

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2017

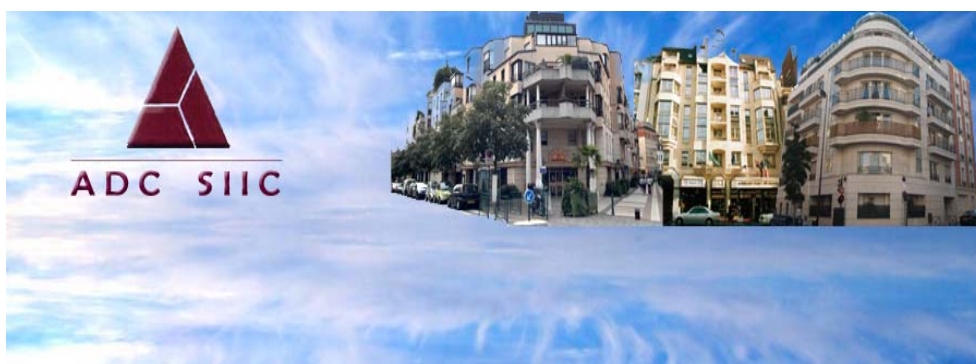


TABLE DES MATIERES

1.	DECLARATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	6
2.	ETATS FINANCIERS	7
Note 1.	Faits caractéristiques de la période.....	17
Note 2.	Référentiel comptable.....	17
2.1	Principes de préparation des Etats Financiers.....	17
2.1.1.	Liminaire	17
2.1.2.	Principes généraux et déclaration de conformité.....	17
2.1.3.	Changements de méthodes comptables et de présentation	18
2.2	Recours à des estimations	20
2.3	Méthodes de consolidation	20
2.4	Regroupements d'entreprises.....	21
2.5	Immeubles de placement.....	22
2.5.1	Reconnaissance	22
2.5.2	Evaluation.....	22
2.5.3	Dépréciation	23
2.6	Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	25
2.7	Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels.....	25
2.8	Dépréciation d'actifs.....	25
2.9	Actifs financiers.....	26
2.9.1	Actifs financiers détenus à des fins de transaction	26
2.9.2	Placements détenus jusqu'à leur échéance	26
2.9.3	Les prêts et créances.....	27
2.9.4	Les actifs financiers disponibles à la vente	27
2.9.5	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	27
2.10	Passifs financiers.....	28

2.11 Provisions et passifs éventuels	28
2.12 Impôt sur les résultats	28
2.13 Résultat par action.....	29
2.14 Revenus des immeubles.....	29
2.15 Résultat de cession des immeubles de placement.....	29
2.16 Information sectorielle	29
Note 3. Evolution du périmètre	30
Note 4. Notes annexes : bilan.....	32
4.1. Actifs immobiliers	32
4.2 Actifs financiers.....	34
4.2.1 Actifs financiers non courants.....	35
4.2.2 Créances commerciales et autres créances.....	35
4.2.3 Actifs financiers courants.....	37
4.2.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	37
4.3 Titres mis en équivalence.....	38
4.4 Capitaux propres	40
4.4.1 Description de la structure du capital	40
4.4.2 Information sur les pactes d'actionnaires.....	40
4.4.3 Information spécifique lorsque la Société est contrôlée.....	40
4.4.4 Participation ne donnant pas le contrôle.....	40
4.5 Provisions pour risques et charges.....	41
4.6 Passifs financiers courants et non courants.....	42
4.6.1 Echancier des dettes et juste valeur	42
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	44
5.1 Revenus nets des immeubles	44
5.2 Résultat opérationnel	45
5.3 Résultat global	46
5.4 Vérification de la charge d'impôt	47

Note 6.	Informations sectorielles	47
6.1	Compte de résultat par secteur d'activité	48
6.1.1.	Compte de résultat par secteur d'activité	48
6.1.2.	Compte de résultat par zone géographique	50
Note 7.	Engagements hors bilan.....	52
7.1	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	52
7.2	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	52
	Engagements donnés	52
	Engagements reçus	52
7.3	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	52
7.3.1.	Engagements donnés	52
7.3.2.	Engagements reçus	53
Note 8.	Exposition aux risques.....	53
Note 9.	Autres Informations.....	53
9.1	Actif Net Réévalué.....	53
9.2.	Litiges et passifs éventuels	55
9.2.1.	Litiges fiscaux	55
9.2.2.	Litiges immobiliers.....	58
9.3	Parties liées	62
9.4	Effectifs.....	64
9.5	Résultat par action.....	64
9.6	Information relative aux honoraires des réviseurs au 31/12/2017	65
9.7	Evénements postérieurs au 31 décembre 2017	65
3.	RAPPORT DE GESTION	66
3.1	Exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et du Groupe et description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés	67
3.2	Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice	79
3.3	Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société et du Groupe	79

3.4	Activités en matière de recherche et développement.....	79
3.5	Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés	79
3.6	Existence de succursales	79
3.7	Autres informations devant être insérées en vertu du Code des sociétés.....	80
3.8	Utilisation des instruments financiers	80
3.9	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.....	80
3.10	Déclaration de gouvernance d'entreprise	83
4.	RAPPORTS DU COMMISSAIRE.....	84
5.	DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	91
5.1	Code de gouvernance d'entreprise	91
5.2	Composition et fonctionnement des organes de gestion et des comités	95
5.3	Rapport de rémunération	100

1. DECLARATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de la Société atteste qu'à sa connaissance :

- (a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises dans la consolidation ; et
- (b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Bruxelles, le 24 avril 2018

M. Alain DUMENIL
Administrateur

M. Jean FOURNIER
Administrateur

M. Patrick ENGLER
Administrateur

Mme Valérie GIMOND-DUMENIL
Administrateur

2. ETATS FINANCIERS

Ci-dessous sont présentés les comptes statutaires abrégés d'ADC SIIC, établis en Belgian GAAP. Ils ont fait l'objet d'une attestation sans réserve de la part du Commissaire.

Les comptes statutaires en leur intégralité sont déposés à la banque nationale de Belgique.

Les comptes sont consultables sur le site web du Groupe : www.adcsiic.eu et peuvent par ailleurs être obtenus gratuitement sur demande.

ALLIANCE CAPITAL SIIC

ACTIF		31/12/2017	31/12/2016	Variation
Actifs immobilisés	20/28	47 906 865	47 167 891	738 974
Frais d'établissement	20			0
Immobilisations incorporelles	21	886	2 636	-1 749
Immobilisations corporelles	22/27	1 083 155	1 099 912	-16 757
Terrains et constructions	22	1 081 688	1 095 328	-13 640
Installations, machines et outillage	23		1 291	-1 291
Mobilier et matériel roulant	24	1 467	3 294	-1 827
Location-financement et droits similaires	25			0
Autres immobilisations corporelles	26			0
Immobilisations en cours et acomptes versés	27			0
Immobilisations financières	28	46 822 824	46 065 343	757 480
Entreprises liées	280/1	46 792 932	46 035 947	756 985
Participations	280	29 126 030	28 350 469	775 561
Créances	281	17 666 901	17 685 478	-18 576
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3			0
Participations	282			0
Créances	283			0
Autres immobilisations financières	284/8	29 892	29 396	496
Actions et parts	284			0
Créances et cautionnements en numéraire	285/8	29 892	29 396	496
Actifs circulants	29/58	11 801 552	13 088 617	-1 287 065
Créances à plus d'un an	29			0
Créances commerciales	290			0
Autres créances	291			0
Stocks et commandes en cours d'exécution	3			0
Stocks	30/36			0
Approvisionnements	30/31			0
En-cours de fabrication	32			0
Produits finis	33			0
Marchandises	34			0
Immeubles destinés à la vente	35			0
Acomptes versés	36			0
Commandes en cours d'exécution	37			0
Créances à un an au plus	40/41	877 567	971 625	-94 058
Créances commerciales	40	135 673	171 521	-35 848
Autres créances	41	741 894	800 104	-58 211
Placements de trésorerie (ann. V et VI)	50/53	5 775 856	3 556 110	2 219 746
Actions propres	50	126 240	137 717	-11 476
Autres placements	51/53	5 649 616	3 418 393	2 231 222
Valeurs disponibles	54/58	5 142 156	8 552 703	-3 410 546
Comptes de régularisation (ann. VII)	490/1	5 972	8 178	-2 206
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	59 708 417	60 256 508	-548 091

ALLIANCE CAPITAL SIIC

PASSIF		31/12/2017	31/12/2016	Variation
Capitaux propres	10/15	31 613 153	32 677 190	-1 064 037
Capital	10	20 572 093	20 572 093	0
Capital souscrit	100	20 572 093	20 572 093	0
Capital non appelé	101			0
Primes d'émission	11	13 221 820	13 221 820	0
Plus-values de réévaluation	12			0
Réserves	13	2 181 092	2 181 092	0
Réserve légale	130	1 624 802	1 624 802	0
Réserves indisponibles	131	126 240	137 717	-11 476
Pour actions propres	1310	126 240	137 717	-11 476
Autres	1311	0		0
Réserves immunisées	132			0
Réserves disponibles	133	430 049	418 573	11 476
Bénéfice reporté	140			0
Perte reportée	141	-4 361 852	-3 297 815	-1 064 037
Subsides en capital	15			0
Provisions et impôts différés	16	10 918 659	10 173 977	744 681
Provisions pour risques et charges	160/5	10 918 659	10 173 977	744 681
Pensions et obligations similaires	160			0
Charges fiscales	161			0
Grosses réparations et gros entretien	162			0
Autres risques et charges	163/5	10 918 659	10 173 977	744 681
Impôts différés	168			0
Dettes	17/49	17 176 605	17 405 340	-228 735
Dettes à plus d'un an	17	360 000	360 000	0
Dettes financières	170/4	360 000	360 000	0
Emprunts subordonnés	170			0
Emprunts obligataires non subordonnés	171			0
Dettes de location-financement et assimilées	172			0
Etablissements de crédit	173			0
Autres emprunts	174	360 000	360 000	0
Dettes commerciales	175			0
Fournisseurs	1750			0
Effets à payer	1751			0
Acomptes reçus sur commandes	176			0
Autres dettes	178/9			0
Dettes à un an au plus	42/48	16 809 089	17 037 878	-228 789
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42			0
Dettes financières	43			0
Etablissements de crédit	430/8			0
Autres emprunts	439			0
Dettes commerciales	44	400 017	397 245	2 771
Fournisseurs	440/4	400 017	397 245	2 771
Effets à payer	441			0
Acomptes reçus sur commandes	46			0
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	23 888	27 977	-4 089
Impôts	450/3	14 816	18 920	-4 104
Rémunérations et charges sociales	454/9	9 072	9 057	15
Autres dettes	47/48	16 385 184	16 612 656	-227 472
Comptes de régularisation	492/3	7 516	7 462	54
TOTAL DU PASSIF	10/49	59 708 417	60 256 508	-548 091

	Codes	31/12/2017	31/12/2016
Ventes et prestations	70/76A	116 339	143 702
Chiffre d'affaires	70		800
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)	71		
Production immobilisée	72		
Autres produits d'exploitation	74	116 339	142 902
Produits d'exploitation non récurrents	76A		
Coût des ventes et des prestations	60/66A	1 827 487	2 764 664
Approvisionnements et marchandises	60		
Achats	600/8		
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)	609		
Services et biens divers	61	755 194	703 926
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62	85 611	86 806
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	18 507	21 820
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635/8	100000	
Autres charges d'exploitation	640/8	66 809	2 996
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	801 367	1 949 116
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	9901	-1 711 148	-2 620 962

	Codes	31/12/2017	31/12/2016
Produits financiers	75/76B	1 063 789.77	2 882 299.00
Produits financiers récurrents	75	176 030	170 822
Produits des immobilisations financières	750		
Produits des actifs circulants	751		
Autres produits financiers	752/9		
Produits financiers non récurrents	76B	887 760	2 711 477
Charges financières	65/66B	416 679	322 080
Charges financières récurrentes	65	237 948	191 051
Charges des dettes	650	7 200	7 200
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	651	19 060	24 479
Autres charges financières	652/9	211 688	159 372
Charges financières non récurrentes	66B	178 731	131 029
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	9903	-1 064 037	-60 742
Prélèvements sur les impôts différés	780		
Transfert aux impôts différés	680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	67/77		
Impôts	670/3		
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	9904	-1 064 037	-60 742
Prélèvements sur les réserves immunisées	789		
Transfert aux réserves immunisées	689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	9905	-1 064 037	-60 742

ADC SIIC - Comptes Consolidés			
SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE			
(milliers d'euros)	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
Actif			
Immeubles de placement	4.1	17 938	18 265
Immobilisations en cours			
Actifs corporels		1	5
Actifs incorporels		1	3
Actifs financiers	4.2.1	33	32
Titres mis en équivalence	4.3	17 720	18 305
Total actifs non courants		35 694	36 609
Créances commerciales	4.2.2	1 455	1 702
Autres créances	4.2.2	1 748	1 804
Autres actifs courants		6	8
Actifs financiers courants	4.2.3	5 498	2 240
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.4	8 596	11 772
Immeubles destinés à la vente			
Total actifs courants		17 303	17 526
TOTAL ACTIF		52 997	54 135
Passifs et Capitaux propres			
(milliers d'euros)	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
Capital	4.4	20 572	20 572
- Actions propres détenues		(167)	(167)
Primes d'émissions		13 222	13 222
Réserves		(13 290)	(9 913)
Résultat net consolidé		(66)	(1 871)
Total Capitaux Propres, part du groupe		20 271	21 843
Participation ne donnant pas le contrôle	4.4.4	2 467	2 473
Total Capitaux Propres		22 738	24 316
Passifs financiers non courants		-	
Provisions pour risques et charges	4.5	8 833	7 986
Dettes fiscales et sociales			
Total des passifs non courants		8 833	7 986
Passifs financiers courants	4.6		1
Dépôts et Cautionnement	4.6	192	191
Dettes commerciales	4.6	501	720
Dette fiscales et sociales	4.6	1 338	1 315
Autres dettes	4.6	19 395	19 608
Autres passifs courants			
Total des passifs courants		21 427	21 834
Total des passifs		30 260	29 820
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		52 997	54 135

ADC SIIC - Comptes Consolidés			
Etat du résultat global			
(milliers d'euros)	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
Etat du résultat net			
Loyers		746	748
Charges locatives refacturées		118	101
Charges locatives globales		(356)	(324)
Revenus nets des immeubles	5.1	508	525
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(309)	(335)
Autres frais généraux		(643)	(680)
Autres produits et autres charges		(101)	(44)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(326)	(326)
Variation des dépréciations des immeubles de placement			
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements		(1 168)	(1 893)
Reprises des autres amortissements et dépréciations			100
Résultat opérationnel avant cession	5.2	(2 038)	(2 654)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	5.2	(2 038)	(2 654)
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	4.3	922	(375)
Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(1 116)	(3 029)
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		1 012	518
- Coût de l'endettement financier brut			(30)
Coût de l'endettement financier net	5.2	1 012	488
Autres produits et charges financiers		32	688
Résultat avant impôts		(72)	(1 853)
Impôt sur les résultats			
Résultat net de l'exercice		(72)	(1 853)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		(6)	18
Propriétaires du groupe		(66)	(1 871)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)	7.5	0.000	-0.014
Résultat dilué par action (en €)		0.000	-0.014
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		0.000	-0.014
Résultat dilué par action (en €)		0.000	-0.014
Résultat net de l'exercice		(72)	(1 853)
Autres éléments du résultat global			
<i>Eléments recyclés en résultat net</i>			
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	5.3	(1 506)	166
Impôts afférents aux éléments reclassables			
<i>Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net</i>			
Réévaluations des immobilisations			
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite			
Impôts afférents aux éléments non reclassables			
Total des autres éléments du résultat global		(1 506)	166
Résultat Global Total de l'exercice		(1 578)	(1 687)
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(1 572)	(1 705)
Participations ne donnant pas le contrôle		(6)	18

