<b>28</b>	<b>(642)</b>		<b>(659)</b>
Frais de personnel (1)	(14)	(58)	(46)		(119)
Autres frais généraux (1)	(35)	(140)	(113)		(288)
Autres produits et charges	(5)		24	(20)	(1)
Dotations aux autres amortissements et provisions			(9)	(1)	(10)
Reprise des autres amortissements et provisions			1		1
Coût de l'endettement net (1)	(16)	(67)	(54)		(136)
Autres produits et charges financiers (1)	(6)	(23)	(19)		(48)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(118)</b>	<b>(260)</b>	<b>(858)</b>	<b>(21)</b>	<b>(1 258)</b>
Quote-part résultats sur les sociétés mises en équivalence			135		135
Impôts sur les sociétés					
<b>Résultat net</b>	<b>(118)</b>	<b>(260)</b>	<b>(723)</b>	<b>(21)</b>	<b>(1 123)</b>

(1) répartition en fonction des m<sup>2</sup>

## 8.2.Compte de résultat par zone géographique

Au 30 Juin 2013 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	391	213			<b>605</b>
Charges locatives refacturées	68	32			<b>100</b>
Charges locatives globales	(139)	(101)			<b>(240)</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>320</b>	<b>144</b>	-		<b>465</b>
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	(163)	(29)			<b>(193)</b>
Dépréciation des immeubles de placement					-
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>157</b>	<b>115</b>	-		<b>272</b>
Frais de personnel (1)	(100)	(51)			<b>(152)</b>
Autres frais généraux (1)	(199)	(102)			<b>(301)</b>
Autres produits et charges				35	<b>35</b>
Perte des immeubles de placement (dépréciation)					-
Dotations aux autres amortissements et provisions	(2)				<b>(2)</b>
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Coût de l'endettement net (1)	(55)	(28)			<b>(83)</b>
Autres produits et charges financiers (1)	35	18			<b>53</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(164)</b>	<b>(48)</b>	-	<b>35</b>	<b>(177)</b>
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			(188)		<b>(188)</b>
Impôts sur les sociétés					
<b>Résultat net</b>	<b>(164)</b>	<b>(48)</b>	<b>(188)</b>	<b>35</b>	<b>(365)</b>

(1) répartition en fonction des m<sup>2</sup>

**Au 30 Juin 2012 :**

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	212	214			426
Charges locatives refacturées	64	23			88
Charges locatives globales	(285)	(79)			(364)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>(9)</b>	<b>158</b>			<b>150</b>
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	(163)	(29)			(193)
Dépréciation des immeubles de placement	(614)				(614)
Résultat de cessions d'immeubles de placement					
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>(786)</b>	<b>129</b>			<b>(657)</b>
Revenus des autres activités					
Frais de personnel (1)	(80)	(39)			(119)
Autres frais généraux (1)	(194)	(94)			(288)
Autres produits et charges	19			(20)	(1)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(8)	(2)			(10)
Reprise des autres amortissements et provisions		1			1
Coût de l'endettement net (1)	(92)	(44)			(136)
Autres produits et charges financiers (1)	(33)	(16)			(48)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>(1 174)</b>	<b>(65)</b>		<b>(20)</b>	<b>(1 256)</b>
Quote-part résultat sur les sociétés mises en équivalence			135		135
Impôts sur les sociétés					
<b>Résultat net</b>	<b>(1 174)</b>	<b>(65)</b>	<b>135</b>	<b>(20)</b>	<b>(1 123)</b>

(1) répartition en fonction des m<sup>2</sup>

## **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)	30/06/2013 en K€	31/12/2012 en K€
Engagements de prise de participations	Néant	Néant	Néant
Engagements sur les entités ad hoc non consolidées mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers	Néant	Néant	Néant
Autres	Néant	Néant	Néant

#### Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus liés au périmètre du groupe	Principales caractéristiques (nature, date, contrepartie)	30/06/2013 en K€	31/12/2012 en K€
Engagements reçus dans des opérations spécifiques	Néant	Néant	Néant

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

#### Engagements donnés

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

#### **Engagements hors bilan au 30/06/2013**

en milliers d' Euros	30/06/2013	31/12/2012
Cautions données par ADC SIIC au profit des établissements financiers	0	0
Inscriptions hypothécaires sur les immeubles achetés Montant de l'emprunt restant du majoré d'un coefficient 1,2	8 201	8 640
Nantissements des loyers commerciaux	5 222	5 455

## Durée des engagements

en milliers d' €uros	total au 30/06/2013	à moins d'1 an	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Cautions données	-			
Hypothèques	8 201	915	7 286	
Nantissements des loyers commerciaux	5 222	478	4 744	

Les durées des engagements sont liées à celles des emprunts.

