

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Au 30 juin 2020



SOMMAIRE

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

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

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE



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

**RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE
POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2020**

I – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2020

Activité locative :

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier. Ce chiffre d'affaires ne comprend pas celui des filiale Anglaises et Suisse détenues respectivement à 50% et 27 % et dont la participation est valorisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 Juin 2020, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés) situé à (Paris 8^{ème}), et de la nue-propriété d'un appartement d'habitation de 270 m², situé à Paris (7^{ème}). Il est à noter que la société propriétaire des murs de l'hôtel est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée SIIC.

Pour le 1^{er} semestre 2020, le chiffre d'affaires s'établit à 472 K€ (399 K€ pour les revenus locatifs et 73 K€ pour les charges refacturées) contre 467 K€ (394 K€ pour les revenus locatifs et 73 K€ pour les charges refacturées) en 2019.

Le loyer 2020 de l'Hôtel sis rue du Faubourg St Honoré progresse par l'effet de la seule indexation.

Acquisitions - Cessions :

Aucune opération d'acquisition ou de cession n'a eu lieu au cours du 1^{er} semestre 2020.

Autres informations :

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

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

Le groupe ne détient pas d'instruments financiers dérivés.

II- COMPTES CONSOLIDES ET CHIFFRES CLES

A) Structure du groupe consolidé

Le groupe ADC SIIC se compose ainsi :

Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA 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
SA HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	50%	50%	50%	50%	MEE	MEE
Entrée dans le périmètre de consolidation						

Sortie du périmètre de consolidation

IG = Intégration Globale
MEE = Mise en Equivalence

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

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

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

B) Comptes consolidés

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

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe:

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

En millions d'euros sauf précision contraire	30/06/2020 JV	31/12/2019 JV	Variations
Patrimoine immobilier	41,6	41,6	0,0
Capitaux propres part du groupe	52,3	51,1	1,2
Dettes financières	0,5	0,5	-0,1
Actif net réévalué par action (€) - non dilué	0,388	0,379	0,009
Actif net réévalué par action (€) - dilué	0,388	0,379	0,009

Le patrimoine immobilier du groupe est constitué des immeubles de placements évalués à la juste valeur

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

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est de – 20 K€ pour le 1^{er} semestre 2020.

Les capitaux propres part du groupe augmentent de 1,22 M€ en raison du résultat du semestre de + 1,21 M€ et des écarts de change sur les participations mise en équivalence pour +0,01 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2020.

Evolution du résultat consolidé du groupe:

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

En milliers d'euros (sauf indication contraire)	30/06/2020 JV	30/06/2019 JV	Variation
Résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalence	(529)	894	(1 423)
Coût de l'endettement financier brut	(7)	(9)	2
Résultat net part des propriétaires	1 209	750	459
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119	
Résultat dilué par action (en Euros)	0,0089	0,0055	0,003

Le résultat opérationnel semestriel négatif de 529 K€, est en retrait de 1 423 K€ par rapport à celui de la période précédente, Cette écart s'explique essentiellement par des variations relatives négatives de juste valeur des immeubles de placement et quote part des résultats de sociétés mises en équivalence.

La variation de juste valeur des immeubles de placement est de – 20 K€ contre une variation positive de 1 1260 K€ au 1^{er} semestre 2019, soit une variation relative négative de – 1 280 K€.

Au titre de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP et DUAL HOLDING, une perte de - 402 K€ a été constatée sur le 1^{er} semestre, contre une perte de -135 K€ au 30 juin 2019, soit une variation relative négative de – 276 K€.

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

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

III - SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

La situation et la valeur du patrimoine ainsi que le calcul de l'actif net réévalué (ANR) sont décrits dans la note 11.1 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2020.

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

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe n° 2.1.4 « Principaux risques et incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration

présenté dans le rapport financier annuel 2019 disponible sur le site www.adcsiic.eu. Aucun autre élément significatif n'est actuellement à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours, tant fiscaux qu'immobiliers, sont détaillés dans les notes 11.2 à 11.3 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2020.

La pandémie de COVID-19 entraîne des incertitudes pour le secteur du tourisme d'affaires et de loisirs à court terme. Le contexte de la pandémie a été pris en compte dans l'évaluation de l'hôtel au 30 juin 2020.

V – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 11.4 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2020.

VI - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1^{er} SEMESTRE 2020

Assemblée Générale Annuelle des actionnaires

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 30 juin 2020 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice social de 2 316 857,93 € en totalité en report à nouveau.

Dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats qui s'élèvent à 1 626 998,42 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 350 702 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 150 834 euros titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, et 3 810 679 euros au titre de l'exercice 2019. 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.

Pandémie COVID 19

La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société, et de manière modérée, sur la valorisation des actifs qu'elle détient.

Du point de vue de son fonctionnement, la société a réagi assez rapidement au danger du Covid-19. Des informations sur les gestes barrière ont été placardées dans les bureaux, du gel hydroalcoolique a été distribué et une communication a été faite par mail aux salariés. Dès l'annonce du confinement, le télétravail a été mis en place pour ceux des collaborateurs qui étaient en mesure de fonctionner ainsi. Les autres salariés ont pu bénéficier du dispositif d'activité partielle. Les bureaux ont été fermés du 17 mars au 1er juillet 2020, et seule une personne était chargée de relever et diffuser le courrier.

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme. Cette information donnée lors de l'arrêté des comptes 2019 est confirmée par la variation de la valorisation du patrimoine effectuée par les experts au 30 juin 2020, qui donnent une valeur quasi inchangée pour le bien Hôtelier (-20 K€).

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs font preuve de prudence dans cet environnement incertain. Les transactions dans l'hôtellerie étaient en forte hausse sur l'année 2019 avec un record à 4.4 Mds d'euros contre 1,8 Mds en 2018 1 portée entre autres par la création de fonds dédiés,

¹ <https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/les-hotels-francais-changent-de-mains-comme-jamais-1183473>

et d'OPCI spécialisées sur les bien hôteliers. Les négociations sur les bien hôteliers étant longues, il est encore top, pour déterminer si la chute de rentabilité des établissements sur l'exercice 2020 aura un impact négatif sur la valorisation des actifs.

Comme nous l'avions précisé pour la clôture des comptes 2019, les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier Hôtelier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs, ce type de biens pouvant être transformés en immeubles de bureaux, si une surcapacité hôtelière était ressentie à long terme ; en effet, le quartier central des affaires où se trouve l'hôtel détenu par Bassano Développement est porteur sur cette dernière famille d'actifs.

Une possible remonté des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les taux d'intérêt étaient à fin 2019 à un plancher à peine supérieur à 1%. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont également descendus à des niveaux inconnus. Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront bien après la fin de la Covid-19 permettent d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir les mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Concernant son activité locative, comme de nombreux propriétaires-bailleurs, la société a reçu une demande de suspension temporaire des paiements de loyers au nom de la situation exceptionnelle. Cette demande a été rejeté, les efforts demandés aux foncières par le ministre de l'Economie, Mr Le Maire, ne concernant que les loyers dus par les très petites entreprises en difficulté, ce qui n'est pas le cas du locataire de l'Hôtel rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris.

De plus, les charges locatives refacturées aux locataires ne sont pas concernées et restent dues.

La société porte cependant un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés.

VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2020

Le 19 aout 2020, la société Bassano a été contrainte de délivrer un refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction à la société HFCE au motif que d'une part, cette dernière a fermé son établissement à compter du 15 mars 2020 alors même que le bail lui interdisait (aucun arrêté administratif n'imposait cette fermeture et HFCE n'a pas réouvert avant début juin 2020) et que d'autre part, HFCE n'a pas réglé ses loyers et charges depuis avril 2020.

Perspectives d'avenir :

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

Le Conseil d'Administration

ADC SIIC - Comptes Consolidés			
SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE			
(milliers d'euros)	NOTES	30/06/2020	31/12/2019
Actif			
Immeubles de placement	6.1	41 550	41 570
Actifs corporels		479	537
Actifs incorporels			
Actifs financiers	6.2.1	34	34
Titres mis en équivalence	6.3	24 279	24 669
Total actifs non courants		66 342	66 810
Créances commerciales	6.2.2	1 495	1 134
Autres créances	6.2.2	2 610	2 494
Autres actifs courants		67	30
Actifs financiers courants	6.2.3	2 390	2 716
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.4	5 232	6 970
Total actifs courants		11 794	13 344
TOTAL ACTIF		78 136	80 155
(milliers d'euros)			
	NOTES	30/06/2020	31/12/2019
Passifs et Capitaux propres			
Capital	6.4	20 572	20 572
- Actions propres détenues		(167)	(167)
Primes d'émissions		13 222	13 222
Réserves		17 463	7 640
Résultat net consolidé		1 209	9 812
Total Capitaux Propres, part du groupe		52 299	51 079
Participation ne donnant pas le contrôle	6.4	5 752	5 718
Total Capitaux Propres		58 051	56 796
Passifs financiers non courants	6.6	374	431
Provisions pour risques et charges	6.5 / 9.2		
Dettes fiscales		66	2 355
Total des passifs non courants		439	2 785
Passifs financiers courants	6.6	117	116
Dépôts et Cautionnement	6.6	160	160
Dettes commerciales	6.6	471	204
Dette fiscales et sociales	6.6	507	1 447
Autres dettes	6.6	18 314	18 569
Autres passifs courants		77	77
Total des passifs courants		19 645	20 573
Total des passifs		20 085	23 358
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		78 136	80 155