ADC SIIC - Comptes Consolidés

ETAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en K€	Capital	Primes d'émission	Titres d'autocontrôle	Réserve de change	Autres Réserves	Capitaux propres Part des actionnaires de la société mère	Capitaux propres Part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
NOTE	4.4		4.4				4.4.4	
Capitaux propres au 01/01/2016	20 572	13 222	-167	1 972	-12 053	23 548	2 455	26 003
Distribution de dividendes								
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle				166		166		166
Ecart de conversion								
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					-1 871	-1 871	18	-1 853
Capitaux propres au 31/12/2016	20 572	13 222	-167	2 138	-13 924	21 843	2 473	24 316
Distribution de dividendes								
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle								
Ecart de conversion				-1 506		-1 506		-1 506
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					-66	-66	-6	-72
Capitaux propres au 31/12/2017	20 572	13 222	-167	632	-13 990	20 271	2 467	22 738

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE (en K euros)

	NOTE	31/12/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(72)	(1 853)
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		1 494	2 119
Juste valeur des actifs financiers courants		(1 019)	(520)
Ecart d'acquisition négatif			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	4.3	(922)	375
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(519)	121
Coût de l'endettement net	5.3	(159)	(182)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		(360)	303
Impôts versés			
Variation du BFR lié à l'activité		(578)	1 044
Flux net de trésorerie généré par l'activité		(938)	1 347
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(0)	
Cessions d'immobilisations			
Incidence des variations de périmètre			
Acquisitions/ Remboursement d'immobilisations financières et prêts			
Acquisition d'actif financiers courant		(2 238)	
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(2 238)	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés par les filiales aux intérêts ne donnant pas le contrôle			
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Emprunts			
Remboursements d'emprunts	4.6		(2 200)
Intérêts nets versés			
-Intérêts décaissés	5.3		(30)
-Intérêts encaissés			
Autres flux liés aux opérations de financement		1	
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		1	(2 230)
Variation de trésorerie nette		(3 176)	(882)
Variation de trésorerie nette		(3 176)	(882)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		8 774	12 654
Découverts bancaires (1)			
VMP		2 998	
		11 772	12 654
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		5 605	8 774
Découverts bancaires (1)			
VMP		2 991	2 998
	4.2.4	8 596	11 772

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



ADC SIIC

ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES CLOS AU 31 DECEMBRE 2017

SOMMAIRE

Note 1. Faits caractéristiques de la période	17
Note 2. Référentiel comptable	17
2.1 Principes de préparation des Etats Financiers	17
2.2 Recours à des estimations	20
2.3 Méthodes de consolidation.....	20
2.4 Regroupements d'entreprises	21
2.5 Immeubles de placement.....	22
2.6 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités cédées	25
2.7 Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels	25
2.8 Dépréciation d'actifs	25
2.9 Actifs financiers	26
2.10 Passifs financiers.....	28
2.11 Provisions et passifs éventuels	28
2.12 Impôt sur les résultats.....	28
2.13 Résultat par action.....	29
2.14 Revenus des immeubles	29
2.15 Résultat de cession des immeubles de placement	29
2.16 Information sectorielle	29
Note 3. Evolution du périmètre.....	30

Note 4. Notes annexes : bilan	32
4.1. Actifs immobiliers.....	32
4.2 Actifs financiers	34
4.3 Titres mis en équivalence.....	38
4.4 Capitaux propres	40
4.5 Provisions pour risques et charges	41
Note 5. Notes annexes : compte de résultat	44
5.1 Revenus nets des immeubles.....	44
5.2 Résultat opérationnel.....	45
5.3 Résultat global.....	46
5.4 Vérification de la charge d'impôt.....	47
Note 6. Informations sectorielles	47
6.1 Compte de résultat par secteur d'activité	48
Note 7. Engagements hors bilan	52
7.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	52
7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	52
7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles.....	52
Note 8. Exposition aux risques	53
Note 9. Autres Informations	53
9.1 Actif Net Réévalué.....	53
9.2. Litiges et passifs éventuels.....	55
9.3 Parties liées	62
9.4 Effectifs.....	64
9.5 Résultat par action.....	64
9.6 Evénements postérieurs au 31 décembre 2017.....	65

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

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 23 juin 2017 a décidé d'affecter la perte de l'exercice social de 60 742,45 € en totalité en report à nouveau.

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

Note 2. **Référentiel comptable**

2.1 Principes de préparation des Etats Financiers

2.1.1. Liminaire

La société européenne ADC SIIC (ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL) au capital social de 20.572.093,32 € et dont le siège social est à Avenue de l'Astronomie, 9, Saint Josse Ten Noode 1210 Bruxelles, est la société consolidante du groupe. Elle est cotée au compartiment C du marché réglementé d'Euronext Paris et identifiée sous le code ISIN BE0974269012.

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 24 avril 2018 par le Conseil d'administration.

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADC SIIC au 31 décembre 2017 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)

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

2.1.3. Changements de méthodes comptables et de présentation

Les normes internationales applicables à la présente clôture sont identiques à celles en vigueur pour l'établissement des états financiers du 31 décembre 2016, à l'exception des normes et amendements applicables au 1^{er} janvier 2017 de manière obligatoire ou anticipée :

- IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » ;
- IFRS 9 : « Instruments financiers » ;
- IFRS 16 : « Contrats de location » ;

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

La mise en application de la norme IFRS 15 traitant des produits des activités ordinaires tirés des contrats avec les clients, d'une application obligatoire au 1^{er} janvier 2018, constitue, au plan normatif, une évolution importante de la définition du chiffre d'affaires.

Toutefois, cette nouvelle norme exclut de son champ d'application les contrats de location qui relèvent de la norme IAS 17 (remplacée par la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019 cf. infra), et, qui constituent l'essentiel du chiffre d'affaires d'une société foncière.

De même, les cessions des immeubles de placements ne sont pas non plus visées par cette nouvelle norme et demeurent définies par la norme IAS 40.

Dès lors, dans notre groupe, seules quelques opérations annexes d'un nombre limité seront concernées par la norme IFRS 15 ; et, leur analyse suivant le processus de reconnaissance du revenu défini par la norme, n'apparaît pas susciter de difficultés particulières.

Quant à la norme IFRS 16 – Contrats de locations- (applicable au 1^{er} janvier 2019 en remplacement de la norme IAS 17), les conséquences prévisibles peuvent à l'heure actuelle être décrites ainsi :

Les baux consentis en tant que bailleur par le groupe constituent des locations simples car ces contrats ne transfèrent pas la quasi-totalité des risques et des avantages des biens loués au preneur.

Aussi, le bien loué constituera toujours un actif immobilisé au bilan du bailleur et les revenus locatifs seront enregistrés généralement de façon linéaire sur la durée de location au compte de résultat.

Il n'en résultera donc pas de modification significative par rapport à la situation actuelle.

Les baux souscrits par le groupe, dont la location du siège social de l'Avenue de l'Astronomie, 9, Saint Josse Ten Noode 1210 Bruxelles et la location de l'établissement stable en France au 26 rue Bizet 75116 PARIS seront enregistrés à l'actif et au passif du bilan, respectivement pour un montant égal lors de leur première comptabilisation :

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

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

A titre d'une première estimation se rapportant à la seule location immobilière souscrite par le groupe, l'incidence des montants actualisés sur les comptes au 31 décembre 2017 en seraient :

- | | |
|--|------------|
| - Valeur nette de l'immobilisation « droit d'utilisation » | 683 K€ ; |
| - Dette de loyer | 703 K€ ; |
| - Dotation aux amortissements du « droit d'utilisation » | - 103 K€ ; |
| - Charge d'intérêts relative à la dette de loyer | -18 K€. |

(Contre une charge de location de 119 K€ dans les comptes à l'heure actuelle)

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

Une autre évolution majeure des normes sera l'application à compter du 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 9 - Instruments financiers, en remplacement de la norme IAS 39. Cette norme définit la classification des actifs financiers, leur mode d'évaluation, leur dépréciation, et la comptabilité de couverture.

Trois catégories comptables d'actifs financiers sont définies, caractérisées par leurs modalités de gestion par l'entreprise de ces actifs et leurs flux de trésorerie contractuels : au coût amorti, à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global et à la juste valeur par le résultat.

A la première application de la norme IFRS 9, chaque actif financier devra être caractérisé en fonction de la typologie définie par la norme, les instruments de capitaux propres relevant toujours d'une évaluation à la juste valeur par résultat.

La norme IFRS 9 n'apporte que peu de modification dans le traitement des passifs financiers par rapport à la norme IAS 39.

Un nouveau modèle de dépréciation basée sur les pertes attendues est défini ; il nécessite notamment l'appréciation à chaque clôture, de l'augmentation significative du risque de crédit de chaque instrument financier.

Toutefois, la norme IFRS 9 expose un modèle de dépréciation simplifié pour les créances commerciales et les créances de location. Le groupe envisage de retenir cette simplification.

Enfin, aucun instrument dérivé ou de couverture n'existant au sein du groupe, aucun impact n'est envisageable à ce titre lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle norme.

La norme IFRS 9 est d'application rétrospective mais elle autorise l'absence de retraitement des données comparatives de l'exercice N-1 ; les variations de valeur comptable résultant de l'application de la nouvelle norme à l'ouverture de l'exercice de la première application, soit le 1^{er} janvier 2018, s'imputeront sur les capitaux propres consolidés (IFRS 9.7.2.15), ce traitement sera retenu par le groupe.

Le groupe n'a pas anticipé l'application de normes ou d'interprétations qui ne sont pas obligatoires au 1^{er} janvier 2017. Le processus de détermination par le Groupe de leurs incidences potentielles sur les états financiers consolidés est en cours d'évaluation.

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

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

2.2 Recours à des estimations

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

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

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

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

2.3 Méthodes de consolidation

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

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

Au 31 décembre 2017, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe sont contrôlées de façon exclusive à l'exception de la sous filiale DUAL HOLDING, mise en équivalence.

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

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

2.4 Regroupements d'entreprises

2.4.1 Regroupement d'entreprises

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

- Les actifs identifiables acquis et les passifs repris sont évalués à leur juste valeur à la date de prise de contrôle. A ce titre, des travaux d'analyse, notamment sur l'évaluation des actifs immobiliers (immeubles et terrains) sont effectués à chaque acquisition d'entreprise.
- Les intérêts minoritaires sont évalués soit à la juste valeur, soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entité acquise. Cette option est disponible au cas par cas pour chaque acquisition.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tout ajustement éventuel du prix d'acquisition est comptabilisé à sa juste valeur dès la date d'acquisition, et tout ajustement ultérieur, survenant au-delà du délai d'affectation du prix d'acquisition, est comptabilisé en résultat.
- Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charge de la période.
- Lors de l'acquisition ultérieure des intérêts minoritaires, le cas échéant, tout écart entre le prix effectivement payé et l'évaluation d'origine des intérêts minoritaires est imputé sur les capitaux propres du Groupe.

2.4.2 Acquisition d'un actif ou groupe d'actifs

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

2.5 Immeubles de placement

2.5.1 Reconnaissance

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

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

2.5.2 Evaluation

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40 §30, les immeubles de placement sont évalués :

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

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

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

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

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

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

2.5.3 Dépréciation

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

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

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

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

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

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2017, le Groupe ADC SIIC a confié à un expert externe reconnu et indépendant, le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier : le cabinet BERGERAS EXPERTISE (pour l'hôtel sis Rue du Faubourg St Honoré et le bien immobilier en nue-propriété sis rue Elysée Reclus).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches d'analyse (méthode des cash-flow actualisés ou vente en bloc et vente en lots) ont été plus particulièrement utilisées pour l'évaluation des immeubles dont le mode de détention nécessite une approche particulière dans le temps (baux superficiaires) ou pour les immeubles de logements destinés à être cédés par lots.

- Les méthodes par le revenu :

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

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

- Les méthodes par le revenu peuvent connaître des applications très diverses. Certaines méthodes se fondent sur des revenus nets ou projetés qui sont actualisés sur une période future.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ou

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

2.7 Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels

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

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

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

2.8 Dépréciation d'actifs

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

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

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

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

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

2.9 Actifs financiers

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

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

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

2.9.1 Actifs financiers détenus à des fins de transaction

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

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

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

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

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

2.9.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance

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

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

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

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

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

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

2.9.3 Les prêts et créances

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

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

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

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

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

2.9.4 Les actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

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

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

2.9.5 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

2.10 Passifs financiers

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

2.11 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

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

2.12 Impôt sur les résultats

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

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

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

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

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

2.13 Résultat par action

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

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

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

2.14 Revenus des immeubles

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

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

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

Les informations complémentaires à la norme IFRS 17 sont présentées dans la note 5.1.

2.15 Résultat de cession des immeubles de placement

Le résultat de cession d'immeubles de placement est la différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cession

2.16 Information sectorielle

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

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

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

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

- Paris,

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

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

Note 3. Evolution du périmètre

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

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

Liste des sociétés consolidées

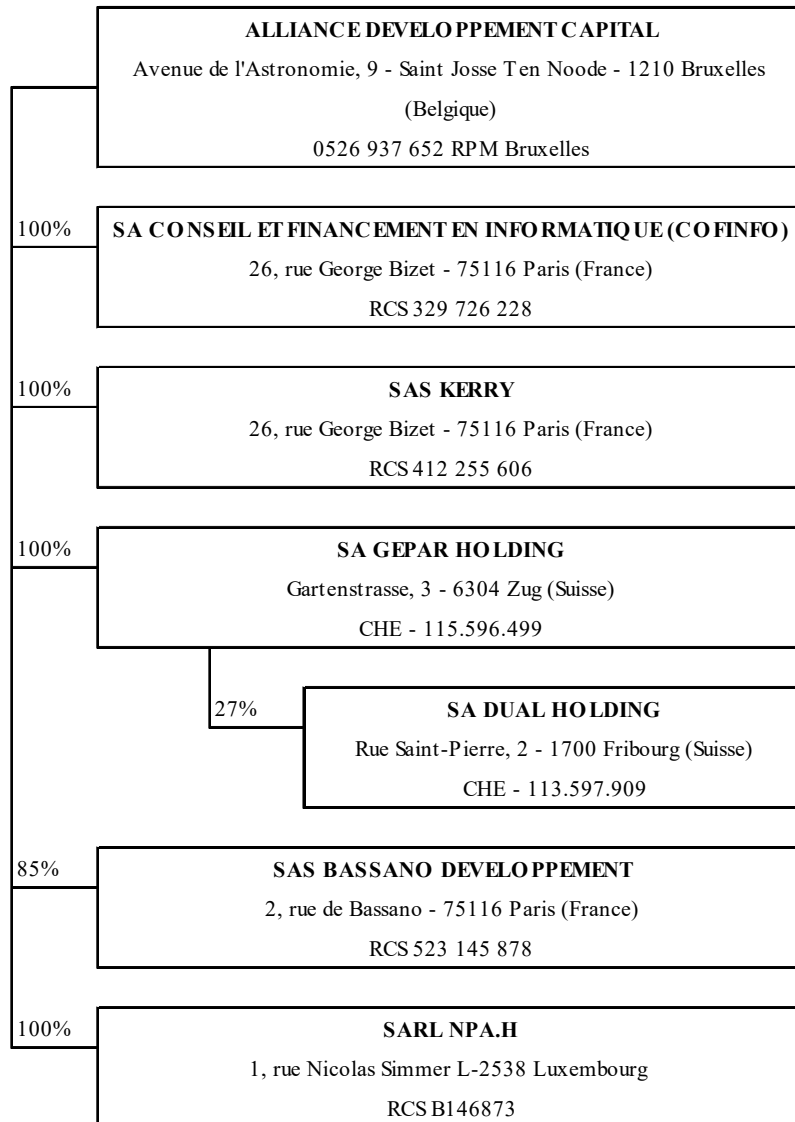
Le périmètre de consolidation comprend six sociétés intégrées globalement dont la société mère et une société mise en équivalence.