## Nantissements Garanties et Sûretés :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ (1)	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	% du capital nanti
JULES GUESDE	ADC SIIC	CFF	12/06/1993	12/03/2018	Remboursement	1 000	100 %

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

## Autres engagements

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

La société ADC a accordé une garantie de loyer concernant l'immeuble situé 218 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris 8<sup>ème</sup>, d'un montant minimum de loyer annuel de 1.150 K€ et hors charges jusqu'au 30 juin 2014 au profit de la société BASSANO DEVELOPPEMENT, sa filiale qu'elle détient à 84,99%.

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

## Engagements reçus

Le groupe n'a pas reçu d'engagements liés 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 10.126 K€ au 30 juin 2013 (cf. note 11.2).

Sur le même litige le Trésor a pris à l'encontre de la société ADC SIIC une inscription hypothécaire sur l'immeuble situé rue du Faubourg Saint Honoré à hauteur de 11.120 K€. La date extrême d'effet de cette hypothèque est le 18 février 2020.

### Engagements reçus

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

## **Note 10. Exposition aux risques**

Les expositions aux risques de taux, de liquidités, de contrepartie, du statut de SIIC, d'assurance, de change et de détentions d'actions propres n'ont connu aucune évolution significative depuis l'ouverture du présent exercice. Les principaux risques et incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe «Exposition aux risques» en note 3 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2012.

## **Note 11. Autres informations**

### **11.1. Actif Net Réévalué**

#### **Marché français :**

Le 1<sup>er</sup> semestre 2013 s'est déroulé dans un contexte économique qui est toujours délicat avec une croissance française qui reste quasi nulle et un taux de chômage élevé et en hausse constante. Toutefois, selon Century 21 la baisse des prix et des taux de crédit très bas ont permis à une partie des ménages de devenir propriétaires. Le nombre de transactions a ainsi augmenté de 6,6 % en France.

De leur côté, faute de vision et de confiance, les entreprises ont moins investi. Le marché de bureaux de l'Ile de France continue d'être le plus important en France. Les volumes commercialisés au 1<sup>er</sup> semestre 2013 en Ile de France totalisent 832 900 m<sup>2</sup> (-19% sur un an) selon CBRE.

Les taux d'intérêts sont très faibles et la BCE devrait maintenir ses taux directeurs à leurs niveaux actuels voire en deçà. Toutefois, les financements restent difficiles compte tenu du resserrement des conditions de crédit immobilier et des études de dossiers accrues.

Les investisseurs conservent de ce fait leur extrême aversion au risque et se focalisent sur les actifs de très bonne qualité, les plus sécurisés possibles. Les actifs loués, de qualité et bien placés restent extrêmement recherchés.

Selon BNP Paribas Real Estate le marché de l'hôtellerie française a été soutenu en 2012 grâce à quelques grandes opérations et par la cession de quatre grands portefeuilles. L'année 2012 a de plus été caractérisée par une activité accrue des investisseurs étrangers. Avec 1,8 milliard d'euros investis en un an et soutenue par des fondamentaux en amélioration, la France reste l'un des marchés les plus dynamiques d'Europe dans le secteur hôtelier.

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises ou d'actualisations valorisées à la date du 30 juin 2013 et réalisées par deux cabinets d'experts immobiliers indépendants : le cabinet COLOMER EXPERTISES, spécialiste de la propriété commerciale (pour l'hôtel sis Rue du Faubourg St Honoré) et le cabinet CREDIT FONCIER EXPERTISE (pour les autres biens). Ces valorisations ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées.

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

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

Il faut noter par ailleurs que la société DUAL HOLDING, détenue à 27% et intégrée par mise en équivalence, est propriétaire de 52.440 m<sup>2</sup> (dont 36.218 m<sup>2</sup> d'habitation, 7.827 m<sup>2</sup> de bureaux et 8.395 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux).

Ces dernières années, les prix ont fortement augmenté en Suisse, notamment dans quelques zones telles que l'Arc lémanique et certaines régions touristiques.

En raison de la pénurie de terrains à bâtir, l'élargissement prévu du parc de logements dans le canton de Genève dans les trimestres à venir reste donc modéré : la demande est forte et le taux de vacance extrêmement bas. Les mesures de réglementation ne parviennent pas à mettre un frein à hausse des prix, en raison essentiellement de taux d'intérêt très bas.