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

(milliers d'euros)	NOTES	30/06/2020	30/06/2019 JV	30/06/2019 CA
<u>Etat du résultat net</u>				
Loyers		399	394	394
Charges locatives refacturées		73	73	73
Charges locatives globales		(151)	(249)	(249)
Revenus nets des immeubles	7.1	321	219	219
Revenus des autres activités				
Frais de personnel		(97)	(88)	(88)
Autres frais généraux		(259)	(319)	(319)
Autres produits et autres charges		(13)	12	12
Variation de valeur des immeubles de placement		(20)	1 260	
Dotation aux amortissements des immeubles de placement				(140)
Variation des dépréciations des immeubles de placement				
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements		(59)	(53)	(53)
Reprises des autres amortissements et provisions				
Résultat opérationnel avant cession	7.2	(127)	1 030	(371)
Résultat de cession d'immeubles de placement				
Résultat de cession des filiales cédées				
Résultat opérationnel	7.2	(127)	1 030	(371)
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	4.3	(402)	(135)	(135)
Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(529)	894	(506)
Variation de juste valeur des actifs financiers	7.3	(333)	44	44
Autres produits et charges financiers	7.3	2 106	2	2
Résultat avant impôts		1 244	940	(461)
Impôt sur les résultats				
Résultat net de l'exercice		1 244	940	(461)
attribuable aux :				
Participations ne donnant pas le contrôle		35	189	1
Propriétaires du groupe		1 209	750	(462)
Résultat par action				
Résultat de base par action (en €)		0,009	0,006	-0,003
Résultat dilué par action (en €)		0,009	0,006	-0,003
Résultat par action des activités poursuivies				
Résultat de base par action (en €)		0,009	0,006	-0,003
Résultat dilué par action (en €)		0,009	0,006	-0,003
Résultat net de l'exercice		1 244	940	(461)
<u>Autres éléments du résultat global</u>				
<i>Eléments recyclés en résultat net</i>				
<i>Eléments recyclables ultérieurement en résultat net</i>				
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente				
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		12	267	267
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		12	267	267
Résultat Global Total de l'exercice		1 256	(194)	(194)
attribuable aux :				
Propriétaires du groupe		1 221	1 017	(195)
Participations ne donnant pas le contrôle		35	189	1

ADC SIIC - Comptes Consolidés

ETAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en K€		Capital	Primes d'émission	Titres d'autocontrôle	Réserve de change	Autres Réserves	Capitaux propres Part des actionnaires de la société mère	Capitaux propres Part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
	NOTE	6.4		6.4				6.4.4	
Capitaux propres au 31/12/2018		20 572	13 222	-167	1 313	5 569	40 509	5 579	46 088
Dividendes								-85	-85
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle									
Ecart de conversion					267		267		267
Mise en place IFRS 16						-31	-31		-31
Variation de juste valeur des instruments financiers									
Résultat net						-462	-462	1	-461
Capitaux propres au 30/06/2019		20 572	13 222	-167	1 580	5 076	40 283	5 495	45 778
Distribution de dividendes									
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle									
Ecart de conversion					492		492		492
Mise en place IFRS 16						31	31		31
Variation de juste valeur des instruments financiers									
Résultat net						10 274	10 274	222	10 496
Capitaux propres au 31/12/2019		20 572	13 222	-167	2 071	15 381	51 079	5 717	56 796
Distribution de dividendes									
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle									
Ecart de conversion					12		12		12
Variation de juste valeur des instruments financiers									
Résultat net						1 209	1 209	35	1 244
Capitaux propres au 30/06/2020		20 572	13 222	-167	2 083	16 590	52 299	5 752	58 051

TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE (en K euros)

	NOTE	30/06/2020	30/06/2019
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		1 244	940
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		59	53
Extourne provision fiscale		(2 289)	
Juste valeur des actifs financiers courants		326	(164)
Plus values/moins values de cession			
Juste valeur des immeubles de placement		20	(1 260)
Ecart d'acquisition négatif			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	6.3	402	135
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			10
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(238)	(287)
Coût de l'endettement net		(7)	0
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		(231)	(287)
Impôts versés		(1 101)	0
Variation du BFR lié à l'activité		(342)	(1 629)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		(1 674)	(1 916)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations			
Cessions d'immobilisations			
Incidence des variations de périmètre			
Acquisitions/ Remboursement d'immobilisations financières et prêts		(1)	
Acquisition / Cession d'actif financiers courant			2 239
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(1)	2 239
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		(56)	(53)
Intérêts nets versés			
-Intérêts décaissés		(7)	(9)
-Intérêts encaissés			
Autres flux liés aux opérations de financement			(33)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		(63)	(95)
Variation de trésorerie nette		(1 738)	227
Variation de trésorerie nette		(1 738)	227
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		2 973	2 368
Découverts bancaires (2)		(4)	(2)
VMP		3 997	2 981
		6 966	5 347
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		2 266	2 978
Découverts bancaires (2)		(4)	(2)
VMP		2 966	2 598
	6.2.4	5 228	5 574

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

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

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2020

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	15
1.1.	Assemblée Générale Annuelle des actionnaires	15
1.2.	Pandémie COVID 19	15
Note 2.	Référentiel comptable	16
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité	16
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation	17
Note 3.	Saisonnalité de l'activité.....	17
Note 4.	Utilisation d'estimations.....	17
Note 5.	Périmètre de consolidation	18
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation	18
5.2.	Organigramme du groupe	19
Note 6.	Notes annexes : bilan	20
6.1.	Actifs immobiliers.....	20
6.1.1.	Immeubles de placements	20
6.1.2.	Autres actifs corporels	21
6.2.	Actifs financiers	23
6.2.1.	Actifs financiers non courants :	23
6.2.2.	Créances commerciales et autres créances.....	24
6.2.3.	Actifs financiers courants.....	26
6.2.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	26
6.3.	Titres mis en équivalence.....	27
6.3.1.	DUAL HOLDING	27
6.3.2.	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	30
6.4.	Capitaux propres	33
6.5.	Dettes Fiscales non courantes	34
6.6.	Passifs financiers courants et non courants.....	34
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	36
7.1.	Revenus nets des immeubles.....	36
7.2.	Résultat opérationnel.....	37
7.3.	Résultat financier et résultat net.....	38
7.4.	Autres éléments du résultat global.....	38
Note 8.	Secteurs opérationnels	39
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité.....	41
8.2.	Compte de résultat par zone géographique.....	43
Note 9.	Engagements hors bilan.....	45
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	45
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement.....	45
9.2.1.	Engagements donnés.....	45
9.2.2.	Engagements reçus.....	45
9.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	45
9.3.1.	Engagements donnés.....	45

9.3.2. Engagements reçus.....	45
Note 10. Exposition aux risques.....	46
Note 11. Autres informations	46
11.1. Actif Net Réévalué.....	46
11.2. Litiges fiscaux.....	49
11.3. Litiges immobiliers	53
11.4. Parties liées	57
11.5. Effectifs.....	59
11.6. Résultat par action.....	60
11.7. Evénements postérieurs au 30 juin 2020.....	60

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Assemblée Générale Annuelle des actionnaires

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 30 juin 2020 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice social de 2 316 857,93 € en totalité en report à nouveau.

Dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats ; au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2019 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 3 810 679 €. 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.

1.2. Pandémie COVID 19

La situation sanitaire actuelle a des effets divers sur le fonctionnement de la société, et de manière modérée, sur la valorisation des actifs qu'elle détient.

Du point de vue de son fonctionnement, la société a réagi assez rapidement au danger du Covid-19. Des informations sur les gestes barrière ont été placardées dans les bureaux, du gel hydroalcoolique a été distribué et une communication a été faite par mail aux salariés. Dès l'annonce du confinement, le télétravail a été mis en place pour ceux des collaborateurs qui étaient en mesure de fonctionner ainsi. Les autres salariés ont pu bénéficier du dispositif d'activité partielle. Les bureaux ont été fermés du 17 mars au 1er juillet 2020, et seule une personne était chargée de relever et diffuser le courrier.

Du point de vue de la valorisation des actifs détenus, ceux-ci étant constitués presque uniquement d'immeubles, une variation majeure n'est a priori pas à craindre à moyen et long terme. Cette information donnée lors de l'arrêté des comptes 2019 est confirmée par la variation de la valorisation du patrimoine effectuée par les experts au 30 juin 2020, qui donnent une valeur quasi inchangée pour le bien Hôtelier (-20 K€).

En ce qui concerne l'investissement, on note en général que les acteurs font preuve de prudence dans cet environnement incertain. Les transactions dans l'hôtellerie étaient en forte hausse sur l'année 2019 avec un record à 4.4 Mds d'euros contre 1,8 Mds en 2018 1 portée entre autres par la création de fonds dédiés, et d'OPCI spécialisées sur les bien hôteliers. Les négociations sur les bien hôteliers étant longues, il est encore trop tôt, pour déterminer si la chute de rentabilité des établissements sur l'exercice 2020 aura un impact négatif sur la valorisation des actifs.

Comme nous l'avons précisé pour la clôture des comptes 2019, les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier Hôtelier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs, ce type de biens pouvant être transformés en immeubles de bureaux, si une surcapacité hôtelière était ressentie à long terme ; en effet, le quartier central des affaires où se trouve l'hôtel détenu par Bassano Développement est porteur sur cette dernière famille d'actifs.

Une possible remontée des taux de marché pourrait aussi affecter la capacité de la société à réaliser des investissements par l'endettement. Les taux d'intérêt étaient à fin 2019 à un plancher à peine supérieur à 1%. Les OAT à 10 ans — qui donnent la direction des taux d'intérêt des crédits immobiliers — sont également descendus à des niveaux inconnus. Et ni la politique de la BCE, ni la fuite vers les placements les plus sûrs qui s'étaleront

¹ <https://www.lesechos.fr/industrie-services/tourisme-transport/les-hotels-francais-changent-de-mains-comme-jamais-1183473>

bien après la fin du Covid-19 permettent d'entrevoir un véritable retournement. La concentration des risques sur les États peut les faire remonter transitoirement. Mais ils devraient rester durablement bas.

Néanmoins, la société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir les mesures prolongées de confinement sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

Concernant son activité locative, comme de nombreux propriétaires-bailleurs, la société a reçu une demande de suspension temporaire des paiements de loyers au nom de la situation exceptionnelle. Cette demande a été rejetée, les efforts demandés aux foncières par le ministre de l'Economie, Mr Le Maire, ne concernant que les loyers dus par les très petites entreprises en difficulté, ce qui n'est pas le cas du locataire de l'Hôtel rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris.