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

IG = Intégration Globale
MEE = Mise en Equivalence

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

Organigramme du groupe



Note 4. Notes annexes : bilan

4.1. Actifs immobiliers

Au 31 décembre 2017 :

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours, des actifs corporels et des immeubles destinés à la vente au 31 décembre 2017 :

En K€	Val brute 31/12/2016	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions Mise au rebut	Val brute 31/12/2017
Terrains	2 277					2 277
Constructions	20 494					20 494
Immobilisations en cours						
Actifs corporels	32				-3	29
TOTAL	22 803	-	0	0	-3	22 800
Immeubles destinés à la vente						

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

Au 31 décembre 2016 :

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours, des actifs corporels et des immeubles destinés à la vente au 31 décembre 2016 :

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

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

Au 31 décembre 2017 :

Variation des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et actifs corporels au 31 décembre 2017 :

En milliers €	31/12/2016	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2017
Constructions	4 506	326				4 833
Actifs corporels	28	3			(3)	28
TOTAL	4 534	329	-	-	(3)	4 861
Immeubles destinés à la vente						

Au 31 décembre 2016 :

Variation des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et actifs corporels au 31 décembre 2016 :

En milliers €	31/12/2015	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2016
Constructions	4 180	326				4 506
Actifs corporels	21	7				28
TOTAL	4 202	333	-	-	-	4 534
Immeubles destinés à la vente						

Le poste « dotations » est uniquement constitué des dotations aux amortissements pour 333 K€ pour l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2017, la valeur nette du patrimoine immobilier ressort à 17 938 K€ selon la méthode du coût amorti. Estimé à la juste valeur sur la base d'une évaluation réalisée par un évaluateur indépendant et qualifié, le patrimoine immobilier est valorisé à 39 554 K€. Cette valorisation est basée sur l'état des biens immobiliers à la date de clôture des comptes et du marché immobilier auquel ils se rattachent.

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 34 081 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 473 K€.

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

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

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

- Pour l'immeuble d'habitation dont l'évaluation est basée de façon privilégiée basée sur la méthode par comparaison directe, toute baisse du marché immobilier pour des biens d'une qualité et d'une localisation proche affecterait la juste valeur de l'immeuble,
- Les immeubles d'usage professionnel, évalués en priorité par des méthodes par les revenus, risqueraient une baisse de valeur si le taux de capitalisation augmentait ou le revenu de l'immeuble diminuait.

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

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

4.2 Actifs financiers

Les actifs financiers se répartissent comme suit entre les différentes catégories prescrites par IAS 39 :

Actifs financiers en K€	31/12/2017									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur (a)	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants			33		33	33			33	2
Créances commerciales			1 455		1 455	1 455			1 455	2
Autres créances			1 748		1 748	1 748			1 748	2
Autres actifs courants			6		6	6			6	2
Actifs financiers courants	5 498				5 498			5 498	5 498	1
Equivalents de trésorerie	2 991				2 991			2 991	2 991	1
Trésorerie			5 605		5 605	5 605			5 605	2
Total	8 489	-	8 847	-	17 336	8 847	-	8 489	17 336	

Actifs financiers en K€	31/12/2016									
	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan	Coût amorti	Juste valeur enregistrée par capitaux propres	Juste valeur enregistrée par résultat	Juste Valeur	Niveau de juste valeur
Actifs financiers non courants			32		32	32			32	2
Créances commerciales			1 691		1 691	1 691			1 691	2
Autres créances			1 804		1 804	1 804			1 804	2
Autres actifs courants			8		8	8			8	2
Actifs financiers courants	2 240				2 240			2 240	2 240	1
Equivalents de trésorerie	2 998				2 998			2 998	2 998	1
Trésorerie			8 774		8 774	8 774			8 774	2
Total	5 238	-	12 309	-	17 547	12 309	-	5 238	17 547	

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques ;
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement ;
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon la méthode suivante :

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

4.2.1 Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2017 :

Actifs financiers en K€	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Cession	31/12/2017
Titres de participation	-				-
Dépôts versés	29	1			30
Fonds de roulement	3				3
TOTAUX	32	1	-	-	33

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

Au 31 décembre 2016 :

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

4.2.2 Créances commerciales et autres créances

Au 31 décembre 2017 :

En K€	31/12/2017					
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur Nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 764	1 309	1 455	1 455	-	-
Autres créances	2 261	513	1 748	1 748	-	-
TOTAUX	5 025	1 822	3 203	3 203	-	-

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

Le montant nominal des créances commerciales et des autres créances représente l'exposition maximale au risque de contrepartie (qui est défini dans le rapport de gestion dans la note 3.1.5).

Les autres créances au 31 décembre 2017, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 774 K€ ;
- Créance sur l'Etat de 930 K€; cette créance ressort d'un jugement en date du 21 avril 2011 prononcé dans la procédure de l'immeuble sis au 3-5 Godefroy-Cavaignac (Paris) qui est décrite à la note 7.2.2.

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

en K€	31/12/2017
	Perte nette enregistrée en résultat
Prêts et créances	-316

Au 31 décembre 2016 :

En K€	31/12/2016					
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur Nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 696	993	1 702	1 702	-	-
Autres créances	2 317	513	1 804	1 804	-	-
TOTAUX	5 013	1 506	3 506	3 506	-	-

Le poste « Clients » comprend une créance de 2 443 K€ sur le locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 993 K€.

Par ailleurs, le groupe détient en garantie de sa créance un dépôt de garantie de 191 K€.

Les autres créances au 31 décembre 2016, sont composées principalement de :

- Créances de TVA pour 706 K€ ;
- Créance sur l'Etat de 930 K€ ; cette créance ressort d'un jugement en date du 21 avril 2011 prononcé dans la procédure de l'immeuble sis au 3-5 Godefroy-Cavaignac (Paris) qui est décrite à la note 7.2.2.
- Avoirs fournisseurs à recevoir pour 151 K€.

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

en K€	31/12/2016
	Perte nette enregistrée en résultat
Prêts et créances	100

4.2.3 Actifs financiers courants

Ce poste est constitué d'actions cotées . Leur juste valeur, établie sur la base du cours au 31 décembre 2017 fait ressortir une appréciation de 1 020 K€ qui a été enregistrée en produits financiers.

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

Actions	Juste valeur 31/12/2016	Acquisition	Variation de juste valeur	Juste valeur 31/12/2017
FIPP	960		480	1 440
ACANTHE DEVELOPPEMENT	1 280		440	1 720
SICAV ACTIONS		2 238	100	2 338
TOTAL	2 240	2 238	1020	5 498

4.2.4 Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 31/12/2017	Valeur nette au 31/12/2016
Actifs financiers de transaction	2 991	2 998
Disponibilités	5 605	8 774
Total	8 596	11 772

Les actifs financiers de transaction étaient constitués de SICAV monétaires.

4.3 Titres mis en équivalence

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux comptes consolidés établis au 31 décembre 2017 pour une période de 12 mois par le groupe DUAL HOLDING (en normes comptables suisses) ; des ajustements peuvent être apportés pour rendre les méthodes employées significativement conformes aux IFRS usitées par le groupe. Après la cession de l'ensemble des immeubles au cours de l'exercice 2015, un seul ajustement d'homogénéisation de méthodes subsiste et consiste en la valorisation des titres de participations en leur juste valeur.

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

en K€	31/12/2016	acquisition	cession	écart de conversion en réserves consolidées	quote part de résultat dans les MEE	31/12/2017
titres DUAL HOLDING	18 305	-	-	-1 506	922	17 720

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et le Franc Suisse a induit une perte de valeur de -1 506 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées.

La quote-part de résultat sur la période au cours de clôture ressort à +922 K€ ;

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

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

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

	en K€
Capitaux propres groupes	62 216
Résultat de la période	3 415
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	65 631
Taux de participation détenu	27%
Valeur des titres mis en équivalence	17 720

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

en K€ au cours de clôture	31/12/2017	31/12/2016
Actif abrégé		
Immeubles de placement		
Autres actifs non courants	0	1
Immobilisations financières et participations	21 709	21 309
Actifs courants	41 796	44 413
Trésorerie et équivalents	0	11
Total	63 505	65 734
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	62 216	69 183
Résultat de la période	3 415	-1 388
Intérêts ne détenant pas le contrôle (1)	-2 747	-2 839
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	251	285
Autres passifs non courants	370	493
Total	63 505	65 734

Compte de résultat abrégé	31/12/2017	31/12/2016
Produits	3	87
Charges d'immeubles et Frais généraux	-172	-278
Résultat net des immeubles	-169	-191
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation		
Amortissements	-1	-10
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	-169	-201
Produits financiers	3 657	1 523
Charges financières	-162	-4 560
Résultat courant	3 326	-3 238
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts	-52	-31
Intérêts ne détenant pas le contrôle (1)	-141	-1 881
Résultat net	3 415	-1 388
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	3 415	-1 388

4.4 Capitaux propres

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 135 928 119 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 20 572 093,32 euros. Les actions sont nominatives ou au porteur. A cette date, l'autocontrôle représente 1 147 640 actions d'un montant de 167 K€ qui ont été imputés sur les capitaux propres.

4.4.1 Description de la structure du capital

Sur la base des déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2013 plus de 5 %, 10%, 15%, 20%, 25%, 33,33 %, 50%, 66,6%, 90% et 95% du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

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

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

4.4.2 Information sur les pactes d'actionnaires

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

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

4.4.3 Information spécifique lorsque la Société est contrôlée

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

4.4.4 Participation ne donnant pas le contrôle

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

La société BASSANO DEVELOPPEMENT est sise au 2 rue de Bassano 75116 PARIS et son principal établissement consiste en un hôtel situé au 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré – Paris (8^{ème}). La participation ne donnant pas le contrôle représente un pourcentage de participation de 15.01% donnant droit à ce même pourcentage de droits de vote.

Le résultat net attribué aux détenteurs de participation ne donnant pas le contrôle pour le présent exercice s'élève à -6K€

Au 31 décembre 2017, la participation ne donnant pas le contrôle atteint 2 467 K€.

Informations résumées

En K€	Bassano Développement
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	Néant
Actifs non courants	16 888
Actifs courants	1 486
Passifs non courants	
Passifs courants	-5 231
Trésorerie	463
Produits	864
Résultat Net	-43
Résultat global total	-43

4.5 Provisions pour risques et charges

en milliers d'€	Solde 31/12/2016	Dotations	Reprise	Solde 31/12/2017
Risque fiscal régime mère -fille société ADC	7 356	794		8 150
Risque fiscal régime mère -fille société KERRY	593	53		645
Litiges	38			38
TOTAL	7 986	847		8 833

Les provisions pour risques et charges évoluent en fonction des litiges fiscaux qui sont décrits dans la note 7.2.

4.6 Passifs financiers courants et non courants

Dettes en milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Passifs non courants		
Emprunts et dettes / des établissements de crédit > 1 an		
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-	-
Passifs courants		
Emprunts et dettes / établissements de crédit < 1 an		
Intérêts courus		1
PASSIFS FINANCIERS COURANTS		1
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		1
Trésorerie	8 596	11 772
EXCEDENT NET	8 596	11 771

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

4.6.1 Echancier des dettes et juste valeur

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

Au 31 décembre 2017 :

en milliers d'€	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL			
Emprunts et dettes fin. auprès des ét. de crédit							NA
Dépôts et cautionnements	192			192	192	192	NA
Dettes commerciales	501			501	501	501	NA
Dettes fiscales et sociales	1 338			1 338	1 338	1 338	NA
Autres dettes	19 395			19 395	19 395	19 395	NA
Autres passifs courants							NA
TOTAUX	21 426	0	0	21 426	21 426	21 426	

Les autres dettes sont principalement constituées :

- de précompte sur dividendes de 458 K€ à reverser à un actionnaire d'ADC SIIC en application de la Directive Mère-Filiale dont il bénéficie ;
- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie pour 15 938 K€ ;
- de 2 660 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuées lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'Etat à la suite des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans la procédure de l'immeuble situé de la rue du Faubourg Poissonnière (1,56 M€) et de la Cour d'appel dans celle de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 7.2.2). Ces montants constituent des dettes certaines, toutefois les décisions judiciaires dont elles

sont issues continuent d'être contestées et font l'objet de recours devant la CEDH (Cour Européenne des droits de l'homme) ; le recouvrement de ces dettes est à l'initiative de l'autorité publique et n'est donc pas maîtrisable par la Société, toutefois la prudence impose de les considérer comme des dettes courantes.

Au 31 décembre 2016 :

en milliers d'€	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL			
Emprunts et dettes fin. auprès des éta. de crédit	1			1	1	1	NA
Dépôts et cautionnements	191			191	191	191	NA
Dettes commerciales	720			720	720	720	NA
Dettes fiscales et sociales	1 315			1 315	1 315	1 315	NA
Autres dettes	19 608			19 608	19 608	19 608	NA
Autres passifs courants							NA
TOTAUX	21 834	0	0	21 834	21 834	21 834	

Les autres dettes sont principalement constituées :

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

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie pour 16 156 K€ ;

- de 2 660 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuées lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'Etat à la suite des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans la procédure de l'immeuble situé rue du Faubourg Poissonnière (1,56 M€) et de la Cour d'appel dans celle de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 7.2.2). Ces montants constituent des dettes certaines, toutefois les décisions judiciaires dont elles sont issues continuent d'être contestées et font l'objet de recours devant la CEDH (Cour Européenne des droits de l'homme) ; le recouvrement de ces dettes est à l'initiative de l'autorité publique et n'est donc pas maîtrisable par la société, toutefois la prudence impose de les considérer comme des dettes courantes.

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

Note 5. Notes annexes : compte de résultat

5.1 Revenus nets des immeubles

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

en milliers d'€	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	746	748
Charges locatives refacturées	118	101
Charges locatives globales	(356)	(324)
Revenus nets des immeubles	508	525

Le chiffre d'affaires annuel consolidé reste stable (légère diminution de 2 K€) entre 2016 et 2017.

Les revenus locatifs 2017 de l'Hôtel sis rue du Faubourg St Honoré ont été impactés par la régularisation des indemnités d'occupation de la période d'août 2015 à juin 2017 à la suite de la décision de la cour d'appel de Paris du 10 mai 2017 qui a, de nouveau, fixé le loyer sur la base de 700 K€ annuels HT HC, alors que le précédent jugement en date du 8 avril 2015 l'avait fixé à 705 K€ HT HC

Cette décision a eu un impact négatif se traduisant par des avoirs de loyers accordés au locataire pour un montant total de 9 K€. L'indexation, s'élevant à 7 K€, a permis de réduire cet impact.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2017.

A la clôture de l'exercice, le groupe n'a qu'un seul locataire qui bénéficie d'un bail commercial.