Cependant, des digues tiennent encore qui permettent d'éviter une « bulle » immobilière. En effet, les transactions spéculatives restent limitées et de nombreux établissements bancaires ont réduits le nombre de crédits octroyés dans le sillage du renforcement de la surveillance. Et on n'observe pas de surenchère de l'offre sur le marché du logement.

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

### Au 30 juin 2013 :

Situation nette consolidée au 30 juin 2013 (part du groupe)	26.083 K€
VNC des immeubles (1)	- 22.756 K€
Valeur d'expertise des immeubles (2)	47.696 K€
VNC des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	- 43.832 K€
Valeur d'expertise des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	<u>46.545 K€</u>
Sous Total	53.737 K€
Titres d'autocontrôle (421.940 actions)	103K€
Plus-value latente sur titre d'autocontrôle	<u>65K€</u>
<b>Total</b>	<b>53.905 K€</b>

(1) La partie de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré revenant aux intérêts minoritaires n'est pas prise en compte dans le calcul. La société détenant cet immeuble est actuellement détenue à 15,01 % par une autre foncière cotée à Paris, la société ACANTHE DEVELOPPEMENT.

(2) L'expertise de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré tient compte du loyer provisionnel de 700K€ fixé par le tribunal pour le locataire NRF (cf. note 11.3 Litiges immobiliers).

Nombre d'actions	135.916.372
ANR par action	0,3966 €
ANR après exercice des 66.700.871 BSA décembre 2014 en circulation au 30 juin 2013	0,3450 €

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

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

Toutefois, l'exercice des BSA apparaît tout à fait théorique, leur prix d'exercice (0,24 €) se révélant supérieur au cours moyen du premier semestre 2013 (0,153 €).

### Au 31 décembre 2012 :

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

- (1) La partie de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré revenant aux intérêts minoritaires n'est pas prise en compte dans le calcul.
- (2) L'expertise de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré tient compte du loyer provisionnel de 700K€ fixé par le tribunal pour le locataire NRF (cf. note 9.2.2 Litiges immobiliers de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2012).

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

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

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

## **11.2.Litiges fiscaux**

Suite à un contrôle fiscal portant sur les exercices 2002 à 2004, l'Administration a remis en cause des distributions de dividendes, ainsi que la déductibilité d'une charge liée à l'annulation avant terme de bons de souscription d'actions (BSA) auto-détenues par la société ADC SIIC et a adressé des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 5,4 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant total de 4,8 M€) et des avis de mise en recouvrement à titre conservatoire. Les rappels d'imposition correspondant ont été mis en recouvrement au cours de l'exercice 2010 et ont entraîné des prises de garanties (cf. note 9.3).

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

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

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

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

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

L'analyse de l'administration fiscale apparaissait également et surtout susceptible d'être fortement combattue compte tenu de la jurisprudence fiscale française récente, et notamment des arrêts rendus par le Conseil d'Etat dans les affaires JANFIN (arrêt du 27 septembre 2006 qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes) et les affaires GOLDFARB et AXA (arrêts du 7 septembre 2009 qui ont également débouté l'administration fiscale de ses prétentions à remettre en cause des opérations financières similaires). Ces affaires concernaient le bien-fondé de l'imputation, sur l'impôt sur les sociétés dû par les requérantes, des avoirs fiscaux attachés aux dividendes perçus. Certes, les

rectifications notifiées à la société ADC SIIC ou à ses filiales ne concernent pas l'imputation d'avoirs fiscaux mais l'exonération des dividendes du fait de l'option pour le régime des sociétés mères ; néanmoins dans les deux hypothèses considérées, l'enjeu porte sur la double imposition éventuelle d'un même bénéficiaire chez la filiale puis chez son actionnaire. A ce titre, s'agissant de l'imputation d'avoirs fiscaux, dans les affaires GOLDFARB et AXA, le Conseil d'Etat a validé les opérations critiquées par l'administration fiscale au regard de critères objectifs que le groupe ADC SIIC considère, dans les situations qui le concernent, avoir réunis.

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

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

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

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

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

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

L'Administration fiscale a par ailleurs adressé à une société du groupe (la société KERRY) des propositions de rectifications concernant également le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille. Ces propositions de rectifications contestées sur les mêmes fondements que pour la société ADC ont conduit à la mise en recouvrement d'impositions supplémentaires au cours de l'exercice 2006, pour des montants en principal de 0,6 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant de 0,5 M€) et ont entraîné des prises de garanties (cf. note 7.3).