De plus, les charges locatives refacturées aux locataires ne sont pas concernées et restent dues.

La société porte cependant un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés.

Note 2. Référentiel comptable

Remarques liminaires :

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

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés le 29 septembre 2020 par le Conseil d'administration.

2.1. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADC SIIC au 30 juin 2020 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de préparation de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.adcsiic.eu).

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

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2020 sont préparés selon les dispositions de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire, telle qu'adoptée par l'Union européenne, qui permet de présenter une sélection de notes explicatives.

Les notes annexes ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent donc être lues conjointement avec les états financiers consolidés de l'exercice 2019.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables et à procéder à un certain nombre d'estimations. Pour formuler ces hypothèses, la direction se fonde sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts évaluateurs indépendants) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces estimations sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence le cas échéant. Dans

le cadre de la préparation des présents états financiers pour le 1^{er} semestre 2020, les experts alertent sur la valorisation des immeubles eu égard à la pandémie de COVID-19 :

- « L'activité du marché est affectée dans de nombreux secteurs. A la date d'évaluation, nous considérons que nous pouvons accorder moins de poids aux preuves de marché précédentes à des fins de comparaison, pour éclairer les opinions sur la valeur. En effet, la réponse actuelle à COVID-19 signifie que nous sommes confrontés à un ensemble de circonstances sans précédent sur lesquels fonder un jugement. Notre évaluation est donc déclarée sur la base de « l'incertitude de valorisation importante » selon VPS3 et VPGA 10 du RICS Red book GLOBAL. Par conséquent, il faudrait attacher moins de certitude – et une plus grande prudence- à notre évaluation que ce ne serait normalement le cas. »

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

2.2. Changements de méthodes comptables et de présentation

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2019.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, non obligatoire au 1^{er} janvier 2020.

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

Note 3. Saisonnalité de l'activité

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

Note 4. Utilisation d'estimations

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

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

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

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

Note 5. Périmètre de consolidation

5.1. Evolution du périmètre de consolidation

L'ensemble des sociétés du groupe a été consolidé en retenant la méthode de l'intégration globale sauf la société DUAL HOLDING (participation de 27%) et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP (co-entreprise à 50%), misent en équivalence.

Les comptes consolidés semestriels couvrent la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2020. Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté comptable au 30 juin est effectué par toutes les sociétés consolidées du Groupe.

Liste des sociétés consolidées

Nom des sociétés consolidées	Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA 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
SA HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	50%	50%	50%	50%	MEE	MEE
Entrée dans le périmètre de consolidation						
Sortie du périmètre de consolidation						

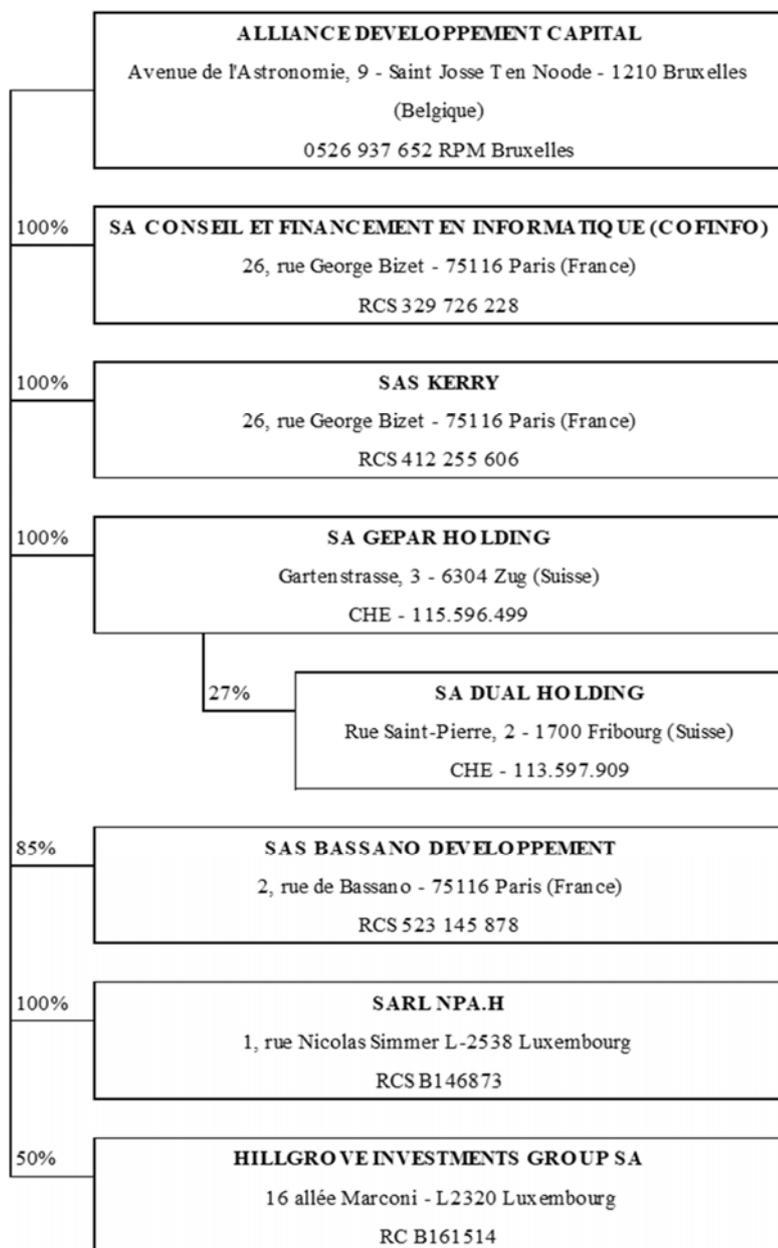
IG = Intégration Globale
MEE = Mise en Equivalence

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

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

- La société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC détient la nue-propriété d'un immeuble situé 4-6 avenue Elysée Reclus – 75007 Paris (France) ;
- La société BASSANO DEVELOPPEMENT est propriétaire des murs d'un hôtel situé 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris (France) ainsi que de 1 026 m² de commerces associés ;
- La société KERRY a des procédures en cours décrites en annexe des comptes consolidés ;
- La société COFINFO a également des procédures en cours décrites en annexe des comptes consolidés ;
- La société GEPAR HOLDING détient une participation dans DUAL HOLDING elle-même détentrice d'une participation dans la société Ci Com SA ;
- NPA. H est une filiale luxembourgeoise étudiant différents dossiers d'investissement.
- HILLGROVE Investments Group SA, détient HILLGROVE Ltd, propriétaire d'un bien à usage d'habitation de 505 m² sis Charles Street à Londres (Angleterre).

5.2. Organigramme du groupe



Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Actifs immobiliers

6.1.1. Immeubles de placements

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

Au 30 juin 2020

En K€	31/12/2019	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de Juste Valeur	Variation de périmètre	Cessions	30/06/2020
Immeubles de placement	41 570			-20			41 550
TOTAL	41 570	0	0	-20	0	0	41 550
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 35 831 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 718 K€.

La valorisation des biens par les experts a été effectuée sur la base du comportement des marchés financiers et immobiliers tel que constaté depuis l'éclatement de la crise sanitaire mondiale de la Covid 19. Toutefois, l'ampleur et la durée inédite de la pandémie pourraient impacter le marché de l'immobilier, avec un degré non mesurable en totalité à l'arrêté du 30 juin (cf. 2.1).

Il est encore top

Aucune acquisition ou cession de patrimoine immobilier n'est intervenue au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2019 :

En K€	31/12/2018	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de Juste Valeur	Variation de périmètre	Cessions	31/12/2019
Immeubles de placement	40 150			1 420			41 570
TOTAL	40 150	0	0	1 420	0	0	41 570
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 35 848 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 722 K€.

Les éléments ci-dessous permettent d'appréhender les variations de juste valeur des immeubles de placement :

	2020	2019
Elysée Reclus (Habitation)		
<u>Méthode par comparaison :</u>		
Prix au m ²	20 000	20 000
<u>Méthode par capitalisation :</u>		
Valeur locative annuelle	98 000	98 000
Taux de capitalisation	2%	2%
Rue du Faubourg Saint-Honoré (Hôtel)		
<u>Méthode par capitalisation :</u>		
<i>Hôtel</i>		
Valeur locative de marché annuelle	1 020 000 €	798 002 €
Taux de capitalisation	3,30 %	2,50 %
<i>Salon</i>		
Valeur locative annuelle	125 600 €	134 505 €
Taux de capitalisation	3,3 %	4,50 %
<i>Spa</i>		
Valeur locative annuelle	212 800 €	160 320 €
Taux de capitalisation	3,3 %	5 %

Les niveaux de juste valeur sont respectivement, de 3 pour hôtel rue du Faubourg Saint-Honoré et de 2 pour le bien à usage d'habitation rue Elysée Reclus.

Au 30 juin, les expertises ont été réalisées par GALTIER VALUATION pour l'Hôtel et BERGERAS Expertises pour l'habitation.

6.1.2. Autres actifs corporels

Au 30 juin 2020 :

La variation des autres immobilisations corporelles brutes :

En K€	Val brute 31/12/2019	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions	Val brute 30/06/2020
Actifs corporels	29		1			30
Construction Droit d'utilisation	653					653
TOTAL	682	0	1	0	0	683

Variation des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et actifs corporels :

En milliers €	31/12/2019	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2020
Actifs corporels	29	0				29
Construction Droit d'utilisation	116	59				175
TOTAL	145	59	-	-	-	204

Au 31 décembre 2019 :

La variation des autres immobilisations corporelles brutes :

En K€	Val brute 31/12/2018	Application IFRS 16	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions	Val brute 31/12/2019
Actifs corporels	29						29
Construction Droit d'utilisation		642		11			653
TOTAL	29	642	0	11	0	0	682

La seule évolution sur la période concerne la mise en œuvre de la norme IFRS 16 avec pour incidence un accroissement des actifs de 642 K€.