5.2 Résultat opérationnel

(en milliers d' euros)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(309)	(335)
Autres frais généraux	(643)	(680)
Autres produits et autres charges	(101)	(44)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(326)	(326)
Dotation ou reprise de dépréciation des immeubles de placement		
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements	(1 168)	(1 893)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions		100
Charges nettes d'exploitations	(2 547)	(3 178)
Résultat opérationnel avant cession	(2 038)	(2 654)
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat opérationnel	(2 038)	(2 654)
Quote part de résultat des stés mises en équivalence	922	(375)
Résultat opérationnel après résultat des stés mises en équivalence	(1 116)	(3 029)

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

Les « autres frais généraux » enregistrent les principaux montants suivants :

- les locations pour 154 K€ (contre 148 K€ en 2016) ;
- les honoraires juridiques et fiscaux pour 124 K€ (contre 202 K€ en 2016) ;
- les autres honoraires pour 170 K€ (contre 166 K€ en 2016) ;
- les frais bancaires et commissions d'achat de titres pour 54 K€ ;
- les cotisations liées à la cotation et la publicité légale et financière pour 55 K€.

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

- les jetons de présence pour - 45 K€ ;
- un redressement fiscal sur la TVA française qui avait été déduite à tort pour 60 K€.

Les dotations concernent :

- les risques fiscaux pour 847 K€, ils sont explicités à la note 9.2.1 ;
- les amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles pour 5 K€ ;
- la dépréciation de la créance sur le client NRF pour 316 K€.

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 012	518
Coût de l'endettement financier brut		(30)
Coût de l'endettement financier net	1 012	488
Autres Produits et Charges Financiers	32	688
Résultat avant impôts	(72)	(1 853)
Profit résultant d'une acquisition avantageuse		
Impôt sur les résultats		
Résultat net	(72)	(1 853)
Propriétaire du groupe	(66)	(1 871)
Participations ne donnant pas le contrôle	(6)	18

Les produits de trésorerie regroupent l'appréciation de la juste valeur des actions présentées au poste des actifs financiers courants pour +1 020 K€ et la perte de valeur des sicav de trésorerie pour -8 K€.

Les autres produits et charges financiers s'analysent principalement ainsi :

- les dividendes distribués par la société ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 200 K€ ;
- les intérêts sur le compte courant de DUAL HOLDING pour -159 K€.

5.3 Résultat global

Ce résultat recense les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres.

en K€	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	(72)	(1 853)
Ecart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (1)	(1 506)	166
Total des autres éléments du résultat global	(1 506)	166
Résultat Global	(1 578)	(1 687)

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

5.4 Vérification de la charge d'impôt

en milliers d'Euros	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net consolidé	-72	-1 853
Impôts sur les sociétés	0	0
Résultat avant impôts	-72	-1 853
Taux d'imposition	33.33%	33.33%
Charge/ Produit d'impôt théorique	24	618
Résultats non imposés (régime SIIC)	-104	-747
Sociétés étrangères	280	-285
Autre décalage permanent	-185	584
Activation ou imputation de déficits antérieurs	-15	-170
Charge/Produit d'impôts dans le résultat	0	0

Note 6. Informations sectorielles

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

Au 31 décembre 2017, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 5 384m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	31/12/2017	31/12/2016		31/12/2017	31/12/2016
Résidences Hôtelières	4 088 m ²	4 088 m ²	Paris	100%	100%
Habitations	270 m ²	270 m ²	Région Parisienne		
Surfaces commerciales	1 026 m ²	1 026 m ²	Total	100%	100%
Total	5 384 m²	5 384 m²			

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

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

Actifs par secteur géographique en K€	K€
Actifs immobiliers	
Paris	17 938
Région Parisienne	
Province	
Etranger	
Total des actifs immobiliers (1)	17 938
Actifs non affectables (2) (y compris titres DUAL HOLDING)	35 059
Total des actifs	52 997

(1) dont 2.535 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01%);

(2) y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING pour 17.720 K€;

6.1 Compte de résultat par secteur d'activité

6.1.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Au 31 décembre 2017

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers			746			746
Charges locatives refacturées			118			118
Charges locatives globales		(4)	(245)	(107)		(356)
Revenus nets des immeubles		(4)	619	(107)		508
Dotations aux amortissements des immeubles de placement (1)			(308)	(18)		(326)
Dépréciation des immeubles de placement						-
Résultat sectoriel		(4)	311	(125)		182
Revenus des autres activités						
Frais de personnel (2)		(59)	(234)	(15)		(309)
Autres frais généraux (2)		(122)	(488)	(32)		(643)
Autres produits et charges		(9)	(42)	(2)	(49)	(101)
Perte des immeubles de placement (dépréciation)						
Dotations aux autres amortissements et provisions		-	(316)	(2)	(850)	(1 168)
Reprise des autres amortissements et provisions						-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					-	-
Coût de l'endettement net (2)		193	768	51		1 012
Autres produits et charges financiers (2)		6	24	2		32
Résultat avant impôt		5	24	(124)	(899)	(994)
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					922	922
Impôts sur les sociétés						
Résultat net		5	24	(124)	23	(72)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2017

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Actif						
Immeubles de placements	-	3 388	13 498	1 052	-	17 938
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	17 720	17 720
Passif						
Passifs financiers courants	-					-
Passif financiers non courants	-					-

Au 31 décembre 2016

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers		1	747			748
Charges locatives refacturées			101			101
Charges locatives globales		(2)	(292)	(30)		(324)
Revenus nets des immeubles		(1)	556	(30)		526
Dotation aux amortissements des immeubles de placement (1)			(308)	(18)		(326)
Résultat sectoriel		(1)	248	(48)		200
Revenus des autres activités						
Frais de personnel (2)		(64)	(254)	(17)		(335)
Autres frais généraux (2)		(130)	(517)	(34)		(680)
Autres produits et charges		(8)	(45)	(2)	11	(44)
Dotations aux autres amortissements et provisions			(38)	(8)	(1 847)	(1 893)
Reprise des autres amortissements et provisions			100			100
Coût de l'endettement net (2)		93	371	24		488
Autres produits et charges financiers (2)		131	522	35		688
Résultat avant impôt		22	387	(50)	(1 837)	(1 477)
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					(375)	(375)
Impôts sur les sociétés						
Résultat net		22	387	(50)	(2 211)	(1 853)

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2016

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Actif						
Immeubles de placements	-	3 450	13 744	1 089	-	18 283
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	18 305	18 305
Passif						
Passifs financiers courants	-	-	-	-	1	1
Passif financiers non courants	-	-	-	-	-	-

6.1.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 31 décembre 2017 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	746				746
Charges locatives refacturées	118				118
Charges locatives globales	(356)				(356)
Revenus nets des immeubles	509	-	-		509
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	(326)				(326)
Dépréciation des immeubles de placement					-
Résultat sectoriel	183	-	-		183
Revenus des autres activités					
Frais de personnel (1)	(309)				(309)
Autres frais généraux (1)	(643)				(643)
Autres produits et charges	(56)			(46)	(101)
Perte des immeubles de placement (dépréciation)					-
Dotations aux autres amortissements et provisions	(318)			(850)	(1 168)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Coût de l'endettement net (1)	1 012				1 012
Autres produits et charges financiers (1)	32				32
Résultat avant impôt	(98)	-	-	(896)	(993)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence				922	922
Impôts sur les sociétés					
Résultat net	(98)	-	-	(896)	(72)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2017

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Etranger	Non affectable	TOTAL BILAN
Actif					
Immeubles de placements	17 938		-	-	17 938
Immobilisations en cours		-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	17 720	-	17 720
Passif					
Passifs financiers courants					-
Passifs financiers non courants					-

Au 31 décembre 2016 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Etranger	Non affectable	TOTAL
Loyers	748				748
Charges locatives refacturées	101				101
Charges locatives globales	(324)				(324)
Revenus nets des immeubles	525	-	-		526
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(326)				(326)
Résultat sectoriel	199	-	-		200
Revenus des autres activités					
Frais de personnel (1)	(335)				(335)
Autres frais généraux (1)	(680)				(680)
Autres produits et charges	(55)			11	(44)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(46)			(1 847)	(1 893)
Reprise des autres amortissements et provisions	100				100
Coût de l'endettement net (1)	488				488
Autres produits et charges financiers (1)	688				688
Résultat avant impôt	359	-	-	(1 837)	(1 476)
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			(375)		(375)
Impôts sur les sociétés					
Résultat net	359	-	(375)	(1 837)	(1 853)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2016

(en K€)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Etranger	Non affectable	TOTAL BILAN
Actif					
Immeubles de placements	18 265		-	-	18 265
Immobilisations en cours		-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	18 305	-	18 305
Passif					
Passifs financiers courants			-	1	1
Passif financiers non courants			-	-	-

Note 7. Engagements hors bilan

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

7.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

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

7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

Engagements donnés

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

Engagements reçus

Néant

7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

7.3.1. Engagements donnés

Les inscriptions du privilège du Trésor prises à l'encontre des sociétés du groupe ADC SIIC en garantie des impositions contestées s'élèvent à 1 281 K€ au 31 décembre 2017 (cf. note 9.2.1).

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

7.3.2. Engagements reçus

Néant.

Note 8. Exposition aux risques

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autre risque significatif hormis ceux présentés dans la note 3 du rapport de gestion sur les comptes clos au 31 décembre 2017.

Note 9. Autres Informations

9.1 Actif Net Réévalué

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

La conjoncture économique de 2017 présente une amélioration par rapport à 2016 qui s'était achevée avec un taux de croissance du PIB de 1,1% (après notamment un quatrième trimestre 2016 à -0,1%).

En effet, sur 2017, la croissance du PIB ressort à + 1,9%.

Cette croissance est poussée par le dynamisme de l'investissement des ménages (notamment les dépenses de logement) et le maintien de l'investissement des entreprises, après le rétablissement de leur marge, à un niveau satisfaisant, allié à un moral des chefs d'entreprises en hausse.

Toutefois, ces prévisions demeurent fragiles.

La mise en œuvre rapide et soutenue des réformes pourrait détériorer le climat de confiance issue du début réussi du quinquennat présidentiel ; de même, la persistance d'une inflation significative (augmentation des prix de +1,2 % en 2017), les incertitudes sur le pouvoir d'achat des ménages et la politique fiscale et sociale mise en place risqueraient d'éroder la demande intérieure des ménages ; enfin, le commerce extérieur demeure un point faible de la conjoncture française et pèse négativement sur la croissance ; cette tendance a toutefois été atténuée par le retour des touristes étrangers (dont la baisse de fréquentation avait occasionné une perte de PIB de 0,2 % en 2016).

Le marché de l'immobilier haut de gamme

L'année 2017 a confirmé la reprise amorcée en 2016 par le marché de l'immobilier haut de gamme. Le nombre de transactions s'est accru de plus de 10% en 2017, et, dans le même temps, les prix ont progressé dans des proportions identiques (augmentation de 10 à 15 % des biens compris entre 1 et 4 M€).

Cette demande a asséché les stocks et elle résulte principalement du retour sur le marché des français non-résidents qui profitent des taux d'intérêts toujours bas.

Le BREXIT aux conséquences encore incertaines et les réformes annoncées et engagées par le gouvernement ont renforcé l'attractivité de Paris.

Aussi, la tendance haussière présente toutes les caractéristiques pour perdurer au-delà de cette seule année.

Dans ce contexte, notre bien immobilier sis dans le micro-marché du Champ de Mars (7^{ème} arrondissement) offre la garantie d'une revalorisation à l'égal de ce marché.

Le marché immobilier hôtelier

L'activité hôtelière fortement marquée par les attentats sur le sol français en 2015 et 2016 avait montré des signes de redémarrage au 4^{ème} trimestre 2016.

Cette tendance s'est confirmée et même amplifiée en début d'année 2017 et devrait perdurer sur le 2^{ème} semestre 2017.

Le premier quadrimestre présente même un record de fréquentation touristique hôtelière sur les dix dernières années (+13,7% par rapport à 2016 et +6,4 % par rapport à 2015) ; le retour des touristes américains et, à un degré moindre, chinois est à l'origine de ce regain de fréquentation.

Mais sur le fond, ces vicissitudes apparaissent tout à fait conjoncturelles par rapport aux fondamentaux qui caractérisent le marché hôtelier parisien. En effet, Paris demeure une des capitales les plus visitées et attractives au monde avec un taux d'occupation qui excède pour le haut de gamme 75 % sur la longue période.

Aussi le marché de l'immobilier hôtelier demeure actif, et l'intérêt des investisseurs pour celui-ci persiste, convaincus qu'ils sont de ses capacités de rentabilité, eu égard à son sous-équipement (le déficit de chambres à Paris est estimé à 10 000) et son inadaptation partielle (de nombreux hôtels sont vieillissants et de catégories inférieures).

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises établies à la date du 31 décembre 2017 et réalisées par le cabinet d'experts immobiliers indépendants BERGERAS EXPERTISE.

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

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 39 554 K€, hors droits.

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé des murs d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés) et de 270 m² de lots résidentiels, soit une surface totale de 5 384 m², la totalité des biens immobiliers étant sis à Paris. Il est à noter que la société propriétaire des murs de l'hôtel est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée SIIC. La

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

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS (EN K€)	31-déc-17	31-déc-16
Situation nette consolidée (part groupe)	20 271	21 843
VNC des immeubles - QP Groupe (1)	-15 403	-15 684
Valeur d'expertise des immeubles - QP Groupe (1)	34 081	33 186
Sous-Total	38 949	39 345
Titres d'autocontrôle (2)	167	167
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	164	168
Total	39 280	39 680

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS PAR ACTION (EN €)	31-déc-17	31-déc-16
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119
ANR par action	0.289	0.292

- (1) : La partie de la plus-value sur l'immeuble de la rue du Faubourg Saint-Honoré revenant aux intérêts minoritaires, soit 15%, n'est pas prise en compte dans le calcul.
(2) 1 147 640 actions d'autocontrôle au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016.

9.2. Litiges et passifs éventuels

9.2.1. Litiges fiscaux

A la suite d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2002 à 2004, l'Administration a remis en cause le traitement fiscal de distributions de dividendes, ainsi que la déductibilité d'une charge liée à l'annulation de bons de souscription d'actions (BSA) auto-détenus par la société ADC SIIC (alors même que la plus-value de cession a été soumise à l'impôt chez le cessionnaire) et a adressé des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 5,4 M€ (hors intérêts et majorations d'un montant total de 4,8 M€ à l'origine. L'actualisation de ces montants entraînerait une charge complémentaire de 0,6 M€). Les rappels d'imposition correspondant ont été mis en recouvrement au cours de l'exercice 2009 et ont entraîné des prises de garanties (cf. note 9.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe).

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

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

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

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

La Société a comptabilisé par prudence une provision de 8,15 M€ correspondant au principal, aux intérêts de retard et aux majorations du redressement pour remise en cause du principe de non taxation des dividendes dans le cadre du régime mère fille.

Concomitamment, un pourvoi a été présenté devant le Conseil d'Etat le 9 janvier 2017 pour contester la décision de la Cour Administrative d'Appel de Paris de rejeter les demandes de la société. L'affaire est toujours en cours d'instruction devant le Conseil d'Etat.

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

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

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

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

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

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

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

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

consistant à considérer que la société ADC SIIC a la qualité d'assujetti partiel au titre des années 2009 et 2010.

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

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

Les rappels notifiés en matière de TVA sont identiques à ceux notifiés au titre des années 2009 et 2010, l'Administration en considération « *de la qualité d'assujetti redevable partiel de la société sur la période contrôlée, la conduisant, selon l'Administration, à constater un coefficient d'assujettissement et un coefficient de taxation inférieurs à 1.* »

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

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

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

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

Une requête introductive d'instance devant la Cour Administrative d'Appel de Paris a donc été présentée le 27 avril 2017, portant sur les deux périodes contrôlées. La Cour Administrative d'Appel de Paris a rendu un arrêt le 29 décembre 2017 précité partiellement favorable à la société en ce sens qu'elle a retenu un coefficient d'assujettissement égal à 1 pour les années 2011 et 2012, ce qu'elle n'a pas admis pour les années 2009 et 2010 (cf. supra) à défaut de justificatifs fournis par la société. Cette décision entraîne un dégrèvement complémentaire de TVA de 23 K€ en faveur de la société au titre de la période 2011/2012.