Saisi du litige, le Tribunal Administratif avait rejeté la requête présentée pour le compte de la société mais la Cour Administrative d'Appel, dans un arrêt du 27 avril 2012, a réformé ce jugement et a déchargé la société KERRY des impositions complémentaires mises à sa charge. De plus, l'Administration fiscale a été condamnée à verser 1.000 € au titre de l'article L761-1 du code de justice administrative.

L'Administration fiscale a déposé un recours en cassation devant le Conseil d'Etat le 3 juillet 2012 pour faire annuler l'arrêt du 27 avril 2012 de la Cour Administrative d'Appel de Paris.

Les rappels d'imposition susceptibles de résulter ultérieurement de la remise en cause de ces déficits sont contestés par le Groupe qui, assisté du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a exercé toutes les voies de recours ouvertes à ce jour et n'a enregistré aucune provision les concernant.

L'Administration fiscale a également adressé à cette même filiale une proposition de rectification portant sur les résultats de l'exercice 2009 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 (mentionné ci-avant) ; le fondement et la contestation de cette remise en cause étant contestés dans les conditions précitées ;
- 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 prolongé 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.

### **11.3.Litiges immobiliers**

Les différentes procédures contre l'Etat relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies en 2013.

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)	As-signation 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€)	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	TGI	Délibéré 3 juillet 2013
	Requete 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 récupérées, frais de procédure, plus value non réalisée (montant réclamation = 24 930 K€).	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	Cour Européenne des Droits de l'Homme	pas de date connue
Refus du concours de la force publique dans l'exécution de l'ordonnance d'expulsion / Expropriation immeuble sis 3-5 rue Godefroy/Caveignac - Paris (2007)	Requete déposée le 23 juillet 2011	Société COFINO	Etat Français	Action en annulation d'un arrêté de déclaration d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité visant à retrouver la propriété de l'immeuble	Pas de conséquence financière directe	Conseil d'Etat	pas de date connue
Contestation du montant de loyer consenti au locataire les "NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE" à la suite de l'exercice d'un repentir (février 2011)	As-signation délivrée le 17 novembre 2011	NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	BASSANO DEVELOPPEMENT	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€ ANHT/ HC à compter du 1er mars 2011)	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	TGI	l'expert devra déposer son rapport avant le 31 aout 2013
Défaut de paiement de loyers et charges de la société NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	As-signation délivrée le 14 septembre 2011	BASSANO DEVELOPPEMENT	NOUVELLES RESIDENCES DE FRANCE	Procédure en résiliation du bail en condamnation au paiement d'arrérés de loyer (montant réclamation novembre 2012 = 672 K€)	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	TGI	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 145-56 code de commerce, donne acte à NRF qu'elle reconnaît devoir la somme de 61 K€ au 31 janvier 2013+ 10000 article 700 cpc.
Contestation partielle des quittancements rendus dans le cadre du bail NRF	As-signation 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€)	0	Cour d'Appel	arrêt de la cour d'appel du 30 janvier 2013 favorable à ADC
Contestation par la Société SALONS SAINT HONORE des conditions de son éviction	As-signation délivrée en octobre 2005	Société SALONS SAINT-HONORE	BASSANO DEVELOPPEMENT	Procédure en appel visant à fixer le montant de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation à compter (montant réclamation juillet 2012 = 368 K€ indemnité d'éviction/ 44 795 euros ANHT/HC indemnité d'occupation à compter du 1/07/05)	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge	Cour d'Appel	NRF a formé un pourvoi en cassation plaidoiries 3 décembre 2013

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

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

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

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 société a introduit un pourvoi en cassation. Le 4 avril 2012, le Conseil d'Etat a rendu une décision de non admission, sauf en ce qui concerne l'indemnisation des frais de procédure. Le 28 décembre 2012, le conseil d'Etat a finalement statué sur les frais de procédure supportés par la société Kerry et a prononcé l'annulation du jugement du 31 mai 2011. Nous réclamions la somme de 170 k€ au titre de l'indemnisation des frais de procédure. Le conseil d'Etat a donc décidé de renvoyer cette affaire devant le Tribunal Administratif lequel a rendu un jugement le 4 juin 2013, condamnant l'Etat à verser à la société Kerry 24 K€. Les chances de succès d'un pourvoi en cassation à l'encontre de ce jugement sont actuellement étudiées. En ce qui concerne les autres demandes rejetées par le conseil d'Etat, un recours devant la CEDH a été introduit.