Variation des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et actifs corporels :

En milliers €	31/12/2018	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2019
Actifs corporels	29					29
Construction Droit d'utilisation		116				116
TOTAL	29	116	-	-	-	145

6.2. Actifs financiers

Actifs Financiers en K€		30/06/2020	31/12/20019	Niveau de juste valeur	Note
Actifs financiers non courants	Coût amorti	34	34	2	6.2.1
Créances commerciales	Coût amorti	1 495	1 134	2	6.2.2
Autres créances	Coût amorti	2 610	2 494	2	6.2.2
Autres actifs courants	Coût amorti	67	30	2	
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	2 390	2 716	1	6.2.3
Equivalents de trésorerie	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	2 966	2 973	1	6.2.4
Trésorerie	Coût amorti	2 262	3 997	2	6.2.4
Total des actifs financiers		11 825	13 378		

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

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

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

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

6.2.1. Actifs financiers non courants :

Au 30 juin 2020 :

Actifs financiers en K€	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Cession	30/06/2020
Titres de participation	-				-
Dépôts versés	31				31
Fonds de roulement	3				3
TOTAUX	34	-	-	-	34

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

Au 31 décembre 2019 :

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

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

6.2.2. Créances commerciales et autres créances

Au 30 juin 2020 :

En K€	30/06/2020					
	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	2 804	1 309	1 495	1 495	-	-
Autres créances	2 610		2 610	2 610	-	-
TOTAUX	5 414	1 309	4 105	4 105	-	-

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

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

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

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

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

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- Créances de TVA pour 792 K€ ;
- Une créance sur la ville de Paris pour indemnité d'expropriation pour 930 K€ (Cf. 11.2.2 Etat de la procédure rue Godefroy Cavaignac) ;
- Une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP pour 754 K€ ;
- Des fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir pour 95 K€ ;
- Diverses autres créances pour 38 K€ ;

Au 31 décembre 2019 :

En K€	31/12/2019					
	Valeur brute	Dépréciation	Valeur Nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 443	1 309	1 134	1 134	-	-
Autres créances	2 494		2 494	2 494	-	-
TOTAUX	4 937	1 309	3 628	3 628	-	-

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

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

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

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

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

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- Créances de TVA pour 784 K€ ;
- Une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP pour 751 K€ ;
- Des avoirs à recevoir pour 13 K€ ;

- Diverses autres créances pour 17 K€ ;
- Une créance sur la ville de Paris pour indemnité d'expropriation pour 930 K€ (Cf. 11.2.2 Etat de la procédure rue Godefroy Cavaignac), la procédure pour non concours de la force publique étant toujours pendante.

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

en K€	30/06/2020	31/12/2019
	Perte nette enregistrée en résultat	Perte nette enregistrée en résultat
Prêts et créances	-	-

6.2.3. Actifs financiers courants

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

Actions	Juste valeur 31/12/2019	Remboursement d'apport	Variation de juste valeur	Juste valeur 30/06/2020
FIPP (ISIN FR0000038184)	1776		-276	1 500
ACANTHE DEVELOPPEMENT (ISIN FR0000064602)	940		-50	890
TOTAL	2 716	0	-326	2 390

6.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2020	Valeur nette au 31/12/2019
Equivalents de trésorerie (SICAV)	2 966	2 973
Trésorerie	2 266	3 997
Total	5 232	6 970

Les actifs financiers de transaction étaient constitués de SICAV monétaires.

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

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

	Variation du BFR (1)	
	30/06/2020	31/12/2019
Variation brute des Actifs Courants	-514	93
Variation des Dettes Courantes	-929	-4 540
Variation du BFR	-1 443	-4 446

(1) Besoin en Fonds de Roulement

La variation des Dettes courantes est composée pour – 1 101 K€ de paiement de dettes d'impôts.

6.3. Titres mis en équivalence

6.3.1. DUAL HOLDING

GEPAR HOLDING filiale à 100% d'ADC SIIC, détient une participation de 27 % dans le capital de la société Dual Holding, le solde des titres étant détenu par Mesdames Valérie GIMOND DUMENIL et Laurence DUMENIL.

Dual Holding est une société anonyme dont le siège social est situé rue Saint Pierre 2 – 1700 Fribourg, immatriculée au Registre du Commerce de Fribourg sous le n° CHE-113.597.909.

Elle détient 43,85 % des titres de la société Ci Com SA, société anonyme, dont le siège social est situé à Genève, rue du Nant 22, immatriculée au Registre du Commerce de Genève sous le n° CHE-100.074.134 et 100 % des titres de la société Adimm Concept et Gestion Sàrl, société en cours de liquidation (ancienne régie immobilière de l'ex filiale DREI), et 100 % de la Société AD immobiliare situé à Milan Italie.

DUAL HOLDING contrôlait, via sa filiale DUAL REAL ESTATE INVESTMENT, un portefeuille d'immeubles principalement résidentiels. Depuis la cession de cette filiale intervenue en 2015, DUAL HOLDING gère les liquidités qui en sont issues, tout en recherchant de nouveaux investissements.

DUAL HOLDING gère désormais les liquidités qui sont issues de la cession de sa participation dans DREI.

La relation historique avec DUAL HOLDING est désormais essentiellement financière.

Le groupe ADC exerce une influence notable sur la société DUAL HOLDING

- en premier lieu par le taux de participation détenu de 27% qui dépasse le seuil de 20% constitue une présomption simple de l'existence d'une influence notable ;

- en second lieu par les échanges financiers (convention de trésorerie) et techniques (sous-traitance de compétence juridiques, financières, comptables).

Aucune limitation importante n'existe à l'encontre du groupe d'ADC SIIC (IFRS 12,12 et 22)

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux comptes consolidés établis au 30 juin 2020 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€	31/12/2019	acquisition	cession	écart de conversion en réserves consolidées	quote part de résultat dans les MEE	30/06/2020
titres DUAL HOLDING	19 377	-	-	369	-228	19 518

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et le Franc Suisse a induit un gain de valeur de 369 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées.

Alors que la quote-part de résultat sur la période, au cours de clôture ressort à - 228 K€ ;

Les comptes de la société DUAL HOLDING sont révisés par le cabinet PKF CERTIFICA SA, 7 rue des battoirs, 1205 Genève dont la mission a débuté en 2019.

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	73 135
Résultat de la période	- 845
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	72 290
Taux de participation détenu	27%
Valeur des titres mis en équivalence	19 518

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

En K€ au cours de clôture	30/06/2020	31/12/2019
Actif abrégé		
Immeubles de placement	4 848	1 749
Autres actifs non courants	32	3
Immobilisations financières et participations	24 528	25 018
Actifs courants	39 524	42 197
Trésorerie et équivalents	147	29
Total	69 079	68 995
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	73 135	69 302
Résultat de la période	-845	2 465
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-3 546	-3 119
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	210	226
Autres passifs non courants	124	122
Total	69 079	68 995

Compte de résultat abrégé	30/06/2020	31/12/2019
Produits		14
Charges d'immeubles et Frais généraux	-173	-279
Résultat net des immeubles	-173	-264
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation		
Amortissements		
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	-173	-264
Produits financiers	315	4 314
Charges financières	-1 339	-1 554
Résultat courant	-1 197	2 495
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts	-15	-30
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-367	168
Résultat net	-845	2 297
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	-845	2 297

Les produits et les charges financières se décomposent principalement de :

Une perte de change pour - 741 K€, des moins-values latentes sur actifs financier pour - 569 K€, des revenus d'emprunt obligataire pour + 207 K€, et des produits d'intérêts sur compte courant pour 105 K€.

Détail des produits et charges financières de DUAL HOLDING

En K€ au cours de clôture	30/06/2020	31/12/2019
<u>Charges financières</u>		
Perte de change	-741	-1 472
Perte de valeur d'actifs financiers	-569	-7
Charges sur titres	-12	-51
Intérêts bancaires	-17	-22
Autres charges financières		-2
Total	-1 339	-1 554
<u>Produits financiers</u>		
Gain de change	3	13
Gain de valeur d'actifs financiers		3 665
Intérêts sur compte courant	105	214
Intérêts sur obligations	207	421
Autres produits d'intérêts		
Total	315	4 314

6.3.2. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP

Le 29 novembre 2019, la société COFINFO a acquis auprès de la société KENTANA (société liée) 50% des parts de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA - 16, allée Marconi Luxembourg, pour 5,2 M€. La société achetée détient à 100% la société HILLGROVE Ltd -31 Hill Street à Londres Angleterre, elle-même propriétaire d'un bien immobilier.

Les 50% restants, sont toujours la propriété de la société KENTANA, filiale du Groupe FIPP.

La juste valeur du bien détenu par la société HILLGROVE Ltd à Londres est passé de 11 M£ fin 2019 à 10,8 M£ au 30 juin 2020, soit une variation négative de 0,2 M£.

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

en K€	31/12/2019	acquisition	cession	écart de conversion en réserves consolidées	quote part de résultat dans les MEE	30/06/2020
titres HILLGROVE INVESTMENT	5 292	-	-	-357	-174	4 761

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et La Livre Sterling a induit une perte de valeur de 357 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées.

Alors que la quote-part de résultat sur la période, au cours de clôture ressort à - 174 K€ ;

Aucun dividende n'a été perçu au cours de la période en provenance de la société HILLGROVE INVESTMENT GROUP.