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

Cette réclamation n'ayant pas reçu de réponse de l'Administration, une requête introductive d'instance devant le Tribunal administratif de Paris a été présentée le 11 août 2017. L'Administration a produit un mémoire en défense en février 2018, à la suite duquel la société est en train de préparer un mémoire en réplique.

L'Administration fiscale a également adressé à une filiale (la société KERRY) des propositions de rectification portant sur les résultats de l'exercice 2009 et les déficits reportables au titre des exercices

antérieurs pour des montants en principal de 0,12 M€ assortis d'intérêts et majorations d'un montant global de 0,05 M€.

Cette proposition de rectification remet en cause :

- d'une part les déficits reportables, à l'ouverture de l'exercice 2009, suite au précédent contrôle fiscal afférent à l'exercice 2006 ; le fondement de cette remise en cause repose sur le régime d'exonération des dividendes de filiales dans des conditions identiques à celles relatives au contentieux engagé sur ce point par la société ADC SIIC et les rectifications sont ainsi contestées pour des motifs identiques et dans des conditions comparables ;
- d'autre part, le prix de cession de deux appartements dits « de fin de programme » pour lesquels la société ne parvenait pas à trouver un acquéreur ; la remise en cause du prix de cession obtenu est fermement contesté aux motifs (i) que l'Administration fiscale n'a pas tenu compte des spécificités des lots considérés (absence prolongée d'entretien, état d'occupation) et (ii) qu'elle a déterminé le montant du rehaussement non pas au regard des mutations intervenues dans le même immeuble à raison des lots ayant trouvé preneur dans de meilleures conditions mais à raison de mutations « théoriquement comparables » constatées dans des immeubles voisins à des conditions plus favorables.

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

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

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

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

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

9.2.2. Litiges immobiliers

Les différentes procédures contre l'Etat relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies en 2017.

GROUPE ADC SIIC

Tableau de synthèse des litiges immobiliers en cours

Origine du litige	Date à laquelle la procédure a été initiée	Partie demanderesse	Partie défenderesse	Nature de l'action	Impact financier attendu sur les 12 prochains mois	Dernière Juridiction saisie	Prochaine échéance
Expropriation immeuble sis 48 rue du Faubourg Poissonnière -Paris (2005)	Requête déposée le 21 décembre 2011	Société KERRY	Etat Français	<u>Demande d'indemnisation globale</u> 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	Par décision du 8 février 2018, la CEDH a rejeté notre requête
Expropriation immeuble sis 3-5 rue Codefroy Cavaignac -Paris (2007)	Requête déposée le 23 juillet 2011	Société COFINO	Etat Français	<u>Action en restitution d'un immeuble</u> à la suite de l'annulation d'une ordonnance d'expropriation <u>Jugement 8 juillet 2015</u> = ordonne la restitution de l'immeuble à Cofinco (sans modification de sa situation d'occupation), et condamne COFINO à restituer à la SIEMP l'indemnité de 4165 K€ versée. Le juge dit que la restitution à Cofinco de son bien ne peut intervenir qu'après paiement par celle ci des sommes mises à sa charge après compensation.	CA 5 janvier 2017 = la Cour d'Appel a confirmé le jugement du 8 juillet 2015 mais ordonne une mesure d'expertise afin d'obtenir un avis motivé sur les montants d'indemnités sollicitée par Cofinco (moins-value de l'immeuble en raison des baux sociaux consentis par la SIEMP, pertes de loyers) et le montant des frais engagés par la SIEMP pour renouer l'immeuble.	cour d'appel Cour de cassation	Les plaidoiries post dépôt rapport le 21 juin 2018 Arret Cour de cassation 29 mars 2018 = cassation de l'arrêt du 5 janvier 2017
Contestation du montant de loyer consenti au locataire les "NRF" à la suite de l'exercice d'un repentir (février 2011)	Assignment délivrée le 17 novembre 2011	LJ NRF - HOTEL FAUBOURG CHAMPS EL YSEES (CESSIONNAIRE DE L'HOTEL)	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en fixation du montant du loyer à compter du 1er mars 2011</u>	CA 10 mai 2017 = le loyer du bail renouvelé, à compter du 1er mars 2011 est fixé à la somme annuelle de 700 K€ HT/HC.	Cour de cassation	Arrêt fin mai 2018
Contestation partielle des quittancements rendus dans le cadre du bail NRF	Assignment délivrée le 10 octobre 2008	NOUVELLES RESIDENCES DE France	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en contestation des montants de TVA facturée à NRF et charges</u> <u>Arrêt en date du 18 juin 2014</u> , cassation de l'arrêt d'appel aux motifs qu'il appartenait aux juridictions civiles de renvoyer les parties à faire trancher la question du taux de TVA applicable par la juridiction administrative exclusivement compétente.	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge. Par jugement du 22 juin 2017 , le tribunal administratif considère que la totalité du loyer est passible du taux de TVA normal.	Conseil Etat	pas de date connue

Les différentes procédures contre l'Etat relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se poursuivent en 2018.

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 procédures en annulation de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de péril ont fait l'objet de deux arrêts de rejet rendus par la Cour de cassation le 30 mars 2011. La Société a porté ces deux affaires devant la CEDH et a sollicité au titre de l'indemnisation globale de son préjudice, la somme 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. Par décision du 8 février 2018, la CEDH a rejeté notre requête.

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

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

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

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

Le 28 juillet 2015, la SIEMP a interjeté appel.

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

Le rapport d'expertise définitif devra être déposé au plus tard le 30 avril 2018. Les plaidoiries sont fixées le 21 juin 2018.

En parallèle, la SIEMP a formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt de la cour d'appel. Par arrêt du 29 mars 2018, la Cour de cassation a cassé et annulé la décision de la cour d'appel. Il s'agit d'une cassation partielle. La recevabilité et le principe du recours sont confirmés ainsi que l'expertise. Toutefois, cet arrêt casse la décision de la cour d'appel pour un motif technique inhérent aux obligations du juge lorsqu'il prononce la restitution d'un immeuble. En effet, le juge ne peut ordonner la restitution de l'immeuble qu'après paiement par le propriétaire illégalement exproprié, de l'indemnité d'expropriation avec les

éventuelles compensations résultant de la plus-value apportée à l'immeuble et aux préjudices subis par le propriétaire illégalement exproprié.

La société COFINFO va donc saisir la cour d'appel de renvoi une fois le rapport de l'expert déposé.

Autres litiges immobiliers :

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

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

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a donc attiré le liquidateur judiciaire dans chacune des procédures actuellement pendantes et a déclaré ses créances au passif de la société NRF (3 298 K€ pour les loyers et charges + 4 500 K€ pour les travaux). Ces créances sont contestées par le mandataire judiciaire. Par deux ordonnances du 25 novembre 2016, le juge commissaire a constaté que la contestation ne relevait pas de sa compétence. Nous avons interjeté appel et avons déposé nos conclusions. Seule la procédure d'appel en contestation de la créance de loyers et charges a été maintenue. Par arrêt du 4 avril 2018, la cour d'appel fait droit à nos demandes au titre du sursis à statuer. La cour d'appel a infirmé l'ordonnance du juge commissaire et sursoit à statuer sur la créance de Bassano développement dans l'attente des décisions à intervenir concernant la procédure relative à la TVA et celle relative à la fixation du loyer.

Les autres procédures se poursuivent également.

Tout d'abord, s'agissant de la procédure en fixation du loyer renouvelé à compter du 1^{er} mars 2011, la cour d'appel a fixé, par arrêt du 10 mai 2017, le loyer du bail renouvelé à la somme annuelle de 700 K€ HT/HC. Le montant du loyer fixé par la cour d'appel n'étant pas conforme à nos demandes, nous avons introduit un pourvoi en cassation. La Cour de cassation rendra son arrêt fin mai 2018.

Par ailleurs, une procédure en résiliation du bail compte tenu des loyers et charges impayés a également été diligentée devant les tribunaux mais n'a pas été accueillie favorablement par jugement du 13 juin 2013. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a d'ailleurs été condamnée à verser à la société NRF la somme de 82 K€ (condamnation aux remboursements des frais d'instance engagés antérieurement au repentir). Un appel a été interjeté. Par un arrêt du 27 mai 2016, la Cour d'Appel de Paris a réformé intégralement le jugement du 13 juin 2013 qui avait dit que Bassano était redevable de la somme de 82 K€ envers NRF et qui la condamnait à verser à NRF 10 K€ au titre de l'article 700 du CPC avec exécution provisoire. La cour décide principalement que les 700 K€ payés par NRF s'imputent sur la dette la plus ancienne, ce qui signifie que la créance d'ADC est éteinte. Par ailleurs, il en résulte que les frais de procédure suite à l'exercice du droit de repentir, soit 69 K€ doivent être déduits de la créance de Bassano à inscrire au passif de NRF. La créance ainsi inscrite au passif de NRF, à titre privilégié, sur la base du loyer TTC de 77 540,67€ par mois, s'établit à 2 329 528,50 € à la date du jugement d'ouverture.

En outre, la société NRF a assigné en 2008 la Société ADC notamment pour le remboursement de TVA qui avait été facturée à 19,6% et la régularisation de charges. Par jugement rendu le 14 décembre 2010, le tribunal a débouté la société NRF, jugement confirmé par la cour d'appel le 30 janvier 2013. Un pourvoi en cassation a été introduit par la société NRF. Par arrêt en date du 18 juin 2014, la Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel aux motifs qu'il appartenait aux juridictions civiles de renvoyer les parties à faire trancher la question du taux de TVA applicable par la juridiction administrative exclusivement compétente et de surseoir à statuer à cette fin. La société NRF a donc saisi le Tribunal administratif. Par jugement du 22 juin 2017, le tribunal administratif considère que la totalité du loyer est passible du taux de TVA normal, et qu'il n'y a pas lieu de le ventiler entre la partie hôtel et la partie restaurant. Le 18 août 2017, NRF a interjeté appel devant le Conseil d'Etat. A ce jour, le pourvoi fait l'objet d'une procédure

préalable d'admission. La chambre peut accepter ou refuser le pourvoi. En cas d'admission, le pourvoi sera instruit et nous sera communiqué. Nous serons alors invités à produire un mémoire en réponse. La cour d'appel de renvoi attendra l'arrêt du Conseil d'Etat avant de statuer.

Une procédure est également pendante concernant le non-respect par la société NRF de l'entretien des locaux et l'absence de réalisation des travaux de remise en état. A ce titre, nous sollicitons donc la résiliation du bail pour manquement aux obligations contractuelles. Cette procédure est en cours.

La société NRF n'a pas réglé la somme provisionnelle de 708 K€ dont elle devait s'acquitter en plus des loyers courants au profit de Bassano Développement en 8 mensualités en vertu de l'ordonnance du 1er juillet 2014. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a donc assigné le 12 mars 2015, la société NRF et les organes de la procédure collective pour non-exécution de cette ordonnance. Par ordonnance sur incident du 5 juillet 2017, BASSANO DEVELOPPEMENT a été déboutée de sa demande tendant à déclarer nulles les conclusions des organes de procédures collectives et la condamne à verser la somme de 1 500 € à NRF, à Me PHILIPPOT et à Me LELOUP d'article 700. La clôture est fixée au 30 mai 2018.

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

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

En outre, le 18 mai 2017, BASSANO DEVELOPPEMENT a fait délivrer à HFCE un commandement de payer visant la clause résolutoire d'un montant de 141 k€. Cette dernière s'est opposée à ce commandement. La prochaine audience est le 4 juin 2018.

Etat de la procédure avec un ancien locataire « Les Salons St honoré »

La Société a délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction le 21 décembre 2004 aux Salons Saint Honoré. Par arrêt du 9 avril 2014, la cour d'appel avait fixé l'indemnité d'éviction à 120 K€ et l'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} juillet 2005 à 57,6 K€. La société n'a pas exercé son droit de repentir et a versé, le 31 juillet 2014, la somme de 84 K€ au locataire (compensation entre les arriérés d'indemnités d'occupation dus par le locataire et l'indemnité d'éviction due par le bailleur) afin qu'il soit procédé à la restitution de ses locaux.

Un différend subsistait jusqu'à ce jour concernant les décomptes établis entre le locataire et le bailleur mais ne faisait pas l'objet d'une procédure en paiement, ce qui est le cas désormais à la suite de la délivrance d'une assignation le 28 juillet 2016 (Demande 54 K€).

La prochaine audience est fixée le 28 juin 2018.

9.3 Parties liées

Le Groupe ADC SIIC réalise des opérations avec la société ARDOR CAPITAL et avec le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT dont l'un des actionnaires de référence est le groupe de Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs. Au titre de l'exercice 2017, 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		-58

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

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

Les opérations ci-dessus n'ont pas entraîné sur la période la comptabilisation de dépréciations de créances, ni de charges à ce titre 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 intégrées globalement dans le Groupe (dont 175 K€ d'intérêts de comptes courants et 102 K€ de refacturation de charges de personnel) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées :éant.

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Compte Courant	DUAL HOLDING	ADC SIIC	-15 927	-160

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

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

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

Néant.

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

Contre partie liée Nom	En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Mise à disposition de personnel	Dirigeants/Administrateurs communs	-218	-193
INGEFIN	Mise à disposition de personnel	Dirigeants/Administrateurs communs	-26	-30
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Loyers et charges locatives	Dirigeants/Administrateurs communs	-8	-160
ACANTHE DEVELOPPEMENT	Intérêts minoritaires (3)	Dirigeants/Administrateurs communs	-2 467	-6
ACANTHE DEVELOPPEMENT	Actifs financiers courants (actions)/ Produits financiers	Dirigeants/Administrateurs communs	1 720	440
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dépôt de garantie	Dirigeants/Administrateurs communs	30	
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Distribution de dividendes	Dirigeants/Administrateurs communs		200
FIPP	Actifs financiers courants (actions)/ Produits financiers	Dirigeants/Administrateurs communs	1 440	480

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

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

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

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

g) les autres parties liées :

Néant.

9.4 Effectifs

Le groupe a un salarié de statut cadre-dirigeant au 31 décembre 2017.

Hormis les jetons de présence de l'exercice (45 K€), votés par l'Assemblée Générale, répartis entre les administrateurs, une rémunération nette de 50 K€ a été perçue par un dirigeant.

Aucune autre rémunération n'a été servie aux dirigeants du Groupe ADC SIIC. De même, aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

9.5 Résultat par action

Résultat par Action au 31 décembre 2017

		31/12/2017	31/12/2016
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	(66)	(1 871)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 119
Résultat net part du groupe par action non dilué (en €)		-0,0005	-0,014

Aucun instrument dilutif n'existe à la clôture.

Pour information complémentaire, un résultat par action, non dilué, calculé sur la base du résultat global ressortirait à -0,012 €.

9.6 Information relative aux honoraires des réviseurs au 31/12/2017

Les honoraires versés aux commissaires aux comptes des sociétés du groupe ADC concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

En K€	DELOITTE	ACU	IERC	KAUFMANN et ASSOC.	TOTAL
ADC	76				76
Autres sociétés du groupe		9	5	4	17
TOTAUX	76	9	5	4	93

9.7 Evénements postérieurs au 31 décembre 2017

Néant

3. RAPPORT DE GESTION

Le présent rapport de gestion relatif à l'exercice social clôturé au 31 décembre 2017 porte à la fois sur les comptes statutaires et sur les comptes consolidés.

Il est établi conformément aux articles 96 et 119 du Code des sociétés.

Plan de rapport de gestion

3.	RAPPORTS DE GESTION	66
3.1	Exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et du Groupe et description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.....	67
3.2	Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice	79
3.3	Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société et du Groupe	79
3.4	Activités en matière de recherche et développement	79
3.5	Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés.....	79
3.6	Existence de succursales	79
3.7	Autres informations devant être insérées en vertu du Code des sociétés	80
3.8	Utilisation des instruments financiers	80
3.9	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.....	80
3.10	Déclaration de gouvernance d'entreprise.....	83

3.1 Exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et du Groupe et description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés

3.1.1 Evolution des affaires de la Société

La Société a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la sous-location, l'acquisition de contrats de crédit-bail immobilier, en vue de la sous-location des immeubles et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La Société pourra également procéder à tout arbitrage, mutation, ou reclassement d'actifs qu'elle détient ou qu'elle envisage de détenir dans le cadre de son objet principal, qu'il s'agisse d'immeubles, de titres de sociétés, de contrats de crédit-bail immobilier, par voie de cession, d'acquisition ou d'apport, à des tiers ou à toute société de son groupe.

La Société a également pour objet toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières, en France et à l'Étranger, se rapportant :

- à la prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés constituées ou à constituer, ayant un rapport avec son activité immobilière principale,
- à l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable, à l'achat, à la prise de bail,
- à l'exploitation et à la mise en valeur de tous terrains ou immeubles quelconques, comme aussi à leur location.

Événements marquants de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et perspectives :

Activité du groupe

Au cours de l'exercice 2017, le Groupe n'a réalisé ni cession, ni acquisition.

Conseil d'Administration

Aucune démission, nomination ou cooptation n'a eu lieu au cours de l'exercice. Les mandats de l'ensemble des Administrateurs arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale, de sorte qu'il vous sera demandé de vous prononcer sur leur renouvellement pour une nouvelle période de six années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Commissaire

L'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2016 a renouvelé le mandat du Commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises, pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2018.

Perspectives

Au cours du prochain exercice, la Direction Générale a comme priorité le suivi des contentieux portant sur l'immeuble de la Rue du Faubourg Saint Honoré et celui dirigé à l'encontre de la SIEMP pour la restitution de l'immeuble de la rue Godefroy de Cavaignac.

Plus largement, la Société continue d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes, dans le secteur résidentiel de capitales européennes.

3.1.2 Evolution des affaires du Groupe

Les informations clés :

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent.

Notamment le principe de continuité de l'exploitation qui, malgré l'existence de deux exercices en perte consécutivement n'est pas remis en cause. En effet la seule valorisation du patrimoine immobilier en constitue la garantie et permettrait le cas échéant le recours à un financement externe..

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du Groupe

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

En millions d'euros sauf précision contraire	31-déc-17	31-déc-16	Variations
Patrimoine immobilier	17.9	18.3	-0.4
Capitaux propres part du groupe	20.3	21.8	-1.5
Dettes financières	0.0	0.0	0.0
Actif net réévalué par action (€) - non dilué	0.289	0.292	-0.003
Actif net réévalué par action (€) - dilué	0.289	0.292	-0.003

Le patrimoine immobilier du Groupe est constitué des immeubles de placements comptabilisés à leur valeur nette comptable (17,9 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 (-0,3 M€) constatée s'explique par la comptabilisation des dotations aux amortissements sur les immeubles (-0,3 M€). Aucune acquisition n'est intervenue sur l'exercice 2017.

Les capitaux propres part du Groupe diminuent de 1,5 M€ principalement en raison des écarts de change portant sur la participation dans la société DUAL HOLDING.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 31 décembre 2017.

Evolution du résultat consolidé du Groupe :

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

En milliers d'euros (sauf indication contraire)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalence	(1 116)	(3 029)	1 913
Coût de l'endettement financier brut	0	(30)	30
Résultat net part des propriétaires	(66)	(1 871)	1 805
Résultat dilué par action (en Euros)	0	-0.014	0.014

Le résultat opérationnel de l'exercice 2017 s'améliore notamment en raison de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence qui ressort à +922 K€ contre -375 K€ l'exercice précédent, des dotations aux provisions pour risques fiscaux de - 847 K€ contre - 1 847 K€ l'exercice précédent et des dotation de dépréciation des créances client pour -316 K€.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 31 décembre 2017.

Litiges

Les litiges sont détaillés dans la note de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2017.

Commentaires sur les comptes au 31 décembre 2017

(a) Les comptes statutaires

Les comptes de bilan

Les immobilisations incorporelles (1 K€) concernent le site Web ainsi que le logiciel informatique.

Les immobilisations corporelles (1 083 K€) comprennent la nue-propriété d'un lot en copropriété à Paris (7^{ème}) pour 1 082 K€ en valeur nette et, pour le solde, du mobilier de bureau et du matériel informatique.

Les immobilisations financières (46 823 K€) comprennent :

- les participations dans vos filiales pour 29 126 K€ (en valeur nette) au 31 décembre 2017 contre 28 3505 K€ au 31 décembre 2016. La variation résulte principalement de l'appréciation de valeur sur les titres Bassano Développement pour +776 K€ ;
- les créances rattachées à des participations pour 17 667 K€ (en valeur nette) au 31 décembre 2017 contre 17 685 K€ au 31 décembre 2016. Elles sont constituées d'avances faites en compte courant à vos filiales.
- les dépôts de garanties (29 K€) versés aux bailleurs des bureaux occupés par les employés du Groupe.

Le poste « créances commerciales » (136 K€) se compose essentiellement de factures à établir afférentes aux refacturations de salaires.

Le poste « Autres Créances » s'élève à 742 K€ au 31 décembre 2017 contre 800 K€ au 31 décembre 2016. Ce poste se compose principalement de crédit de TVA et de TVA sur factures non parvenues pour 626 K€ et d'une demande de remboursement de crédit de TVA pour 116 K€.

Le montant des valeurs mobilières de placement (SICAV monétaires) et celui des disponibilités s'établit à 10 918 K€ contre 12 109 K€ en 2016.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2017 s'élève à 31 613 K€ contre 32 677 K€ au 31 décembre 2016.

Des provisions pour risques ont été constituées pour tenir compte des situations nettes négatives de certaines filiales pour 2 769 K€ et du risque lié au litige fiscal pour 8 149 K€.

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

Le poste « dettes commerciales » (400 K€) est constitué pour 39 K€ de dettes fournisseurs et pour 361 K€ de factures fournisseurs non parvenues. Les factures non parvenues concernent essentiellement des facturations de salaires de personnels intervenant pour le compte de la Société (244 K€), et des commissaires aux comptes (38 K€).

Le poste « autres dettes » d'un montant de 16 385 K€ est constitué notamment de dividendes à verser à la suite de l'affectation du résultat 2014 pour 407 K€ et d'avances reçues en comptes courants de DUAL HOLDING pour 15 927 K€.

Le compte de résultat

Le chiffre d'affaires ne s'élève qu'à 1 K€. Les autres produits d'exploitation (116 K€) sont principalement issus des refacturations de salaires aux filiales du Groupe.

Le coût des ventes et des prestations représente 1 824 K€ contre 2 765 K€ au titre de l'exercice précédent (en retenant une présentation des comptes identique avec des charges et produits d'exploitation non récurrents).

Le résultat financier est un bénéfice de 647 K€ au 31 décembre 2017 contre 2 560 K€ au 31 décembre 2016 (en retenant une présentation des comptes identique avec des charges et produits financiers non récurrents) et comprend notamment :

- produits financiers non récurrents : ils sont constitués des reprises de dépréciation et de risques sur les actifs financiers des titres BASSANO DEVELOPPEMENT et COFINFO pour 887 K€,
- des revenus de comptes courant nets 176 K€,
- des dotations aux réductions de valeurs sur actifs circulants (Actions) pour -179 K€,
- les intérêts du prêt entre KERRY et ADC - 159 K€,
- les frais bancaires -44 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de -1 064 K€.

(b) Les comptes consolidés

Les actifs non courants s'élèvent en 2017 à 35 694 K€ contre 36 609 K€ au 31 décembre 2016. Ceux-ci comprennent :

- des immeubles de placement pour 17 938 K€, (cf. § note 4.1 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2017),
- d'autres immobilisations corporelles et incorporelles pour 2 K€,
- des immobilisations financières pour 33 K€,
- des titres DUAL HOLDING mis en équivalence pour 17 720 K€ (cf. § note 4.3 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2017).

Les « Autres créances », qui s'élèvent à 1 748 K€, correspondent principalement à une indemnité à percevoir de l'Etat à la suite du jugement du Tribunal administratif de Paris du 29 avril 2011 dans le cadre du litige relatif à l'immeuble situé rue Godefroy Cavaignac (930 K€) et à des créances de TVA (774 K€).

Le poste d'actifs financiers courants composé d'actions FIPP, d'actions ACANTHE DEVELOPPEMENT et de Sicav d'obligations s'élève à 5 498 K€ et a connu une appréciation de s'est apprécié de 1 020 K€ sur la période.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à 8 596 K€.

Au cours de l'exercice, le capital social n'a pas connu de variation.

Le poste provisions pour risques et charges s'élève à 8 833 K€ contre 7 986 K€ en 2016. Les provisions ont été ajustées pour prendre en compte l'évolution des contentieux fiscaux.

Les « Autres dettes » sont principalement constituées :

- d'une somme de 2 660 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers et attribuées lors de premiers jugements. Ces indemnités doivent être remboursées à l'Etat à la suite des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la Rue du Faubourg Poissonnière à Paris (1 556 K€) et de la Cour d'Appel dans l'affaire du squat de la Rue Cavaignac à Paris (1 104 K€),
- d'une somme de 458 K€ correspondant aux dividendes et acompte sur dividendes versés sur les actions propres,
- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie pour 15.938 K€.

Le Chiffre d'Affaires de 864 K€ se décompose ainsi en loyers pour 746 K€ et en charges refacturées pour 118 K€.

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 356 K€, les revenus nets de vos immeubles sont de 508 K€ (contre 525 K€ en 2016).

Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence ressort à -1.116 K€ en 2017 (contre 3 029 K€ en 2016) et résulte notamment de l'amélioration de la quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence qui est un profit de 922 K€ au 31 décembre 2017 contre une perte de -375 K€ en 2016. Le résultat financier est un profit de 1 044 K€ au 31 décembre 2017 contre 1 176 K€ en 2016. Il est notamment dû à l'appréciation de la valeur des actions FIPP et ACANTHE DEVELOPPEMENT et des SICAV obligataires (+ 1 020 K€), à la distribution de dividendes perçus sur les actions ACANTHE DEVELOPPEMENT (+ 200 K€) et à la charge d'intérêt sur les avances de trésorerie (- 159 K€).

Le résultat de l'exercice part du Groupe se solde par une perte de -66 K€.

3.1.3 Résultats sociaux et affectation

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit la somme de un million soixante-quatre mille trente-sept euros et vingt-cinq centimes (1 064 037,25 €) de la manière suivante :

Perte de l'exercice clos le 31/12/2017 :	(1 064 037,25 €)
--	------------------

Dont l'affectation serait la suivante :

En totalité, en report à nouveau :	(1 064 037,25 €)
------------------------------------	------------------

Il est rappelé que, dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats ; celles-ci s'élèvent à 350 702 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 369 159,56 euros. Le résultat distribuable étant négatif, l'obligation de distribution serait donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

La perte de l'exercice d'un montant de (1 064 037,25 euros), enregistrée après celles de l'exercice 2015 pour un montant de (3 237 072,73 euros) et de 2016 à hauteur de (60 742,45 euros), ne remet nullement en cause la continuité de l'exploitation de la Société.

Le Conseil d'Administration estime en effet que la Société présente de solides fonds propres, une structure financière saine et une trésorerie conséquente qui lui permettent de faire face à ses échéances avec ses propres ressources et lui ouvrent de plus des capacités de financement externes.

Conformément à la loi, nous vous rappelons que la Société a procédé aux distributions de dividendes par action suivantes au titre des trois précédents exercices :

	31/12/2014 (par action)	31/12/2015 (par action)	31/12/2016 (par action)
Dividende distribué	0,04 €	néant	néant
Montant global (en milliers d'€)	5 437 K€	néant	néant

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

3.1.4 Principaux risques et incertitudes

Facteurs de risques

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

Risque sur la gestion du capital

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

A l'heure actuelle, les dettes financières sont inexistantes alors que les capitaux propres (20 322 K€) et la trésorerie (8 596 K€) assurent la totale indépendance des capitaux investis et préservent toute les opportunités futures d'opération de levier par emprunt.

Risque de taux

Le Groupe ADC SIIC n'a plus recours à l'emprunt à taux variable. Le Groupe n'est donc plus exposé au risque de taux d'intérêt.

Risque de liquidité

Le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. Les liquidités du Groupe sont principalement investies en OPCVM monétaires. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's).

Créances échues mais non dépréciées :

Valeur brut et K€	31/12/2017						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total	Total	Total	
Créances clients	38	44	221	303	2 442	19	2 764
Autres créances	-	-	930	930	513	818	2 261
TOTAUX	38	44	1 151	1 233	2 955	837	5 025

Valeur brut et K€	31/12/2016						
	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés	Actifs ni dépréciés ni échus	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+ 12 mois	Total	Total	Total	
Créances clients	220		1 449	1 669	993	8	2 670
Autres créances	-	-	930	930	513	874	2 317
TOTAUX	220	0	2 379	2 599	1 506	882	4 987

Le bail fait l'objet d'un dépôt de garantie fixé à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

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

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus. Le Groupe place en effet ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (Standard & Poors) et AA2 (Moody's).

La capacité d'ADC SIIC à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. Le résultat d'exploitation d'ADC SIIC pourrait toutefois être affecté de défauts de paiements ponctuels ou permanents de la part de locataires.

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

Par ailleurs, le groupe n'a qu'un seul client locataire : la société Hôtel Faubourg Champs Elysées.

Risque fiscal lié au statut de SIIC

ADC a opté, en France, à effet du 1^{er} janvier 2004, pour le régime fiscal des SIIC. A ce titre, elle est exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'Etat, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95% avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 60% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales d'ADC détenues à 95% au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, ADC ne doit pas avoir son capital social détenu directement ou indirectement à 60% ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60% ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60% avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60% non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt des sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60% entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2017, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60% de détention directe ou indirecte dans le capital d'ADC.

En ce qui concerne les dividendes distribués par ADC, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20% sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

Risque d'assurance

ADC SIIC bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Risque de change

L'activité du Groupe s'exerce essentiellement en zone Euro. A la suite de l'acquisition au cours de l'exercice 2010 des titres de la société NPA.H SARL et GEPAR HOLDING, le Groupe détient une participation minoritaire dans une société suisse. Le risque de change est donc lié à l'évolution de la valeur de ces actions en franc suisse.

Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2017, le Groupe ADC SIIC détient 1 147 640 actions de la Société ADC SIIC pour une valeur d'acquisition de 167 K€.

Risque fiscal

Les sociétés constituant le Groupe retiennent leur interprétation des textes fiscaux nécessitant une interprétation. Certaines de ces interprétations sont contestées par l'administration fiscale (cf. note 9.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés du 31 décembre 2017). Si les positions retenues par le Groupe et contestées par l'administration fiscale n'étaient pas confirmées par les tribunaux, le Groupe aurait alors des charges comptables supplémentaires.

Facteurs d'incertitudes

Incertitudes liées au marché

Les incertitudes relatives à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liées aux éléments suivants :

- a) Le taux d'indexation des loyers,
- b) Le taux d'occupation des immeubles,
- c) L'évolution du marché immobilier,
- d) L'impact de l'évolution de l'indice de référence,
- e) La maturité des baux,
- f) Informations relatives aux locations.

- a) Le taux d'indexation des loyers

Pour les murs d'hôtel et les commerces :

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

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

La méthode hôtelière consiste à apprécier successivement :

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

- b) Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 72 % au 31 décembre 2016. Le taux d'occupation physique à la même date est de 75 %.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué. Les immeubles en cours de réhabilitation ou en cours de vente ne sont pas retenus dans le calcul.

- c) L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2017.

- d) L'impact de l'évolution des indices de référence

Evolution de l'indice du coût de la construction :

Le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif.

Le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêtée des comptes est celui du 3^{ème} trimestre 2017. L'indice s'élève à 1 670.

en K€	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2015	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 14		+/- 14		+/- 15	

- e) La maturité des baux

La notion de maturité des baux n'est pas pertinente dans notre contexte. En effet, le Groupe ne possède plus qu'un seul bail sur l'hôtel de la rue du Faubourg Saint Honoré.

- f) Informations relatives aux locations

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats signés de location simple subissent les mêmes incertitudes juridiques telles que décrites ci-dessus.

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2017.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.16 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2017.

3.2 Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice

Aucun événement significatif n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

3.3 Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société et du Groupe

(cf. point 3.1.4 ci-dessus).

3.4 Activités en matière de recherche et développement

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a effectué aucune activité en matière de recherche et développement.

3.5 Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la Société n'a pris aucune nouvelle participation dans d'autres sociétés.

3.6 Existence de succursales

La Société dispose d'un établissement stable en France situé 26 rue Georges Bizet – 75116 PARIS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 800 550 501 00038.

3.7 Autres informations devant être insérées en vertu du Code des sociétés

3.7.1 Conflits d'intérêts au sein du conseil d'administration de la Société

Aucun conflit d'intérêt n'est survenu au sein du Conseil d'administration de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

3.7.2 Augmentations de capital ou émissions d'obligations convertibles ou de droits de souscription décidées par le conseil d'administration de la Société au cours de l'exercice social écoulé

Néant.

3.7.3 Acquisition ou aliénation d'actions propres, de parts bénéficiaires propres ou de certificats s'y rapportant

Néant.

3.8 Utilisation des instruments financiers

Le Conseil d'Administration confirme que le Groupe n'a pas utilisé d'instruments financiers.

Par ailleurs, concernant les risques de taux, de liquidité, de contrepartie et de change, il est renvoyé au § 3.1.4.

3.9 Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition

3.9.1 Structure du capital

L'actionnariat de la société est réparti de la manière suivante (en capital) :

Alain DUMENIL :	0,55 %
ARDOR INVESTMENT SA :	23,50 %
ARDOR CAPITAL SA :	6,09 %
RODRA INVESTISSEMENTS SCS :	12,29 %
CI COM SA :	10,13 %
ADC SIIC (actions propres) :	0,84 % (1)
FLOTTANT :	46,60 %

Total :	100,00 %

(1) Les actions propres n'ont pas droit de vote.

Le groupe de Monsieur Alain DUMENIL contrôle directement et/ou indirectement les sociétés ARDOR INVESTMENT SA, ARDOR CAPITAL SA et RODRA INVESTISSEMENTS SCS et agit de concert avec les actionnaires de la société CI COM SA, société cotée à la Six Swiss Exchange.

Le capital social est fixé à la somme de 20 572 093,32 euros. Il est divisé en 135 928 119 actions ordinaires entièrement libérées.

3.9.2 Restrictions légales ou statutaires au transfert de titres

Néant.

3.9.3 Détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux et une description de ces droits

Néant.

3.9.4 Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier

Néant.

3.9.5 Restrictions légales ou statutaires à l'exercice du droit de vote

Néant.

3.9.6 Accords entre actionnaires, qui sont connus de l'émetteur et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote

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

3.9.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale qui peut les révoquer lors de toute assemblée générale. Les personnes morales nommées administrateurs sont tenues de désigner un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était administrateur en son nom propre. En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre d'administrateurs devient inférieur à trois, le ou les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale

ordinaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les assemblées extraordinaires sont celles appelées à délibérer sur toutes modifications des statuts. L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf à l'occasion d'un regroupement d'actions régulièrement effectué ou pour la négociation de "rompus" en cas d'opérations telles que les augmentations ou réductions de capital. L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent la moitié des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce quorum, une deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure. Pour cette deuxième assemblée, le quorum de la moitié n'est plus exigé. Pour autant que le quorum de la moitié est atteint, l'assemblée statuera à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés. Dans tous les autres cas, l'assemblée statuera à la majorité des trois quarts des voix.

3.9.8 Pouvoirs du conseil d'administration, en particulier concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus en vue d'accomplir tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet social. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires par le Règlement, le Code des Sociétés ou les statuts, et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait ignorer compte tenu des circonstances. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités consultatifs chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes le composant. Un comité d'audit, au sens de l'article 526 bis du Code des Sociétés, ainsi qu'un comité de rémunération au sens de l'article 526 quater du Code des Sociétés seront constitués si le Code des Sociétés belge les impose ou si le Conseil d'Administration en décide ainsi. La composition de ces comités, leurs missions et leurs règlements sont établis par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions du Code des Sociétés.

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le Code des sociétés, moyennant communication de l'opération à l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-huit juin deux mille treize, le conseil d'administration est autorisé à acquérir des actions propres à concurrence de maximum vingt pour cent (20%) du total des actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à quatre-vingt pour cent (80%) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur Euronext Brussels ni supérieur à cent vingt pour cent (120%) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur NYSE Euronext Brussels, soit un écart maximal de vingt pour cent (20 %) vers le haut ou vers le bas par rapport au dit cours moyen. Cette autorisation est accordée pour une durée renouvelable de cinq ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-huit juin deux mille treize. La société peut aliéner ses propres actions, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, moyennant le respect des règles de marché applicables. Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales. (cf. point 3.7.3.)

Cette autorisation viendra à échéance le 22 juillet 2018. Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires sera donc convoquée à l'effet de se prononcer sur le renouvellement de cette autorisation.

3.9.9 Accords importants contenant une clause de changement de contrôle

Néant.

3.9.10 Accords entre la Société et les membres du conseil d'administration ou son personnel

Néant.

3.9.11 Communication dans le cadre de l'article 74 de la loi du 1^{er} avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition

Néant.

3.10 Déclaration de gouvernance d'entreprise

Concernant la déclaration de gouvernance et d'entreprise prévue à l'article 96, §2 du Code des sociétés, nous vous renvoyons à la Section 5 (Déclaration de gouvernance d'entreprise) du présent rapport financier annuel.

4. RAPPORTS DU COMMISSAIRE

**Alliance Développement
Capital SIIC SE**

**Rapport du commissaire
à l'assemblée générale
sur les états financiers consolidés
clôturés le 31 décembre 2017**



Alliance Développement Capital SIIC SE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le
31 décembre 2017

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Alliance Développement Capital SIIC SE pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

(Comptes consolidés)

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Alliance Développement Capital SIIC SE (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes consolidés ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales, réglementaires et normatives. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 24 juin 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes clôturés au 31 décembre 2018. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Alliance Développement Capital SIIC SE durant 5 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des comptes consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2017, ainsi que l'état du résultat net et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à 52 997 (000) EUR et dont l'état consolidé du résultat net se solde par une perte de l'exercice de 72 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note 9.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés relative à un contentieux fiscal en cours avec l'administration relatif à la déductibilité d'une charge liée à l'annulation de bons de souscription d'actions auto-détenus par la société Alliance Développement Capital SIIC SA dont le risque estimé à 2 652 (000) EUR n'a pas fait l'objet d'une provision.

Points clés de l’audit

Les points clés de l’audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l’audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n’exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l’audit	Comment notre audit a traité le point clé de l’audit
<p>Litiges fiscaux</p> <ul style="list-style-type: none"> La société est impliquée dans divers litiges avec les autorités fiscales françaises. La direction exerce un jugement dans l'évaluation du niveau de provision requis concernant ces litiges sur la base de l'interprétation de lois fiscales complexes et des jurisprudences. Une provision de 8.833 (000) EUR a été enregistrée au 31 décembre 2017 pour couvrir certains risques. Les litiges fiscaux et les risques associés sont décrits à la note 9.2.1 des comptes consolidés. 	<ul style="list-style-type: none"> Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec l'évaluation des risques et provisions relatives aux litiges fiscaux et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. Nous avons évalué les risques et la pertinence des hypothèses et des estimations de la direction concernant les provisions enregistrées, tenant compte des avis des conseils juridiques internes et externes. Nous avons également analysé les décisions judiciaires rendues sur ces différents litiges. Nous avons rencontré avec la direction l'avocat fiscaliste en charge du suivi des litiges fiscaux.

Responsabilités de l’organe de gestion relatives aux comptes consolidés

L’organe de gestion est responsable de l’établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d’information financière (IFRS) telles qu’adoptées par l’Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu’il estime nécessaire à l’établissement de comptes consolidés ne comportant pas d’anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs.

Lors de l’établissement des comptes consolidés, il incombe à l’organe de gestion d’évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d’exploitation et d’appliquer le principe comptable de continuité d’exploitation, sauf si l’organe de gestion a l’intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s’il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l’audit des comptes consolidés

Nos objectifs sont d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, et d’émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, qui ne garantit toutefois pas qu’un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra toujours de détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également à l'organe de gestion une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués à l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

*

* *

Rapport sur les autres obligations légales, réglementaires et normatives

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA), notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 et a été établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- la déclaration du conseil d'administration ;
- la déclaration de gouvernance d'entreprise ;
- le rapport de rémunération ;

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport annuel sur les comptes consolidés.

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 30 avril 2018

Le commissaire



DELOITTE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

5. DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La présente déclaration de gouvernance d'entreprise est établie conformément à l'article 96, §2 et 96, §3 du Code des sociétés.

Plan de déclaration de gouvernance d'entreprise

5.	DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	91
5.1	Code de gouvernance d'entreprise.....	91
5.2	Composition et fonctionnement des organes de gestion et des comités	95
5.3	Rapport de rémunération.....	100

5.1 Code de gouvernance d'entreprise

Notre Société adhère aux principes du Code belge de gouvernance d'entreprise, publié le 12 mars 2009 et consultable sur <http://www.corporategovernancecommittee.be/fr/propos-du-code-2009/code-belge-de-gouvernance-dentreprise-2009>, tout en tenant compte des spécificités de la Société selon le principe « comply or explain ». Elle estime se conformer à l'ensemble des recommandations du Code à l'exception des dispositions suivantes :

- Principe 1.5 du Code 2009 : Le Président du Conseil d'Administration assume également les fonctions d'Administrateur Délégué de la Société.
- Principe 2.3 du Code 2009 : La Société compte un seul Administrateur indépendant.
- Principe 2.9 du Code 2009 : Le Conseil d'Administration a décidé de ne pas nommer de secrétaire de la Société.
- Principes 3.6 et 6.8 du Code 2009 : La Société se réfère aux seules dispositions légales en matière de conflits d'intérêts.
- Principe 4.6 du Code 2009 : La durée des mandats des Administrateurs est fixée à 6 ans. Cette spécificité est liée au fait que la Société était auparavant régie par les dispositions de droit français qui autorise cette durée.
- Principe 4.12 du Code 2009 : Les administrateurs non exécutifs ne procèdent pas à l'évaluation de leur interaction avec le management exécutif et il n'est pas institué d'évaluation à intervalles réguliers de la contribution de chaque administrateur en vue d'adapter la composition du conseil d'administration pour tenir compte des changements de circonstances.

- Principe 4.13 du Code 2009 : Dans le cas d'une réélection, il n'est pas procédé à une évaluation de la contribution de l'administrateur et de son efficacité sur la base d'une procédure préétablie et transparente. Néanmoins, le Conseil d'Administration s'assure de l'existence de plans adéquats pour la succession des administrateurs. Il veille à ce que toute nomination et réélection d'administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non, permettent de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience en son sein.
- Principe 5 du Code 2009 : La Société n'a pas institué de comité spécialisé en raison de la taille et des besoins du Groupe. Les fonctions attribuées aux comités d'audit et de rémunération sont exercées par le Conseil d'Administration dans son ensemble, étant précisé que la Société compte un administrateur indépendant et que la présidence du Conseil agissant en qualité de comité d'audit ou de rémunération n'est alors pas assurée par le Président du Conseil d'Administration.
- Principe 6.3 du Code 2009 : La Société n'a pas institué de comité de nomination pour les raisons évoquées ci-précédemment.

La cotation de notre Société sur Euronext Paris lui a permis d'opter pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC.

Notre Groupe qui ne compte qu'un seul salarié au statut cadre-dirigeant n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en bourse. La structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des décisions opérationnelles liées à la gestion du Groupe.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

5.2.1 Dispositif et description des procédures de contrôle interne

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

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

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

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

5.2.1.1. Procédures de contrôle interne liées à la protection des actifs :

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

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

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

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

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

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

5.2.1.2. Procédures de contrôle interne liées à la gestion locative et commerciale des actifs :

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

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

Les propositions de location sont étudiées par des Assets Managers. Pour des offres de location importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable de l'Administrateur Délégué et/ou du comité consultatif.

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

5.2.1.3. Procédures de contrôle interne liées aux risques financiers :

La gestion des risques de taux pourrait être compensée par des couvertures et toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée en comité consultatif qui fait un point sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

5.2.1.4. Procédures de contrôle interne liées aux risques juridiques et contentieux :

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

La plupart de ces actes sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasite) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement

hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein du service juridique, qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et des intérêts du Groupe.

5.2.2 Procédures de contrôle interne liées à l'élaboration de l'information financière et comptable

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du service de Contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par le service juridique avant d'être porté à la connaissance du comité consultatif ou du Conseil d'Administration.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par le Commissaire, puis présentée et expliquée en comité consultatif dont les missions sont expliquées ci-après. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC.

Pour l'exercice 2017, la Société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC a établi des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales IFRS.

5.2 Composition et fonctionnement des organes de gestion et des comités

5.2.1 Conseil d'administration

Composition

Le Conseil d'administration de la Société est actuellement composé comme suit :

Nom	Mandat(s) dans la Société	Début du mandat	Fin du mandat	Présence aux Conseils
Alain DUMENIL	Administrateur Président du Conseil d'administration Administrateur-délégué	27 mars 2013 (AG du 09/01/2013)	2018 (APC 31/12/2017)	3/3
Patrick ENGLER	Administrateur Directeur de l'établissement stable situé en France	27 mars 2013 (AG du 09/01/2013)	2018 (APC 31/12/2017)	3/3
Valérie GIMOND- DUMENIL	Administrateur	27 mars 2013 (AG du 09/01/2013)	2018 (APC 31/12/2017)	3/3
Jean FOURNIER	Administrateur indépendant	3 avril 2015	2018 (APC 2017)	2/3

Nous vous rappelons que Monsieur Jean Fournier remplit les critères d'indépendance définis par l'article 526 ter du Code des Sociétés :

1° durant une période de cinq années précédant sa nomination, ne pas avoir exercé un mandat de membre exécutif de l'organe de gestion, ou une fonction de membre du comité de direction ou de délégué à la gestion journalière, ni auprès de la société, ni auprès d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 ;

2° ne pas avoir siégé au conseil d'administration en tant qu'administrateur non exécutif pendant plus de trois mandats successifs, sans que cette période ne puisse excéder douze ans ;

3° durant une période de trois années précédant sa nomination, ne pas avoir fait partie du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, de la société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 ;

4° ne pas recevoir, ni avoir reçu, de rémunération ou un autre avantage significatif de nature patrimoniale de la société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11, en dehors des tantièmes et honoraires éventuellement perçus comme membre non exécutif de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance ;

5° a) ne détenir aucun droit social représentant un dixième ou plus du capital, du fonds social ou d'une catégorie d'actions de la société ;

b) s'il détient des droits sociaux qui représentent une quotité inférieure à 10 % :

- par l'addition des droits sociaux avec ceux détenus dans la même société par des sociétés dont l'administrateur indépendant a le contrôle, ces droits sociaux ne peuvent atteindre un dixième du capital, du fonds social ou d'une catégorie d'actions de la société ;

ou

- les actes de disposition relatifs à ces actions ou l'exercice des droits y afférents ne peuvent être soumis à des stipulations conventionnelles ou à des engagements unilatéraux auxquels le membre indépendant de l'organe de gestion a souscrit ;

c) ne représenter en aucune manière un actionnaire rentrant dans les conditions du présent point ;

6° ne pas entretenir, ni avoir entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec la société ou une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, de membre de l'organe de gestion ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'une société ou personne entretenant une telle relation ;

7° ne pas avoir été au cours des trois dernières années, associé ou salarié d'un commissaire actuel ou précédent, de la société ou d'une société ou personne liée à celle-ci au sens de l'article 11 ;

8° ne pas être membre exécutif de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle un administrateur exécutif de la société siège en tant que membre non exécutif de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance, ni entretenir d'autres liens importants avec les administrateurs exécutifs de la société du fait de fonctions occupées dans d'autres sociétés ou organes ;

9° n'avoir, ni au sein de la société, ni au sein d'une société ou d'une personne liée à celle-ci au sens de l'article 11, ni conjoint ni cohabitant légal, ni parents ni alliés jusqu'au deuxième degré exerçant un mandat de membre de l'organe de gestion, de membre du comité de direction, de délégué à la gestion journalière ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, ou se trouvant dans un des autres cas définis aux points 1° à 8.

Il est rappelé que l'article 518 bis du Code des Sociétés, qui n'est pas entré en application à ce jour, précise que « *Dans les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé visé à l'article 4, au moins un tiers des membres du conseil d'administration sont de sexe différent de celui des autres membres. Pour l'application de la présente disposition, le nombre minimum requis de ces membres de sexe différent est arrondi au nombre entier le plus proche.* » Il est précisé que le Conseil d'Administration compte une femme parmi ses membres.

Liste des mandats exercés par les Administrateurs au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

Monsieur Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration et Administrateur Délégué de votre Société a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société : Acanthe Développement ;

Administrateur des sociétés : Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, CiCom, Dual Holding, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Gepar Holding, Smalto, Zenessa ;

Administrateur et Président de la société : Agefi devenue Publications de l'Economie et de la Finance AEF SA ;

Administrateur Délégué des sociétés : Alliance Développement Capital SIIC – ADC SIIC, Design & Création, Ingéfin, Védran ;

Gérant des sociétés : Editions de l'Herne, GFA du Haut Béchignol, Padir, Société Civile Immobilière et Immobilière JEF, Suchet, Valor ;

Co-gérant de la société : Smalto Suisse jusqu'au 11 janvier 2017.

Monsieur Patrick ENGLER, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Président Directeur Général et Administrateur de la société : Alliance Finance jusqu'au 7 avril 2017 ;

Directeur Général et administrateur de la société : Acanthe Développement ;

Président du Conseil d'Administration des sociétés : CiCom, Gepar Holding ;

Directeur de l'établissement stable en France de la société belge : Alliance Développement Capital SIIC ;

Administrateur des sociétés : Alliance Développement Capital S.I.I.C, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Cadanor, Dual Holding, FIPP, Foncière 7 Investissement, Foncière Paris Nord, Smalto jusqu'au 7 mars 2018, Zenessa ;

Représentant d'une personne morale administrateur dans la société : Alliance Finance jusqu'au 8 avril 2017 ;

Gérant des sociétés : Agence Haussmann Transactions Immobilier de Prestige, Ingénierie, Ingénierie et Gestion jusqu'au 26 mars 2018, Sep 1.

Madame Valérie GIMOND-DUMENIL, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Alliance Développement Capital S.I.I.C. – ADC SIIC, Ardor Capital SA, Cadanor, CiCom, Gépar Holding, Dual Holding, FIPP, Foncière Paris Nord depuis le 20 juillet 2017, Zenessa SA.

Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur de votre Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2017 les fonctions suivantes :

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

Gérant des sociétés : F. Assurances, RCP-Finance (liquidation judiciaire depuis le 15 octobre 2014), Sté Civile Immobilière du Bas Vernay.

Missions

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

Organisation

Les convocations des Administrateurs aux réunions du Conseil sont faites dans un délai raisonnable. La programmation des dates du Conseil d'Administration est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

A cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis ou mis à disposition des administrateurs huit jours avant la réunion du Conseil appelé à les arrêter.

Les réunions se tiennent au siège social ou en l'étude du notaire chargé de la rédaction du procès-verbal le cas échéant. Enfin, le Conseil d'administration s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

La présence physique des membres aux réunions a été requise dans la mesure des disponibilités et de la nature des réunions.

Outre les points et décisions relevant légalement des attributions de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu, tant sur le plan externe (acquisitions, cessions, commercialisations, marchés) qu'en matière de stratégie du Groupe et politique financière (financement de l'activité, émission et attribution gratuite de bons de souscription d'actions aux actionnaires, augmentations de capital).

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

Evaluation

Sous la direction de son Président, le Conseil d'administration évalue régulièrement sa taille, sa composition et son fonctionnement.

Cette évaluation poursuit quatre objectifs :

- apprécier le fonctionnement du conseil d'administration ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur par sa présence aux réunions du conseil d'administration et son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- vérifier si la composition actuelle du conseil d'administration correspond à celle qui est souhaitable.

Par exception au Code 2009, les administrateurs non exécutifs ne procèdent pas à l'évaluation de leur interaction avec le management exécutif et il n'est pas institué d'évaluation à intervalles réguliers de la contribution de chaque administrateur en vue d'adapter la composition du conseil d'administration pour tenir compte des changements de circonstances. Dans le cas d'une réélection, il n'est pas procédé à une évaluation de la contribution de l'administrateur et de son efficacité sur la base d'une procédure préétablie et transparente.

Le conseil d'administration s'assure de l'existence de plans adéquats pour la succession des administrateurs. Il veille à ce que toute nomination et réélection d'administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non, permettent de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience en son sein.

5.2.2 Comité spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil :

Les articles 526 bis, 526 quater du Code des Sociétés belge et le Code belge de gouvernance d'entreprise imposent aux Sociétés cotées de mettre en place un comité d'audit et un comité de rémunération. Néanmoins, cette obligation est levée si la Société répond, « *sur une base consolidée, à au moins deux des trois critères suivants :*

- a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné,*
- b) total du bilan inférieur ou égal à 43.000.000 euros,*
- c) chiffre d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50.000.000 euros,*

la constitution d'un comité d'audit au sein du conseil d'administration n'est pas obligatoire ».

Le Groupe ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC ne compte qu'un seul salarié au statut cadre-dirigeant, le total de bilan et le chiffre d'affaires sont inférieurs aux seuils fixés par les articles 526 bis et 526 quater du Code des Sociétés belge, les comités d'audit et de rémunération n'ont pas été, à ce jour, mis en place. En conséquence, la Société déclare que les fonctions attribuées à ces deux comités sont exercées par le Conseil d'Administration dans son ensemble, étant précisé que la Société compte un

administrateur indépendant et que la présidence du Conseil agissant en qualité de comité d'audit ou de rémunération n'est alors pas assurée par le Président du Conseil d'Administration. En outre, les Administrateurs disposent des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit. Ils sont titulaires d'un diplôme d'études supérieures dans les matières de l'économie et de la finance et disposent d'une expérience professionnelle significative dans ces matières. Monsieur Alain Duménil est diplômé d'HEC et Monsieur Patrick Engler est titulaire d'un diplôme d'expertise comptable.

Par ailleurs et aux fins d'assister le Conseil d'Administration dans l'exercice de l'ensemble de ses missions, la Société a institué un comité consultatif composé de deux Administrateurs de la Société (Messieurs Alain Duménil et Patrick Engler), de la directrice administrative et financière (Madame Florence Soucémarianadin) et du directeur juridique (Monsieur Nicolas Boucheron).

Nous vous précisons que Madame Soucémarianadin et Monsieur Boucheron ne perçoivent aucune rémunération, ni aucun avantage pour leurs fonctions au sein du comité consultatif par la Société ou une société qui fait partie du Groupe ADC.

Le rôle du comité consultatif est d'aider les membres du Conseil d'Administration, il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions. Il se réunit régulièrement pour l'exercice des missions suivantes :

Missions

Il a pour mission principale de procéder à l'examen :

- des comptes sociaux et consolidés du Groupe,
- des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d'entreprises, des permis (de démolir et construire),
- des financements, (montant, taux et durée des emprunts),
- des arbitrages et de toutes les cessions,
- de la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative),
- de la communication financière,
- de la gestion financière et de la trésorerie,
- de la politique sociale (recrutements),
- du suivi des procédures juridiques (contentieux).

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

Organisation

Le comité consultatif se réunit régulièrement au moins une fois par mois selon un calendrier fixé par son Président en fonction des disponibilités et sur un ordre du jour préparé par le Président.

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

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

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

5.2.3 Gestion journalière

La gestion journalière de la Société a été déléguée à Monsieur Alain DUMENIL, administrateur.

Par ailleurs, la gestion de l'établissement stable situé en France, 26 rue Georges Bizet - 75116 PARIS est assurée par Monsieur Patrick ENGLER, administrateur.

5.3 Rapport de rémunération

Vous trouverez ci-après le détail des rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice 2017 à chacun des Administrateurs de la Société :

M. Alain Duménil, Président du Conseil d'Administration et Administrateur Délégué	Exercice 2017
Rémunération de base	0
Rémunération variable	0
Jetons de présence	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature ...)	0
TOTAL	0
M. Patrick Engler, Administrateur et Directeur de l'établissement stable en France	Exercice 2017
Rémunération de base (brute hors prélèvements sociaux et impôts)	60 000 €
Rémunération variable	0
Jetons de présence (hors impôts)	20 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0

Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature ...)	0
TOTAL	80 000 €
M. Jean Fournier, Administrateur indépendant	Exercice 2017
Rémunération de base	0
Rémunération variable	0
Jetons de présence	5 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature ...)	0
TOTAL	5 000 €
Mme Valérie Gimond-Duménil, Administrateur	Exercice 2017
Rémunération de base	0
Rémunération variable	0
Jetons de présence (hors impôts)	20 000 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature ...)	0
TOTAL	20 000 €

Mme Florence Soucémarianadin, Directrice administrative et financière, membre du Comité consultatif	Exercice 2017
Rémunération de base	0
Rémunération variable	0
Jetons de présence	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature ...)	0
TOTAL	0
M. Nicolas Boucheron, Directeur juridique, membre du Comité consultatif	Exercice 2017
Rémunération de base	0
Rémunération variable	0
Jetons de présence	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature ...)	0
TOTAL	0

5.3.1 Procédure adoptée pour fixer la rémunération des administrateurs et du délégué à la gestion journalière

Conformément aux dispositions prévues par l'article 23 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2017 a octroyé aux Administrateurs, à titre de rémunération pour l'exercice 2017 sous la forme de jetons de présence, la somme globale de 45 000 euros. Le Conseil d'Administration réuni ce même jour a procédé à la répartition desdits jetons de présence entre les Administrateurs.

Il est rappelé que l'Administrateur Délégué à la gestion journalière n'a perçu aucune rémunération pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Enfin, les Administrateurs, lors du Conseil en date du 29 janvier 2013, ont fixé la rémunération annuelle brute de Monsieur Patrick Engler pour l'exercice de ses fonctions de Directeur de l'établissement stable situé en France à 60 000 euros, à compter de l'immatriculation de la Société en Belgique. Le Conseil d'Administration du 27 mars 2013 a constaté la réalisation du transfert de siège à Bruxelles et confirmé l'établissement stable en France et la rémunération de son Directeur.

5.3.2 Déclaration sur la politique de rémunération

La répartition des jetons de présence entre les Administrateurs faite par le Conseil est essentiellement fonction des travaux accomplis dans le domaine comptable. Il est rappelé que Messieurs Engler et Fournier examinent les comptes annuels (sociaux et consolidés) et semestriels, y compris leurs annexes, avant leur examen et leur arrêté par le Conseil d'Administration ; ils vérifient en outre la bonne application de la réglementation comptable et font au Conseil d'Administration toutes observations qu'ils estiment pertinentes et utiles en matière comptable. La fixation du montant des jetons de présence pour les deux exercices sociaux à venir sera déterminée en Assemblée Générale et leur répartition entre les Administrateurs sera fixée par le Conseil d'Administration.

Monsieur Patrick Engler perçoit une rémunération dans le cadre de ses fonctions de Directeur de l'établissement stable en France, situé 26 rue Georges Bizet – 75116 Paris. Il dirige ainsi cet établissement, représente la Société en France et l'engage ainsi à l'égard des tiers. La rémunération du Directeur de l'établissement stable en France pour les exercices sociaux à venir ne sera modifiée que sur décision du Conseil d'Administration.

5.3.3 Rémunérations et autres avantages accordés aux administrateurs non exécutifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les Administrateurs non exécutifs n'ont perçu aucune rémunération en dehors des jetons de présence qui leur ont été alloués par le Conseil d'Administration du 23 juin 2017.

5.3.4 Rémunération de l'administrateur-délégué en qualité de membre du conseil d'administration

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, Monsieur Alain Duménil n'a perçu aucune rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration, ni d'Administrateur Délégué de la Société.

5.3.5 Rémunération variable des administrateurs exécutifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les Administrateurs exécutifs n'ont perçu aucune rémunération variable.

5.3.6 Rémunérations et autres avantages accordés au représentant principal des administrateurs exécutifs

Il est précisé qu'il n'y a pas de représentant principal des Administrateurs exécutifs.

5.3.7 Rémunérations et autres avantages accordés aux autres administrateurs exécutifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, Monsieur Alain Duménil n'a perçu aucune rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration, ni d'Administrateur Délégué de la Société.

Il est précisé que le Conseil d'Administration en date du 29 janvier 2013 a décidé que Monsieur Patrick Engler, en rémunération de ses fonctions de Directeur Général Délégué en charge de la direction de l'établissement stable de la Société situé 24 rue Georges Bizet – 75116 Paris (transféré au 26 rue Georges Bizet), a droit à une rémunération annuelle brute de 60 000 euros, soit une somme mensuelle brute de 5 000 euros, à compter de l'immatriculation de la Société au Registre des Personnes Morales de Bruxelles auprès de la Banque Carrefour des Entreprises. Le Conseil d'Administration du 27 mars 2013 constatant la réalisation de l'immatriculation de la Société en Belgique a confirmé la désignation de Monsieur Patrick Engler en qualité de Directeur dudit établissement stable en France (succursale) et sa rémunération corrélative.

5.3.8 Nombre et principales caractéristiques des actions, des options sur actions ou de tous autres droits d'acquérir des actions accordés, exercés ou venus à échéance au cours de l'exercice social écoulé

Aucune action, ou options sur actions ou tous autres droits d'acquérir des actions n'a été accordé aux Administrateurs exécutifs tant au cours de l'exercice écoulé qu'au cours des exercices antérieurs.

5.3.9 Dispositions relatives à l'indemnité de départ

Aucune indemnité n'est prévue dans l'hypothèse du départ d'un Administrateur exécutif.

5.3.10 Justification de la décision du conseil d'administration relative à l'indemnité de départ

Néant.

5.3.11 Mesure dans laquelle un droit de recouvrement de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées est prévu au bénéfice de la Société

Néant.