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

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

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

Par jugement du TGI du 10 juillet 2013, le tribunal a rejeté toutes les demandes de la société Kerry au motif qu'elle n'allèguerait pas d'un préjudice alors même que la société a subi une véritable violation de son droit de propriété et qu'elle l'a démontré sans aucune difficulté tout au long de la procédure.

Enfin et contre toute attente, le tribunal constate que Maître Pettiti a manqué à ses obligations professionnelles mais il n'en tire pour autant, aucune conséquence.

Dans ces conditions, nous avons interjeté appel et devons conclure avant le 6 novembre 2013 à peine de caducité de la déclaration d'appel.

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 préjudices, 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.

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

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

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

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

Pour mémoire, une première procédure d'indemnisation avait été diligentée par la société COFINFO au terme de laquelle la Cour Administrative d'Appel avait d'une part, suivant arrêt rendu le 5 juin 2007, réformé un jugement rendu par le Tribunal de grande instance condamnant l'Etat à lui verser la somme de 1.654 K€ et a, d'autre part, considéré que le préjudice subi s'élevait à la somme de 689 K€.

Dès lors, un commandement de payer avait été délivré le 12 mai 2010 à COFINFO lui réclamant le paiement d'une somme de 1.222 K€ (y compris les intérêts). Une opposition a été formée. Par jugement du 29 avril 2011 confirmé par une décision de la cour d'appel du 10 mai 2012, la requête de COFINFO a été rejetée. Un recours devant le conseil d'Etat a été introduit et par décision du CE 22 février 2013 et le pourvoi a été déclaré non admis. Nous avons formé un recours devant la CEDH.

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

#### Autres litiges immobiliers :

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

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

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

La notification de celui-ci par le bailleur a entraîné le renouvellement du bail au 1<sup>er</sup> mars 2011, date de la notification de l'exercice du droit de repentir.

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

En parallèle, une procédure en fixation du loyer renouvelé après repentir a été diligentée. La société NRF demande au tribunal de fixer le loyer annuel à 586.079, 37 euros HT/HC à compter du 1<sup>er</sup> mars 2011. La société BASSANO DEVELOPPEMENT, titulaire désormais du bail depuis l'opération d'apport de juillet 2010, demande au tribunal de le fixer à la somme de 891.844 euros HT/HC.

Un jugement a été rendu le 7 mai 2012 par lequel un expert a été désigné en vue de recueillir les éléments nécessaires pour déterminer la valeur locative des lieux loués. Le montant du loyer provisionnel pour la

durée de la procédure a, quant à lui, été fixé à la somme annuelle de 700 K€ HT/HC. L'expert devra déposer son rapport avant le 31 août 2013.

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 82K€ (condamnation aux remboursements des frais d'instance engagés antérieurement au repentir). Un appel a été interjeté.

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

Enfin, 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. Cette dernière a interjeté appel mais la cour a confirmé le jugement par une décision du 30 janvier 2013. Un pourvoi en cassation a été introduit par la société NRF.

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

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

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

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

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

#### **11.4. Parties liées**

Le Groupe ADC SIIC réalise des opérations avec les sociétés ARDOR CAPITAL SA et RODRA INVESTISSEMENTS SCS 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 2013, les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère :

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Honoraires de management versé à	ARDOR CAPITAL	Actionnaire d'ADC SIIC	-25	-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 entraînée la comptabilisation de provisions pour dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

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

c) les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 202 K€ d'intérêts de comptes courants et 225 K€ de garantie de loyers) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées : Néant

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

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

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Mise à disposition de personnel	VENUS filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-397	-126
Mise à disposition de personnel	FIPP	Dirigeants/Administrateurs communs	-14	-12
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-4	-39
Loyers et charges locatives	BASNO filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-45	-26
Management	MEP	Dirigeants/Administrateurs communs		-8
Compte Courant	RODRA INVESTMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-175	
Intérêts minoritaires (3)	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	-312	
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	16	0
Dépôt de garantie	BASNO filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants/Administrateurs communs	15	

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

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

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

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

La variation de juste valeur de +161 K€ des titres de la société VENUS (filiale du groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT) a été comptabilisée avec une contrepartie en réserves consolidées.

g) les autres parties liées. Néant

## **11.5.Effectifs**

Le groupe a un salarié de statut cadre-dirigeant au 30 juin 2013.

Hormis les jetons de présence de l'exercice (40 K€), votés par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire, répartis entre les administrateurs, une rémunération brute de 10 K€ a été perçue par un dirigeant.

Aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

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

## 11.6. Catégories d'instruments financiers

En milliers d'euros	30/06/2013		31/12/2012		Hiérarchie de juste valeur
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur	
<b>Actifs financiers</b>					
<i>Actifs financiers disponibles à la vente</i>	2 780	2 780	2 619	2 619	Niveau 3
<i>Prêts et créances</i>					
Dépôts versés	34	34	30	30	Niveau 2
Créances commerciales	1 594	1 594	1 011	1 011	Niveau 2
Autres créances	1 675	1 675	1 685	1 685	Niveau 2
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	136	136	728	728	
<b>Passifs financiers</b>					
<i>Juste valeur par le biais du compte de résultats détenus à des fins de transaction</i>	0	0	0	0	Niveau 2
<i>Coût amorti</i>					
Dettes financières	10 025	9 513	10 429	10 082	Niveau 2
Dettes commerciales	774	774	624	624	Niveau 2
Dettes fiscales et sociales	332	332	155	155	Niveau 2
Autres dettes	3 509	3 509	2 982	2 982	Niveau 2

La juste valeur des instruments financiers est hiérarchisée selon la norme IFRS 13 en 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur.

- Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après les prix (non ajustés) cotés sur les marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

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

- Pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux variable, la juste valeur est considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- Pour les emprunts à taux fixe, la juste valeur est déterminée par actualisation des flux futurs en fonction d'un taux de marché à la date de clôture ;
- Pour les actifs financiers disponibles à la vente, la juste valeur était historiquement déterminée en fonction de la situation nette réévaluée de l'entité concernée, étant donné la vente des titres de la société VENUS en juillet 2013, la juste valeur au 30 juin 2013 correspond à cette valeur de vente.

## **11.7.Résultat par action**

### Résultat par Action au 30 juin 2013

		<b>30/06/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>Numérateur</b>	Résultat net part du groupe (en K€)	( 427 )	( 2 140 )
<b>Dénominateur</b>	Nombre moyen d'actions pondéré	135 916 370	135 916 170
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué ( en €)</b>		<b>-0.003</b>	<b>-0.01574</b>

Le résultat de base étant une perte, le résultat dilué par action est identique au résultat de base par action. En effet, la prise en compte des BSA à échéance du 14 décembre 2014 (code ISIN FR 0010561985) dont le prix d'exercice (0,24 €) est supérieur au cours moyen du marché des actions pendant le premier semestre 2013 (0,153€), aurait un effet anti dilutif (ou relatif).

## **11.8.Evénements postérieurs au 30 juin 2013**

Le 31 juillet 2013, la société ADC SIIC a cédé à la société FIPP la totalité des parts de la société VENUS qu'elle détenait. La cession s'est réalisée à la juste valeur de 2.780 K€.



**Rapport de gestion intermédiaire  
au 30 juin 2013**

**ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC**  
**Société Européenne au capital de 20. 570.282 Euros**  
**Siège social : avenue de l'Astronomie, 9 – 1210 Bruxelles (Belgique)**  
**N° d'entreprise : 0526.937.652**  
**Etablissement secondaire : 24, rue Georges Bizet – 75116 Paris (France)**

---

**RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE  
POUR LA PERIODE  
DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2013**

**I – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2013**

**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 immobilière qui n'est détenue qu'à 27 % et dont la participation est comptabilisée comme des titres mis en équivalence.

Au 30 Juin 2013, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m<sup>2</sup> (4 088 m<sup>2</sup> d'hôtel + 1 026 m<sup>2</sup> de commerces associés), 3 020 m<sup>2</sup> de lots résidentiels pour une surface totale de 8 134 m<sup>2</sup>, dont 66% situés dans Paris et 34% situés à Levallois-Perret. 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<sup>er</sup> semestre 2013, le chiffre d'affaires s'établit à 705 K€ (605 K€ pour les revenus locatifs, 100K€ pour les charges refacturées) contre 515 K€ 426 K€ et 88K€) pour la même période en 2012.

- Pour le locataire « NRF » de l'immeuble sis rue du Faubourg St Honoré à Paris (8<sup>ème</sup>) :  
La hausse fait suite à la prise en compte du jugement rendu le 7 Mai 2012 par le tribunal dans le dossier NRF.

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

En 2011, le loyer provisionnel a été facturé depuis le repentir sur la base du loyer prévu dans le bail échu. Mais, le locataire, en désaccord avec notre facturation, a entamé une nouvelle procédure en fixation de loyers. Dans l'attente d'une décision définitive dans le cadre de cette procédure, et compte tenu du loyer qui a été sollicité de part et d'autre auprès du Tribunal de Commerce, un avoir à établir de 345 K€ avait donc été comptabilisé au 31 décembre 2011, sur la base d'un loyer de 892 K€.