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

	En K€
Capitaux propres groupes	9 870
Résultat de la période	-349
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	9 521
Taux de participation détenu	50%
Valeur des titres mis en équivalence	4 761

Informations financières abrégées du groupe
HILLGROVE INVESTMENTS GROUP

En K€ au cours de clôture	30/06/2020	31/12/2019
Actif abrégé		
Immeubles de placement	11 837	12 929
Autres actifs non courants		
Immobilisations financières et participations		
Actifs courants	536	426
Trésorerie et équivalents	5	85
Total	12 379	13 440
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	9 870	10 934
Résultat de la période	-349	-349
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	2 859	2 855
Autres passifs non courants		
Total	12 379	13 440

Compte de résultat abrégé	30/06/2020	31/12/2019
Produits	135	288
Charges d'immeubles et Frais généraux	-41	-155
Variation JV immeubles	-219	
Résultat net des immeubles	-126	133
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation	-9	-16
Amortissements		
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	-135	118
Produits financiers		
Charges financières	-214	-467
Résultat courant	-349	-349
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts		
Intérêts ne détenant pas le contrôle		
Résultat net	-349	-349
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	-349	-349

Détail des produits et charges financières de
HILLGROVE INVESTMENTS GROUP

En K€ au cours de clôture	30/06/2020	31/12/2019
<u>Charges financières</u>		
Perte de change	-201	-440
Intérêts sur Compte Courant	-13	-26
Autres charges financières		
Total	-214	-467
<u>Produits financiers</u>		
Gain de change		
Intérêts sur compte courant		
Autres produits d'intérêts		
Total	0	0

6.4. Capitaux propres

Au 30 juin 2020, le capital social est composé de 135 928 119 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 20 572 093,32 €.

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

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

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

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

Le résultat net attribué aux détenteurs de participation ne donnant pas le contrôle pour le présent exercice se monte à 35 K€.

Au 30 juin 2020, le montant de la participation ne donnant pas le contrôle s'élève à 5 752 K€.

En K€	Bassano Développement
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	0
Actifs non courants	39 803
Actifs courants	1 547
Passifs non courants	- 160
Passifs courants	-6 071
Trésorerie	144
Produits	472
Résultat Net	231
Résultat global total	231

6.5. Dettes Fiscales non courantes

en milliers d'€	Solde 31/12/2019	Dotation	Reprise	Solde 30/06/2020
Risque fiscal régime mère -fille société ADC	2 289	-	-2 289	0
Risque fiscal régime mère -fille société KERRY	66	-	-	66
TOTAL	2 355	0	-2 289	66

L'arrêt de la Cour Administrative d'Appel du 5 mars 2020 dans l'affaire ADC devenu définitif (cf. 11.2), a conduit à un dégrèvement d'impôt partiel, en date du 12 juin 2020. La provision a par conséquent été intégralement reprise, et une charge de 103 K€ a été constatée.

6.6. Passifs financiers courants et non courants

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

Echéancier des dettes et juste valeur

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

Au 30 juin 2020 :

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			
Dettes fiscales non courantes		66		66	66	66	2
Emprunts et dettes fin. auprès des êts. de crédit	4			4	4	4	2
Dettes de location IFRS 16	113	244	130	487	487	487	2
Dépôts et cautionnements	160			160	160	160	2
Dettes commerciales	471			471	471	471	2
Dettes fiscales et sociales	507			507	507	507	2
Autres dettes	18 314			18 314	18 314	18 314	2
Autres passifs courants	77			77	77	77	2
TOTAUX	19 646	310	130	20 085	20 085	20 085	

Les emprunts et dettes financières de location sont constituées des biens situés rue de la Banque et rue de Bassano, pris en location et dont les loyers actualisés constituent la dette financière (113 K€ en courant et 374 K€ en non courant).

Les autres dettes sont principalement constituées :

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie pour 15 066 K€. Le taux servi annuellement est de 1%, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum ;

- de 2 536 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,43 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 11.3).

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

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

Au 31 décembre 2019

en milliers d'€	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL			
Dettes fiscales non courantes		2 355		2 355	2 355	2 355	2
Emprunts et dettes fin. auprès des ét. de crédit	5			5	5	5	2
Dettes de location IFRS 16	111	276	155	542	542	542	2
Dépôts et cautionnements	160			160	160	160	2
Dettes commerciales	204			204	204	204	2
Dettes fiscales et sociales	1 447			1 447	1 447	1 447	2
Autres dettes	18 569			18 569	18 569	18 569	2
Autres passifs courants	77			77	77	77	2
TOTAUX	20 573	2 631	155	23 359	23 359	23 359	

Les dettes fiscales non courantes (2 355 K€) sont constituées :

- D'intérêts sur le redressement fiscal ADC (2 289 K€), en progression de 1 117 K€ sur la période ;
- D'intérêts sur le contrôle fiscal KERRY (66 K€), minoré de 34 K€ sur l'exercice.

Les autres dettes sont principalement constituées :

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie indéterminée, pour 15 321 K€. Le taux servi annuellement est de 1%, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum ;

- de 2 536 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,43 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 7.2.2.

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

Note 7. Notes annexes : compte de résultat

7.1. Revenus nets des immeubles

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

Le chiffre d'affaires de la période consolidé est augmentation (+5 K€), passant à 399 K€ fin juin 2020.

Les revenus locatifs 2020 de l'Hôtel sis rue du Faubourg St Honoré ont augmentés de 5 K€ eu égard à la l'indexation. Les charges locatives refacturées sont quant à elles stables à 73 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur la période 2020.

A la clôture de l'exercice, le groupe n'a qu'un seul locataire qui bénéficie d'un bail commercial dont la date de renouvellement était le 28 février 2020. En date du 19 août, un refus renouvellement de bail sans indemnité d'éviction a été notifiée au locataire HFCE.

Les charges locatives globales qui se rapportent à l'immeuble qui ne génère pas de loyer (sis rue Elysée Reclus) se monte à 1 K€. La baisse de 98 K€ s'explique principalement par l'absence de charge immeuble sur Cavaignac (-43 K€) suite à l'indemnisation définitive de la vente en 2019, et une baisse des charges immeubles sur l'hôtel rue du Faubourg Saint-Honoré (- 55 K€).

en milliers d'€	30/06/2020	30/06/2019
Loyers	399	394
Charges locatives refacturées	73	73
Charges locatives globales	(151)	(249)
Revenus nets des immeubles	321	219

7.2. Résultat opérationnel

(en milliers d' Euros)	30/06/2020	30/06/2019
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(97)	(88)
Autres frais généraux	(259)	(319)
Autres produits et autres charges	(13)	12
Variation de valeur des immeubles de placement	(20)	1 260
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		
Dotations ou reprise de dépréciation des immeubles de placement		
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements	(59)	(53)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions		
Charges nettes d'exploitations		
Résultat opérationnel avant cession	(127)	1 030
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat opérationnel	(127)	1 030
Quote part de résultat des stés mises en équivalence	(402)	(135)
Résultat opérationnel après résultat des stés mises en équivalence	(529)	894

Les frais de personnel comprennent le coût des salaires et des charges sociales des propres salariés, majoré de la charge de sous-traitance de personnel et minoré des refacturations de personnel effectuées à l'extérieur du groupe. Les frais de personnel n'incluent que des avantages du personnel à court terme suivant la classification de la norme IAS 19 et s'élèvent à 97 K€ pour l'exercice.

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

- les honoraires juridiques et fiscaux pour 34 K€ (contre 114 K€ en 2019) ;
- les autres honoraires pour 142 K€ (contre 90 K€ en 2019) ;
- les frais bancaires et commissions d'achat de titres pour 8 K€ (contre 33 en 2019) ;
- les cotisations liées à la cotation et la publicité légale et financière pour 23 K€ (contre 26 en 2019).

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

- Les jetons de présence pour - 13 K€ ;

Les dotations et reprises aux dépréciations, provisions et amortissement sont constituées de la manière suivante :

en milliers d'€	30/06/2020		30/06/2019	
	Dotation	Reprise	Dotation	Reprise
Amortissement sur Droit d'utilisation (IFRS 16)	59		53	
TOTAL	59	0	53	0

Le résultat opérationnel de l'exercice ressort négatif à -127 K€ contre un résultat positif de 1 030 K€ l'exercice précédent. Les sociétés mises en équivalence, DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP, dégagent une perte de -402 K€ contre une perte de 135 K€ au 30 juin 2019.

7.3. Résultat financier et résultat net

La variation de juste valeur des actifs financiers fait ressortir une charge de - 333 K€ (- 50 K€ sur les titres ACANTHE DEVELOPPEMENT , - 276 K€ sur les titres FIPP, et - 7 K€ sur les Sicav).

Les autres produits et charges financiers s'analysent ainsi :

Autres produits et charges financières en milliers d'€	30/06/2020	30/06/2019
Dividendes des actions Acanthe Développement	0	18
Charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING	-71,5	-77
Intérêts droit d'usage (IFRS 16)	-6,8	-8
Résultat de cession Sicav		69
Annulation intérêts sur litige fiscal	2 184	
Total des autres produits et charges financières	2 106	2

En l'absence d'impôts sur les résultats, le résultat net fait ressortir un bénéfice de 1 244 K€ au 30 juin 2020.

7.4. Autres éléments du résultat global

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

en K€	30/06/2020	30/06/2019 JV
Résultat net	1 244	940
Ecart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (1)	369	267
Ecart de conversion sur les états financiers HILLGROVE INVESTMENT GROUP (2)	(357)	
Total des autres éléments du résultat global	12	267
Résultat Global	1 256	1 207

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

Note 8. Secteurs opérationnels

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

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

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

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

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

Actifs par secteur géographique en K€	2020 K€	2019 K€
Actifs immobiliers		
Paris	41 550	41 570
Région Parisienne		
Province		
Autre		
Total des actifs immobiliers (1)	41 550	41 570
Actifs non affectables (2) (y compris titres DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENT GROUP)	36 586	38 584
Total des actifs	78 137	80 155

au 30/06/2020

(1) dont 5719 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 et des titres HILLGROVE INVESTMENTS GROUP pour respectivement 19 518 K€ et 4 761 K€ ;

au 31/12/2019

(1) dont 5722 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 et des titres HILLGROVE INVESTMENTS GROUP pour respectivement 19 377 K€ et 5 292 K€ ;

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

Nature du patrimoine			Situation géographique		
	30/06/2020	31/12/2019		30/06/2020	31/12/2019
Résidences Hôtelières	4 088 m ²	4 088 m ²	Paris	100%	100%
Habitations	270 m ²	270 m ²	Région Parisienne		
Surfaces commerciales	1 026 m ²	1 026 m ²			
Total	5 384 m²	5 384 m²	Total	100%	100%

8.1. Compte de résultat par secteur d'activité

- Au 30 Juin 2020 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers			399			399
Charges locatives refacturées			73			73
Charges locatives globales			(150)	(1)		(151)
Revenus nets des immeubles		-	322	(1)	-	321
Dotations aux amortissements des immeubles de placement						-
Dépréciation des immeubles de placement						-
Variation de juste valeur des immeubles de placement			(20)			(20)
Résultat sectoriel		-	302	(1)	-	301
Revenus des autres activités						
Frais de personnel		(19)	(74)	(5)		(97)
Autres frais généraux		(49)	(197)	(13)		(259)
Autres produits et charges					(13)	(13)
Dotations aux autres amortissements et provisions		-			(59)	(59)
Reprise des autres amortissements et provisions					-	-
Résultat de cession des Immeubles de placement						-
Variation de juste valeur des actifs financiers		(63)	(253)	(17)		(333)
Autres produits et charges financiers		(15)	(60)	(4)	2 184	2 106
Résultat avant impôt		(146)	(280)	(40)	2 113	1 646
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses						
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					(402)	(402)
Impôts sur les sociétés					-	-
Résultat net		(146)	(280)	(40)	1 711	1 244

- **Au 30 Juin 2019 :**

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Loyers			394			394
Charges locatives refacturées			73			73
Charges locatives globales			(205)	(1)	(43)	(249)
Revenus nets des immeubles		-	262	(1)	(43)	219
Dotations aux amortissements des immeubles de placement						-
Dépréciation des immeubles de placement						-
Variation de valeur des immeubles de placement			1 120	140		1 260
Résultat sectoriel		-	1 382	139	(43)	1 479
Revenus des autres activités						
Frais de personnel		(17)	(67)	(4)		(88)
Autres frais généraux		(61)	(242)	(16)		(319)
Autres produits et charges		3	(17)	1	24	12
Perte des immeubles de placement (dépréciation)						
Dotations aux autres amortissements et provisions		-			(53)	(53)
Reprise des autres amortissements et provisions						-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence						-
Variation de Juste valeur des actifs financiers		8	33	2		44
Autres produits et charges financières					2	2
Résultat avant impôt		(66)	1 090	122	(70)	1 076
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses						
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					(135)	(135)
Impôts sur les sociétés					-	-
Résultat net		(66)	1 090	122	(205)	940

8.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 30 Juin 2020 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Autre	Non affectable	TOTAL
Loyers	399				399
Charges locatives refacturées	73				73
Charges locatives globales	(151)				(151)
Revenus nets des immeubles	321	-	-		321
Dotations aux amortissements des immeubles de placement					-
Dépréciation des immeubles de placement					-
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(20)				(20)
Résultat sectoriel	(20)	-	-		301
Revenus des autres activités					
Frais de personnel	(97)				(97)
Autres frais généraux	(259)				(259)
Autres produits et charges	(13)				(13)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(59)				(59)
Reprise des autres amortissements et provisions	-				-
Résultat de cession des immeubles de placement	-				-
Variation de juste valeur des actifs financiers			(333)		(333)
Autres produits et charges financiers	(78)		2 184		2 106
Résultat avant impôt	(205)	-	1 851	-	1 646
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			(402)		(402)
Impôts sur les sociétés				-	-
Résultat net	(205)	-	1 449	-	1 244

Au 30 Juin 2019 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Autre	Non affectable	TOTAL
Loyers	394				394
Charges locatives refacturées	73				73
Charges locatives globales	(249)				(249)
Revenus nets des immeubles	219	-	-		219
Dotations aux amortissements des immeubles de placement					-
Dépréciation des immeubles de placement					-
Variation de Juste valeur des immeubles de placement	1 260				1 260
Résultat sectoriel	1 479	-	-	-	1 479
Revenus des autres activités					
Frais de personnel	(75)		(13)		(88)
Autres frais généraux	(319)				(319)
Autres produits et charges	12				12
Perte des immeubles de placement (dépréciation)					-
Dotations aux autres amortissements et provisions	(23)		(30)		(53)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Variation de Juste valeur des actifs financiers			44		44
Autres produits et charges financières	2				2
Résultat avant impôt	1 076	-	1	-	1 074
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			(135)		(135)
Impôts sur les sociétés				-	-
Résultat net	1 076	-	(134)	-	940

Note 9. Engagements hors bilan

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

9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé

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

9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement

9.2.1. Engagements donnés

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

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

9.2.2. Engagements reçus

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

9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe

9.3.1. Engagements donnés

Suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris, les inscriptions du privilège du Trésor prises à l'encontre des sociétés du groupe ADC SIIC en garantie des impositions contestées qui s'élevaient à 1 281 K€ ont été levées par le trésor public.

Sur le même litige, le Trésor avait pris à l'encontre de la société ADC SIIC des inscriptions hypothécaires sur l'immeuble situé rue du Faubourg Saint Honoré à hauteur de 11 120 K€. Ces inscriptions ont été levées.

9.3.2. Engagements reçus

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

Note 10. Exposition aux risques

Les expositions aux risques de taux, de liquidités, de contrepartie, du statut de SIIC, d'assurance, de change et de détentions d'actions propres n'ont connu aucune évolution significative depuis l'ouverture du présent exercice. Les principaux risques et incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe «Principaux risques et incertitudes» en note 2.1.4 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2019.

Note 11. Autres informations

11.1. Actif Net Réévalué

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

Contexte économique mondial²

Les comptes nationaux du deuxième trimestre 2020 ont mis en évidence, dans nombre de pays, la rudesse du choc économique lié à la situation sanitaire. Pour autant, sans le minimiser, les données collectées depuis le début du déconfinement montrent à quel rythme et à quel degré l'économie récupère de ce choc. Car ce qui est inédit, c'est certes l'ampleur du choc déclenché par la crise sanitaire, mais aussi le caractère massif des politiques publiques mises en œuvre pour contrer ses effets économiques, immédiats ou de plus long terme.

Après cette phase de rebond en partie mécanique, l'économie française, où sont situés les biens immobiliers du groupe, devrait aborder la rentrée comme un moteur qui serait tout à la fois bridé et dopé. C'est le cas, du reste, de beaucoup d'économies dans le monde : les contraintes sanitaires, certes allégées, continuent de peser sur l'offre, tandis que la demande risque d'être anémiée par les incertitudes sanitaires et économiques qui persistent. Dans le même temps, les politiques monétaires et budgétaires vont soutenir massivement l'activité économique.

Sur le plan sanitaire, le scénario d'une perte totale de contrôle de l'épidémie, qui conduirait à des mesures aussi drastiques qu'en mars, semble peu probable. L'expérience accumulée lors de la première vague devrait permettre une meilleure cohabitation avec le virus. Toutefois, même si elles ont été largement allégées, certaines restrictions ou contraintes continuent de s'imposer (distanciation physique, quarantaine à l'entrée dans certains pays, etc.) et de nouvelles sont mises en place (port du masque), dans un contexte où les craintes d'une résurgence de l'épidémie se font actuellement plus vives en Europe. Certaines de ces restrictions peuvent avoir des impacts importants et durables dans certains secteurs comme, entre autres, le transport aérien de voyageurs et l'évènementiel.

² INSEE (France) Point de conjoncture du 8 septembre 2020

Le marché de l'immobilier haut de gamme³

Si le durcissement, fin 2019, des conditions d'octroi des crédits immobiliers et la crise économique de la Covid ont pu pénaliser les jeunes ménages et les primo-accédants, ils n'ont que peu impacté la clientèle haut de gamme. Le marché de l'immobilier de luxe a donc résisté à la crise sanitaire.

Loin de baisser, les prix des biens de prestige continuent d'augmenter et tous les indicateurs laissent à penser qu'ils ne semblent pas près de reculer... Enfin, 55 % des futurs acheteurs d'un bien de prestige en France envisagent de maintenir leur niveau d'investissement dans l'immobilier de luxe et 18 % songent même à l'augmenter. Avec la Covid-19, il semble que les acquéreurs ont davantage pris conscience qu'investir dans la pierre en France est une valeur sûre

On constate également, post-confinement, un regain d'intérêt des acquéreurs en quête d'un pied-à-terre prestigieux pour les beaux appartements des quartiers chics de Paris. « Dans les principales villes internationales et les beaux lieux de villégiature, les transactions ont fortement repris dans l'immobilier haut de gamme. Paris a toujours le vent en poupe après quatre années de hausse des transactions et des prix, confortée en fin d'année 2019 par le Brexit » fait remarquer Thibault de Saint Vincent, Président de Barnes.

L'immobilier parisien continue donc à bénéficier actuellement d'un alignement de facteurs qui a tiré la demande intérieure vers le haut et boosté son attractivité à l'international.

Le marché immobilier hôtelier⁴

L'investissement hôtelier atteint en France 361,3 millions d'euros au premier semestre 2020, en forte baisse par rapport à la même période en 2019 (-57,9%).

Après un premier trimestre au ralenti, le marché de la transaction est resté atone dû à l'épidémie du Covid-19. Ainsi, sur cette première partie d'année, aucun portefeuille n'a été cédé en hôtellerie.

Au regard du contexte, le volume investi dans l'hôtellerie devrait être compris entre 1,0 et 1,5 milliard d'euros au cours de l'année 2020.

Côté performances, le RevPAR (Revenu Per Available Room soit Prix moyen par chambre x taux d'occupation) ressort ce 1er semestre à 23,6 € en baisse de 62,1% par rapport au 1er semestre 2019. Cette baisse s'explique principalement par un taux d'occupation divisé par deux (-37,2 points). Avec une baisse de -14,5%, le prix moyen a lui aussi été impacté.

Pour toutes ces raisons, le 2^{ème} semestre doit donc être scruté avec attention.

³ SeLoger.com : édito du 22 juillet 2020

⁴ BNP Paribas Real Estate – le marché Hôtelier en France 2T2020

Les perspectives 2020 ⁵

Face au Covid-19, « les conséquences immédiates sur l'activité des entreprises et les comportements individuels sont indéniables » souligne JLL dans une étude sur « Covid-19, les implications pour les marchés immobiliers mondiaux ».

Pour ce qui concerne l'investissement, on estime que les acteurs feront preuve de prudence dans cet environnement incertain. Les actifs de commerce et le secteur hôtelier seront les plus affectés alors qu'un mouvement de report vers les actifs défensifs est prévisible. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer. L'immobilier devrait continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

Calcul de l'ANR :

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises établies à la date du 30 juin 2020 et réalisées par les cabinets d'experts immobiliers indépendants BERGERAS EXPERTISE et GALTIER VALUATION.

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

Au 30 juin 2020, la valeur d'expertise des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 35 831 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 les titres d'autocontrôle. L'Actif Net Réévalué, hors droits, se détermine donc ainsi :

⁵ Immoweek 23/03/2020

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS (EN K€)	30-juin-20	31-déc-19
Situation nette consolidée (part groupe)	52 299	51 079
Titres d'autocontrôle (1)	167	167
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	278	268
Total	52 744	51 514

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS PAR ACTION (EN €)	30-juin-20	31-déc-19
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119
ANR par action	0,388	0,379

(1) 1 147 640 actions d'autocontrôle au 30 juin 2020 (inchangé).

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

11.2. Litiges fiscaux

Les litiges fiscaux du Groupe sont synthétisés ci-dessous :

SITUATION AU 30/06/2020
en K€

Société	Objet	Risques maximum au 31/12/2019	Règlements intervenus antérieurs à 2020	Règlements intervenus du 01/01 au 30/06/2020	Risques résiduels au 30/06/2020	Dettes au 30/06/2020	Commentaires	
ADC	Remise en cause application du régime mère filiale	10 296	6 098	1 101	0	0	La procédure est finie. Les montants dus ont été réglés	a
ADC	Remise en cause de la réduction du résultat fiscal issu de l'annulation de bons de souscription d'actions	2 652	0	0	0	0	Le litige est fini - La Cour d'Appel Administrative a prononcé la décharge des impositions le 05/03/2020	b
ADC	Remise en cause de la déduction de la TVA sur certaines dépenses	92	0	0	0	0	La procédure se poursuit - Une décision devrait intervenir sur la fin du 2nd semestre 2020	c
KERRY	Remise en cause application du régime mère filiale	1 191	1 126	1 126	65	65	Litige achevé - Un plan de règlement négocié a été négocié avec le Trésor Public	d
	Totaux	14 231	7 224	2 227	65	65		

Société ADC SIIC

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

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Etat dans une décision du 28 décembre 2018 a annulé l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris en ce qui concerne les pertes liées aux BSA et a renvoyé l'affaire devant la Cour Administrative d'Appel pour y être rejugée. Il a par ailleurs rejeté le pourvoi de la société sur les autres aspects.

La Cour Administrative d'appel de Paris dans un arrêt du 5 mars 2020 a déchargé des cotisations supplémentaires d'impôts et de contributions sur cet impôt auxquelles elle a été assujettie au titre des exercices clos en 2003 et en 2004 en raison de la remise en cause de la déduction de la perte résultant de l'annulation de bons de souscription d'actions ainsi que des intérêts de retard s'y rapportant.

La Société a tiré les conséquences de cette décision et a constaté les écritures nécessaires en comptabilisant définitivement en charge l'intégralité des droits et pénalités afférents aux impositions confirmées par le Conseil d'Etat. Ces impositions avaient fait l'objet d'un plan de règlement négocié avec le Trésor Public. Le 16 juin 2020 le solde restant du a été réglé. Le 24 juin 2020, le comptable public du Pôle de recouvrement a établi les actes de mainlevées sur les inscriptions hypothécaires prises par le Trésor Public français.

Ce litige est fini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un pourvoi a été introduit devant le Conseil d'Etat sur les points demeurant en litige en février 2018, ce pourvoi a été rejeté par décision de non-admission du 15 mars 2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Administration a produit un mémoire en défense le 5 mars 2019 dans lequel elle valide la position de la société concernant le coefficient d'assujettissement, seul restant en litige le coefficient de taxation. La société a répondu par un mémoire en réplique le 19 septembre 2019. La clôture d'instruction a été fixée au 18 octobre 2019 et l'audience s'est tenue le 15 septembre 2020. Le délibéré devrait en principe se tenir à la toute fin du mois de septembre ou au début du mois d'octobre 2020.

Société KERRY

L'Administration fiscale (renvoi d) avait également adressé à la société KERRY une notification de redressement notamment sur l'application du régime mère-filiale. Ce dossier est achevé. La société poursuit le règlement des échéances prévues par l'échéancier fiscal négocié avec le Trésor Public pour solder la dette fiscale. Le dernier règlement est programmé pour octobre 2020.

11.3. Litiges immobiliers

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
Contestation partielle des quittancements rendus dans le cadre du bail NRF	Assignment délivrée le 10 octobre 2008	LJNRF	ADC - 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. <u>Par jugement du 20 juin 2017</u> , le tribunal administratif considère que la totalité du loyer est passible du taux de TVA normal.	Conseil Etat	arrêt du 28 novembre 2018, le Conseil d'Etat a rejeté les pourvois contre le jugement du 20 juin 2014 et a confirmé que le taux normal de la TVA s'appliquait. Le 29 juin 2020, NRF a procédé à la réinscription de cette affaire au rôle de la Cour d'appel de Paris. Cette procédure va donc reprendre son cours.
Refus d'autorisation du bailleur aux travaux envisagés par le locataire	Assignment délivrée le 31 octobre 2018	Hotel Faubourg champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en indemnisation pour entrave aux travaux du locataire</u>	Montant non estimable à ce jour	TGI	nous devons conclure pour le 25 septembre 2020

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

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

Le 2 juillet 2018, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une mise en demeure de payer la somme de 1 189 K€. Cette somme correspond au trop perçu d'indemnisation perçue par la société KERRY au titre de la première procédure d'indemnisation pour refus du concours de la force publique, déduction faite de règlements déjà effectués par la société KERRY. Le montant initial de trop perçu s'élevait initialement à la somme de 1560 K€. La procédure de contestation de cette mise en demeure est en cours devant le tribunal administratif.

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

Début aout 2019, la société COFINFO est parvenue à trouver un accord satisfaisant avec la société ELOGIE SIEMP.

Le 12 novembre 2019, la société COFINFO et la SIEMP ont signé un protocole prévoyant le versement de 10 500 K€ à COFINFO en contrepartie de la conservation de l'immeuble par la SIEMP et le désistement des instances en cours contre la SIEMP. Cette somme de 10 500 K€ est un complément de prix, la société COFINFO ayant d'ores et déjà perçu la somme de 4 165 K€, quelques années auparavant.

Par arrêt du 12 décembre 2019, la cour d'appel a pris acte du désistement d'action et d'instance réciproque de COFINFO et de la SIEMP.

Par ailleurs, la société COFINFO conteste devant les tribunaux, une mise en demeure et une saisie à tiers détenteur relatifs au paiement d'un titre de perception d'un montant de 239 K€. Ce montant correspond à la différence entre le montant de la créance détenue par l'Etat sur COFINFO (1187 K€/somme correspondant à un trop perçu d'indemnisation (CAA 5 juin 2007)) et la créance de COFINFO sur l'Etat résultant d'un jugement du 21 avril 2011 d'un montant de 930 K€ augmenté des intérêts. Les procédures contre l'Etat français sont actuellement en cours.

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

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

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a donc attiré le liquidateur judiciaire dans chacune des procédures actuellement pendantes et a déclaré ses créances au passif de la société NRF (3 298 K€ pour les loyers et charges + 4 500 K€ pour les travaux). Ces créances sont contestées par le mandataire judiciaire. Par deux ordonnances du 15 novembre 2016, le juge commissaire a constaté qu'une instance était en cours et qu'il n'y avait pas lieu de surseoir à statuer. Nous avons interjeté appel. Seule la procédure d'appel en contestation de la créance de loyers et charges a été maintenue.

Par arrêt du 4 avril 2018, la cour d'appel fait droit à nos demandes au titre du sursis à statuer.

La cour d'appel a infirmé l'ordonnance du juge commissaire et sursoit à statuer sur la créance de loyers et de charges de Bassano développement dans l'attente des décisions définitives à intervenir concernant la procédure relative à la TVA et celle relative à la fixation du loyer.

Les autres procédures se poursuivent également.

- Procédure en remboursement de TVA

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

Alors qu'un calendrier avait été fixé par la cour d'appel de renvoi, NRF a régularisé des conclusions d'incident pour solliciter un sursis à statuer. Les conclusions visaient à voir la cour d'appel de renvoi surseoir à statuer « dans l'attente d'une décision du Tribunal administratif » seul compétent pour fixer le taux de TVA. La société NRF a donc saisi le tribunal administratif.

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

Compte tenu de la décision du CE du 28 novembre 2018, la procédure doit désormais revenir devant la cour d'appel de renvoi dans l'état où elle se trouvait après le jugement de première instance qui déboutait la société NRF de ses demandes. Le 29 juin 2020, NRF a procédé à la réinscription de cette affaire au rôle de la Cour d'appel de Paris. Cette procédure va donc reprendre son cours.

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

M. Henri Smouts, expert, a établi un rapport sur les travaux effectués par NRF. Les travaux de remise en état et d'entretien n'ayant pas été réalisés, nous avons délivré une sommation le 13 février 2014 fondée sur le rapport Smouts. NRF a contesté devant les tribunaux cette sommation. Dans le cadre de cette procédure, nous avons sollicité la résiliation du bail pour manquement aux obligations contractuelles. Par jugement du 28 novembre 2019, notre demande de résiliation judiciaire a été rejetée. Le tribunal conteste notre sommation et précise que la Société BASSANO DEVELOPPEMENT n'articule aucun manquement précis à une obligation contractuelle identifiée. BASSANO est déboutée et condamnée à payer au liquidateur judiciaire de la Société NRF la somme de 8 K€ au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'à la Société HFCE la somme de 15 K€ au titre du même article. L'exécution provisoire du jugement a par ailleurs été prononcée. La Société BASSANO DEVELOPPEMENT a interjeté appel.

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

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

Par jugement du 24 janvier 2019, le tribunal a rejeté nos demandes car aucune décision définitive constatant la résiliation du bail est intervenue avant le jugement de redressement judiciaire. Le tribunal a condamné Bassano à

verser au liquidateur de NRF la somme de 10 K€ à titre dommages et intérêts et 5 K€ article 700 et à HFCE la somme de 10 K€ à titre de dommages et intérêts et 5 K€ d'article 700. L'exécution provisoire est ordonnée.

Un appel a été interjeté. La clôture est fixée le 29 octobre 2020 et les plaidoiries sont fixées 15 décembre 2020.

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

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

Par jugement du 24 janvier 2019, le tribunal a reconnu valable la clause d'indexation insérée dans notre bail et n'a pas contesté dans le principe, les impôts et taxes que nous appelons à ce locataire. Il n'a pas non plus remis en cause les deux mois de dépôt de garantie que nous détenons. Concernant le montant de nos demandes (235 K€ montant arrêté en juin 2018), le tribunal les a réduites (23 K€) car il estime que les décomptes que nous produisons et annexés au commandement de payer, ne seraient pas suffisamment précis. Pour parvenir à ce montant, le tribunal a déduit les appels qui lui apparaissent non justifiés à savoir les provisions sur charges de 2015 à 2017 TVA en sus, ainsi que la reddition de charges 2015. L'exécution provisoire ayant été ordonnée, nous avons fait signifier ce jugement et avons recouvré la somme de 23 K€. Un appel a été interjeté par HFCE. Les plaidoiries sont fixées au 20 octobre 2020.

Par ailleurs, par acte du 31 octobre 2018, HFCE nous a assigné pour entrave à l'exploitation normale de leur hôtel du fait des procédures que nous avons diligentées depuis leur entrée dans les lieux, des refus qu'ils prétendent injustifiés faits à leurs demandes d'autorisation de travaux. Pour justifier et chiffrer son préjudice, HFCE a mandaté un expert amiable, M. Marsault. Il réclame la somme de 6273 K€ à titre de DI, montant à parfaire si les travaux de remplacement des équipements techniques et d'étanchéité et de rénovation n'intervenaient pas avant la fin de l'année 2018. A titre subsidiaire, où les travaux ne peuvent être autorisés qu'à l'issue d'une procédure, il réclame la condamnation de Bassano à la somme de 9113 K€.

Bassano Développement a de son côté sollicité un rapport plus complet de M. LECARON, expert-comptable - commissaire aux comptes - expert financier près la cour d'appel de Paris - expert près la cour administrative d'appel de Paris, duquel il ressort que le préjudice de la société HFCE n'est absolument pas établi.

Après avoir analysé la décomposition des pertes de la société NRF au titre de l'année 2013, l'expert conclut que la cessation des paiements de ladite société était liée à son activité d'ingénierie immobilière et consécutive à la rupture par le Trésor public d'un plan de règlement des dettes fiscales liées à cette activité de plus de 9.000.000 d'euros le 28 mars 2014. Il ressort de ces constatations que c'est l'exploitation déficitaire préexistante de NRF qui perdure. Après avoir acquis le fonds de commerce auprès du Tribunal de Commerce sans aucune garantie, la société HFCE n'est jamais parvenue à redresser la situation financière catastrophique de l'hôtel.

Bassano a déposé ses conclusions le 25 septembre 2020 dans lesquelles est repris l'analyse de M. Lecaron. HFCE doit conclure avant le 12 novembre prochain et nous pourrons y répondre, le cas échéant, avant le 8 janvier 2021.

Afin de justifier le bien fondé de nos refus d'autorisation de travaux, il est opportun de préciser que la société Bassano Développement avait diligenté un référé expertise afin qu'un expert soit nommé, et qu'il puisse analyser l'ensemble du dossier de travaux de HFCE. L'ordonnance de référé du 6 février 2019 a

fait droit à notre demande d'expertise judiciaire. L'expert a rendu son rapport et a conclu à l'absence de toute problématique technique qui résulterait du projet de travaux de HFCE et à la conformité desdits travaux à la réglementation, considérant même que les travaux « n'aggravent pas mais améliorent la situation existante ». Toutefois, il subsiste comme l'a expressément reconnu l'expert judiciaire dans son rapport du 18 juillet 2019, une problématique juridique sur les dévoiements et déplacements du tableau général basse tension et de la centrale de traitement d'air dans le projet de travaux de HFCE.

Cependant, Bassano Développement a décidé que ce dossier devait avancer et a donc au vu des expertises techniques et juridiques, donné son autorisation pour que HFCE effectue les travaux sollicités. Une assemblée générale des copropriétaires qui statuera sur la réalisation de leurs travaux, et au cours de laquelle Bassano Développement émettra un vote favorable, va être organisée très prochainement.

Le 19 août 2020, la société Bassano Développement a été contrainte de délivrer un refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction à la société HFCE au motif que d'une part, cette dernière a fermé son établissement à compter du 15 mars 2020 alors même que le bail lui interdisait (aucun arrêté administratif n'imposait cette fermeture et HFCE n'a pas réouvert avant début juin 2020) et que d'autre part, HFCE n'a pas réglé ses loyers et charges depuis avril 2020.

D'ailleurs, HFCE conteste judiciairement les commandements de payer les loyers que Bassano leur a délivrés depuis le mois de mai 2020. Il demande la restitution des loyers déjà payés durant la fermeture deuxième quinzaine de mars (42 k€) et un délai de paiement de 24 mois (pour les loyers d'avril à juillet 2020).

11.4. Parties liées

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

Au titre du premier semestre 2020, les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère :

au 30 juin 2020

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

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

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

au 31 décembre 2019

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

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

au 30/06/2020

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	-15 066	-75
Management Fees	DUAL HOLDING	ADC SIIC		7
Compte Courant	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	ADC SIIC	754	4

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

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

31/12/2019

En K€ Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Compte Courant	DUAL HOLDING	ADC SIIC	-15 321	-154
Compte Courant	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	ADC SIIC	750	1

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

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

c) les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 125 K€ d'intérêts de comptes courants) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées :

Néant

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

Néant

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

Contre partie liée Nom	En K€ Nature de la prestation	Liens	30/06/2020		31/12/2019	
			Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Mise à disposition de personnel	Dirigeants/Administrateurs communs	-88	-79		-191
INGEFIN	Mise à disposition de personnel	Dirigeants/Administrateurs communs	-44	-17	-26	
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Loyers et charges locatives	Dirigeants/Administrateurs communs	-84	-75	13	-146
ACANTHE DEVELOPPEMENT	Intérêts minoritaires (3)	Dirigeants/Administrateurs communs	5 752	35	5 718	223
ACANTHE DEVELOPPEMENT	Actifs financiers courants (actions)/ Produits financiers	Dirigeants/Administrateurs communs	890	-50	940	-40
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dépôt de garantie	Dirigeants/Administrateurs communs	-31		-31	
ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Distribution de dividendes	Dirigeants/Administrateurs communs		0		18
FIPP	Actifs financiers courants (actions)/ Produits financiers	Dirigeants/Administrateurs communs	1 500	-276	1 776	-144

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

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

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

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

g) les autres parties liées.

Néant

11.5. Effectifs

Le groupe a un salarié de statut cadre-dirigeant au 30 juin 2020.

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

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

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

11.6. Résultat par action

Résultat par Action au 30 juin 2020

		30/06/2020 JV	30/06/2019 JV	30/06/2019 Coût Amorti Publié
Numérateur	Résultat net part du groupe (en K€)	1 209	750	- 462
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 120	135 928 119
	Résultat net part du groupe par action non dilué (en €)	0,0089	0,0055	-0,0034

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

11.7. Evénements postérieurs au 30 juin 2020

Le 19 août 2020, la société Bassano a été contrainte de délivrer un refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction à la société HFCE au motif que d'une part, cette dernière a fermé son établissement à compter du 15 mars 2020 alors même que le bail lui interdisait (aucun arrêté administratif n'imposait cette fermeture et HFCE n'a pas réouvert avant début juin 2020) et que d'autre part, HFCE n'a pas réglé ses loyers et charges depuis avril 2020.

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

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES





ADC SIIC

DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Nous soussignés,

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

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

M. Alain DUMENIL
Administrateur Délégué

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



Alliance Développement Capital SIIC SE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée
pour le semestre clôturé le 30 juin 2020

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée de Alliance Développement Capital SIIC SE pour le semestre clôturé le 30 juin 2020

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend la situation financière consolidée résumée clôturée le 30 juin 2020, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 11.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 78 136 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 1 209 (000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Paragraphes d'observation

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimé ci-dessus, nous attirons aussi l'attention sur la note 2 de l'information financière intermédiaire consolidée qui décrit l'incertitude importante relative à la valorisation des immeubles eu égard à la pandémie de COVID-19.

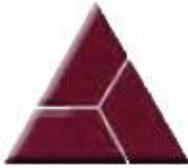
Zaventem, le 29 septembre 2020

Le commissaire



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Cédric Bogaerts

Deloitte.



ADC SIIC

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

Site internet : www.adcsiic.eu