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

- Pour le locataire « Salons St Honoré » de l'immeuble sis rue du Faubourg St Honoré à Paris (8<sup>ème</sup>) :

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

Par conséquent, à périmètre constant, en tenant compte des jugements rendus et en neutralisant, en 2012, l'effet des avoirs établis, nous avons, en 2013, un revenu locatif sensiblement identique à celui du premier semestre 2012.

### **Acquisitions - Cessions :**

Aucune opération d'acquisition ou de cession n'a eu lieu au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013.

### **Autres informations :**

Concernant la société suisse immobilière DUAL HOLDING, cette société est propriétaire, à travers ses participations, d'immeubles résidentiels dans le canton de Genève et sa proche région, d'une valeur de 212.696 KCHF (valeur d'expertise au 31/12/2012) qui a généré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013 un chiffre d'affaires de 6.145 KCHF (données consolidées intermédiaires au 30 juin 2013 – taux de change au 30 juin 2013 : 1 € = 1,2338 CHF).

## **II- COMPTES CONSOLIDES ET CHIFFRES CLES**

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 vous ont 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 :

<b>En millions d'euros sauf précision contraire</b>	<b>30-juin-13</b>	<b>31-déc.-12</b>	<b>Variations</b>
Patrimoine immobilier	25.5	25.7	-0.2
Capitaux propres part du groupe	26.1	26.7	-0.6
Dette financière	10.0	10.4	-0.4
Actif net réévalué par action (€) - non dilué	0.396€	0.3907	0.006
Actif net réévalué par action (€) - dilué	0.3450	0.3411	0.004

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements comptabilisés à leur valeur nette comptable (25,5 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 un minoritaire.

La variation de valeur du patrimoine (- 0,2 M€) constatée s'explique par la comptabilisation des dotations aux amortissements sur les immeubles. Aucune acquisition, ni vente d'immeubles n'est intervenue sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Les capitaux propres part du groupe diminuent de 0,63 M€ principalement en raison du résultat du semestre (-0,42 M€) et de l'impact des titres auto-détenus dont la valeur d'acquisition est déduite des capitaux propres selon IAS 32 (- 0, 10 M€) et des variations de juste valeur enregistrées directement en capitaux propres (sur titres immobilisés VENUS pour 0,16 M€ et sur écart de change sur participation DUAL HOLDING pour -0,27 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2013.

### **Evolution du résultat consolidé du groupe:**

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

<b>En milliers d'euros sauf précision contraire</b>	<b>30-juin-13</b>	<b>30-juin-12</b>	<b>Variations</b>
Résultat opérationnel	-147	-1 074	927
Coût de l'endettement financier brut	-83	-136	53
Résultat net part du groupe	-427	-1 176	749
Résultat dilué par action (en €)	-0.003	-0.009	0.006

La hausse du résultat opérationnel entre les 30 juin 2012 et 2013 est essentiellement liée à la prise en compte au 1<sup>er</sup> semestre 2012 d'éléments non récurrents et qui n'apparaissent donc plus dans les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2013 (avoirs établis à un locataire sur la base d'un jugement pour 0,2M€, perte de valeur de l'appartement sis rue de Tilst à Paris cédé en 2012 pour 0,6 M€ et travaux de copropriété sur ce même appartement pour 0,1 M€)

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 2013.

## **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 2013.

## **IV- EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2013**

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire réunie le 9 janvier 2013, a approuvé à une très large majorité de 99,41 % des votants le projet de transfert du siège social en Belgique à Saint Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles) avenue de l'Astronomie, 9

Si ce transfert de siège social n'a pas d'incidence sur les principales caractéristiques de la société, les statuts ont cependant été modifiés pour les mettre en conformité avec le droit applicable en Belgique.

L'Assemblée Générale a, par ailleurs, approuvé la poursuite des Bons de Souscription d'Actions (code ISIN FR0010561985), échéance 14 décembre 2014, émis en décembre 2009, aux mêmes conditions.

L'Assemblée Générale a constaté, sous réserve et à compter de la date de réalisation du transfert, la cessation du mandat des membres du conseil d'administration et a nommé quatre nouveaux membres du conseil d'administration: Melle Valérie DUMENIL, M. Alain DUMENIL, M. Patrick ENGLER, et M. Pierre BERNEAU.

L'Assemblée Générale a également constaté, sous réserve et à compter de la date de réalisation du transfert, la cessation du mandat des commissaires aux comptes et a nommé comme réviseur d'entreprise : la société Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL (B00025), représentée par Monsieur Pierre-Hugues BONNEFOY - Berkenlaan 8b - 1831 Diegem, Belgique, immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0429 053 863.

Poursuivant ce processus de transfert, un conseil d'administration s'est tenu le 27 mars 2013 par-devant Maître Jean Didier GYSELINCK, notaire associé à Bruxelles, qui a eu pour objet de :

- Constater le transfert du siège en Belgique
- Constater l'adoption de nouveaux statuts
- Nommer de nouveaux administrateurs à compter de la prise d'effet effective du transfert de siège social.

Cet acte a été enregistré le 19 avril 2013 au Greffe du Tribunal de Bruxelles et l'immatriculation en Belgique à la Banque Carrefour des Entreprises s'est finalisée. Le n° d'entreprise de la société est le 0526.937.652. Depuis cette date, le transfert de siège est opposable aux tiers, la société est régie par le droit belge et est désormais soumise, en tant que société cotée, au contrôle de la FSMA (Financial Services and Markets Authority) qui exerce le contrôle du secteur financier belge aux côtés de la Banque Nationale de Belgique (BNB)

La Société a cependant décidé de conserver en France un établissement stable au plan fiscal, domicilié au 24, rue Georges Bizet à Paris (16ème) dont la direction effective est assurée par Monsieur Patrick Engler et qui dispose de moyens propres à la poursuite de son activité commerciale SIIC et non SIIC exercée en France à la date du transfert effectif de son siège.

Depuis le 14 juin 2013, Euroclear Belgium est devenu l'organisme de liquidation concernant les actions et les bons de souscription dématérialisés et pour les opérations de liquidation des transactions en bourse. Les codes ISIN BE suivants ont été attribués aux actions et aux bons de souscription :

- pour les actions : BE0974269012 (ADC SIIC)
- pour les bons de souscription : BE0974270028 (ADCSIIC122014).

Outre la cotation, déjà existante, de ses actions et bons de souscription sur Euronext Paris, la société a sollicité l'admission de ces titres à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels. L'admission devrait en principe intervenir vers le mois de septembre 2013.

Un document établi conformément à l'article 18, §2, h), 5°) de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés sera mis à la disposition du public sur le site internet de l'émetteur ([www.adcsiic.eu](http://www.adcsiic.eu)) au plus tard au moment de l'admission des actions et bons de souscription sur Euronext Brussels.

## **V – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2013**

Fin juillet 2013, ADC SIIC a cédé la participation minoritaire qu'elle détenait dans la société VENUS (1.672 parts soit 1,07 % du capital). La cession s'est faite au profit de la société FIPP pour un prix de 2.780 K€ correspondant à la juste valeur au 30 juin 2013 de la société VENUS ramenée au pourcentage de détention.

Cette cession a permis à ADC SIIC et ses filiales de régler un certain nombre de dettes courantes (fournisseurs et divers) et de faire face à des échéances d'emprunt. ADC SIIC va également pouvoir rembourser l'avance de l'actionnaire qui s'élevait au 30 juin 2013 à 175 K€.

### **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 où elle détient déjà une participation de 27% dans un groupe immobilier mais également, puisqu'elle est désormais devenue société européenne, dans le secteur résidentiel de grandes villes européennes.

## **VI – 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 les paragraphes n° 2.2 « Facteurs de risques » et 2.3 « Facteurs d'incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2012 disponible sur le site [www.adcsiic.eu](http://www.adcsiic.eu). Aucun autre élément significatif n'est 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 2013.

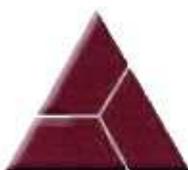
## **VII – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES**

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 11.4 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2013.

## **Le Conseil d'Administration**



**Déclaration 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**



## **Rapport du Commissaire**

Deloitte Reviseurs d'Entreprises  
Berkenlaan 8b  
1831 Diegem  
Belgium  
Tél. + 32 2 800 20 00  
Fax + 32 2 800 20 01  
[www.deloitte.be](http://www.deloitte.be)

# Alliance Développement Capital SIIC

**Rapport de revue limitée  
sur l'information financière intermédiaire  
consolidée pour le semestre clôturé  
le 30 juin 2013**

# Alliance Développement Capital SIIC

## Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2013

Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, du compte de résultats consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 11 (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Alliance Développement Capital SIIC (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 30 juin 2013. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 – *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 juin 2013 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Diegem, le 29 Aout 2013

**Le commissaire**

---

**DELOITTE Reviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy