



**Rapport financier semestriel
au 30 juin 2009**

Siège : 2, rue de BASSANO - 75116 PARIS
N°Siret : 457 200 368 00357

Conformément aux dispositions des articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-4 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le présent rapport comprend les documents et informations suivants :

1. Attestation des personnes physiques responsables du rapport financier semestriel;
2. Comptes consolidés condensés du semestre écoulé de la société ADC SIIC, établis en application de la norme IAS34
3. Rapport semestriel d'activité;
4. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'examen limité des comptes précités



ADC SIIC

ATTESTATION DES PERSONNES PHYSIQUES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

« J'atteste, qu'à ma connaissance, les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

La société **ADC SIIC**
Représentée par : **Richard LONSDALE-HANDS**
Directeur Général



Comptes consolidés au 30 juin 2009

ADC SIIC - Comptes Consolidés
Comptes au 30/06/2009

BILANS CONSOLIDES COMPARES

(milliers d'euros)	30/06/2009 IFRS	31/12/2008 IFRS
Actif		
Immeubles de placement	39 525	39 708
Immobilisations en cours	410	266
Actifs corporels	1	1
Actifs incorporels		
Actifs financiers	35	35
Total actifs non courants	39 971	40 011
Clients et comptes rattachés	1 869	1 587
Autres créances	5 673	8 161
Autres actifs courants	36	18
Trésorerie et équivalents de trésorerie		433
Immeubles destinés à la vente	7 261	7 361
Total actifs courants	14 840	17 561
TOTAL ACTIF	54 811	57 572
Passif		
Capital	19 160	19 160
Réserves	5 223	8 084
Résultat net consolidé	(238)	(2 861)
Total Capitaux Propres, part du groupe	24 144	24 382
Intérêts minoritaires		
Total Capitaux Propres	24 144	24 382
Passifs financiers non courants	22 166	24 545
Provisions pour risques et charges		
Dettes fiscales et sociales	38	38
Total des dettes non courantes	22 204	24 584
Passifs financiers courants	4 124	4 224
Dépôts et Cautionnement	461	450
Fournisseurs	573	596
Dettes fiscales et sociales	441	375
Autres dettes	2 858	2 961
Autres passifs courants	5	
Total des dettes courantes	8 462	8 606
Total dettes	30 667	33 189
TOTAL PASSIF	54 811	57 572

ADC SIIC - Comptes Consolidés
Comptes au 30/06/2009

COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDES COMPARES

(milliers d'euros)		30/06/2009 IFRS	30/06/2008 IFRS
Loyers	RA	1 016	1 239
Charges locatives refacturées	RB	111	145
Charges locatives globales		(343)	(344)
Revenus nets de nos immeubles		784	1 041
Revenus des autres activités			1
Frais de personnel	RE	(114)	(116)
Autres frais généraux	RF	(267)	(261)
Autres produits et autres charges	RG	(6)	4
Dotation aux amortissements des immeubles de placement	RI	(265)	(477)
Perte de valeur des immeubles de placement (dépréciation)		82	
Dotations aux autres amortissements et provisions	RJ	(101)	(10)
Reprises aux autres amortissements et provisions	RK	2	230
Résultat opérationnel avant cession		115	412
Résultat de cession d'immeubles de placement	RL	88	501
Résultat opérationnel		203	913
- Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	RM	1	
- Coût de l'endettement financier brut	RN	(350)	(665)
Coût de l'endettement financier net		(349)	(665)
Autres produits et charges financiers	RO	(93)	(152)
Résultat avant impôts		(238)	96
Impôt sur les résultats	RP		(4)
Résultat net		(238)	92
Intérêts minoritaires			
Résultat net part du groupe		(238)	92
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		-0,004	0,001
Résultat dilué par action (en €)		-0,004	0,001
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		-0,004	0,001
Résultat dilué par action (en €)		-0,004	0,001
Autres éléments du résultat global			
Résultat net		(238)	92
Réévaluation des actif financiers disponibles à la vente			
Réévaluations des immobilisations			
Impôts			
Total des gains et des pertes comptabilisés en capitaux propres			
Résultat Global		(238)	92
<i>(Résultat net et gains et pertes comptabilisés en capitaux propres)</i>			
Résultat global - part groupe		(238)	92
Résultat global - part des minoritaires			

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe						
	Capital	Réserves liées au capital	Réserves et résultats consolidés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux	Capitaux propres part groupe	Capitaux propres part des Minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/07	19 160	16 188	-8 103	-	27 244	-	27 244
Changement de méthodes comptables							
Capitaux propres au 31/12/07 corrigés	19 160	16 188	-8 103	-	27 244	-	27 244
Opérations sur capital							-
Paiements fondés sur des actions							-
Dividendes							-
Résultat net de l'exercice			-2 861		-2 861		-2 861
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres							-
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres							
Variation de périmètre							
Capitaux propres au 31/12/08	19 160	16 188	-10 964	-	24 383	-	24 383
Changement de méthodes comptables							
Capitaux propres au 31/12/08 corrigés	19 160	16 188	-10 964	-	24 383	-	24 383
Opérations sur capital					-		-
Paiements fondés sur des actions					-		-
Opérations sur titres auto détenus					-		-
Dividendes					-		-
Résultat net de l'exercice			-238	-	-238		-238
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					-		-
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			-238	-	-238		-238
Variation de périmètre					-		-
Capitaux propres au 30/06/09	19 160	16 188	-11 202	-	24 144	-	24 144

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE (K euros)

		30/06/2009	30/06/2008
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(238)	92
<u>Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie</u>			
Amortissements et provisions		282	248
Passage IFRS		(54)	(2)
Plus values/moins values de cession		(90)	(505)
Badwill			
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(100)	(167)
Coût de l'endettement net		(349)	(665)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	A	249	498
Impôts versés	B		
Variation du BFR lié à l'activité	C	2 043	(541)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	D=A+B+C	2 292	(43)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(145)	(326)
Cessions d'immobilisations		90	2 067
Acquisitions d'immobilisations financières			
Remboursement d'immobilisations financières			
Incidence des variations de périmètre			
Variation des prêts et des avances consenties			1
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	E	(55)	1 742
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Versées par les actionnaires de la société mère			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées			
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes versées aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées			
En caissements liés aux nouveaux emprunts		2 700	1 520
Remboursements d'emprunts		(4 933)	(3 283)
Intérêts nets versés		(349)	(665)
Autres flux liés aux opérations de financement		11	
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	F	(2 571)	(2 428)
Variation de trésorerie nette	D+E+F	(333)	(729)
Variation de trésorerie nette		(333)	(729)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		13	
Découverts bancaires		(515)	(1 319)
VMP		421	347
		(81)	(972)
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif			1
Découverts bancaires		(414)	(1 702)
VMP		(414)	(1 701)

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	7
1.1.	Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire	7
Note 2.	Référentiel comptable	7
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité.....	7
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation	7
2.3.	Autres normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2009.....	8
Note 3.	Saisonnalité de l'activité.....	8
Note 4.	Utilisation d'estimations	8
Note 5.	Périmètre de consolidation	9
Note 6.	Notes annexes : bilan	9
6.1.	Actifs non courants non financiers	9
6.2.	Autres créances	10
6.3.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	10
6.4.	Capitaux propres.....	10
6.5.	Provisions pour risques et charges.....	10
6.6.	Passifs financiers courants et non courants	11
6.7.	Autres dettes	12
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat.....	13
7.1.	Revenus nets des immeubles	13
7.2.	Résultat opérationnel	13
7.3.	Résultat financier	14
Note 8.	Informations sectorielles.....	15
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité.....	16
8.2.	Compte de résultat par zones géographiques.....	18
Note 9.	Engagements hors bilan	20
Note 10.	Exposition aux risques.....	21
Note 11.	Autres informations	21
11.1.	Actif Net Réévalué	21
11.2.	Litiges fiscaux.....	22
11.3.	Litiges immobiliers	22
11.4.	Autres litiges immobiliers :	23
11.5.	Parties liées	24
11.6.	Effectifs.....	25
11.7.	Résultat par action	25
11.8.	Événements postérieurs au 30 juin 2009	25

Note 1. Faits caractéristiques de la période

1.1. Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle et Extraordinaire du 17 juin 2009 a entériné la perte de l'exercice 2008 de – 2 906 K€ et a décidé de l'affecter au compte « report à nouveau »

Du fait de ce déficit, aucune obligation de distribution n'existe au titre du régime fiscal des SIIC.

Note 2. Référentiel comptable

Remarques liminaires :

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

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

Les comptes consolidés condensés ont été arrêtés le 28 août 2009 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 Acanthe Développement au 31 décembre 2008 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.acanthedeveloppement.com).

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 condensés au 30 juin 2009 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 2008.

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

2.2. Changements de méthodes comptables et de présentation

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2008, à l'exception des normes et amendements de normes suivants qui sont applicables à compter du 1er janvier 2009.

Changement de présentation :

IAS 1 révisée « Présentation des états financiers ». Le Groupe applique IAS 1 révisée (2007) « Présentation des états financiers » entrée en vigueur le 1er janvier 2009. En conséquence le Groupe présente toutes les variations des capitaux propres relatives aux actionnaires de la Société uniquement dans l'état des variations des capitaux propres tandis que les variations des capitaux propres qui ne concernent pas les propriétaires sont également présentées dans « l'état du résultat consolidé et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres ». Cette présentation a été retenue pour les états financiers consolidés condensés de la période du 1er janvier au 30 juin 2009. Les informations comparatives ont été retraitées pour être mises en conformité avec la norme révisée.

Changements de méthodes comptables :

IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt ». Antérieurement au 1er janvier 2009, le Groupe comptabilisait immédiatement en charges tous les coûts d'emprunts. A compter du 1er janvier 2009 et en application de la norme IAS 23 révisée, le Groupe incorpore les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié dans le coût de cet actif, dès lors que la date de commencement pour l'incorporation au coût de cet actif des coûts d'emprunt est égale ou postérieure au 1er janvier 2009. Ce changement de méthode comptable est sans impact sur les comptes consolidés condensés.

IFRS 8 « Secteurs opérationnels » qui remplace IAS 14 « Information sectorielle ». La nouvelle norme IFRS 8 sur l'information sectorielle définit un secteur opérationnel comme une composante d'une entité :

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquérir des produits des activités ordinaires et d'encourir des charges,
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et à évaluer sa performance, et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

Au regard de ces critères, le Groupe confirme la segmentation antérieurement retenue selon IAS 14.

2.3. Autres normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2009

Les autres amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur au 1er janvier 2009 ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés condensés établis au 30 juin 2009:

- IAS 1 et IAS 32 amendées – Instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations en cas de liquidation,
- IFRS 2 amendée – Paiements fondés sur des actions - Conditions d'acquisition des droits et annulations,
- IFRS 7 amendée – Juste valeur et risque de liquidité, non adoptée par l'Union européenne,
- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intragroupes, applicable en 2009 selon l'Union européenne,
- IFRIC 13 – Programme de fidélité clients,
- IFRIC 14 – Plafonnement de l'actif : disponibilité des avantages économiques et obligation de financement minimum et leur interaction, applicable en 2009 selon l'Union européenne,
- IFRIC 15 – Accords pour la construction de biens immobiliers, non adoptée par l'Union européenne,
- IFRIC 16 – Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger,
- Les autres amendements de la procédure annuelle d'amélioration des normes IFRS, publiés en mai 2008.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2009.

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 condensés, 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 condensés concernant les actifs et passifs à la date d'arrêté des comptes consolidés semestriels condensés 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

Le périmètre de consolidation du Groupe ADC SIIC n'a connu aucune évolution au cours du premier semestre 2009.

Les comptes consolidés semestriels couvrent la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2009. L'ensemble des sociétés consolidées arrête ses comptes au 31 décembre.

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

Note 6. Notes annexes : bilan

6.1. Actifs non courants non financiers

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours et des actifs corporels au 30/06/2009 :

En K€	Val brute 31/12/08	virement de poste à poste	Acquisitions (1)	Variation de périmètre	Cessions Mise au rebut (2)	Val brute 30/06/09
Terrains	9 076					9 076
Constructions	34 582					34 582
Immobilisations en cours	266		144			410
Actifs corporels	5				-2	3
TOTAL	43 929		144		-2	44 071
Immeubles destinés à la vente	9 077					9 077

(1) Les seules immobilisations en cours correspondent à des travaux en cours effectués sur l'immeuble sis rue de Tilsitt Paris 8^{ème}.

(2) Dans l'immeuble situé rue du Bac à Suresnes (92), 10 places de parking ont été cédées au prix global de 90 K€ et ont générées un résultat de cession de 88 K€. Lors de l'acquisition ces parkings n'avaient pas été distingués spécifiquement des autres lots. Du matériels informatiques a été mis au rebut pour 2 K€.

Variation des amortissements et dépréciations sur immeubles de placement et actifs corporels au 30/06/2009 :

En K€	31/12/2008	Virement de poste à poste	Dotations aux amortissements	Apréciation / Dépréciation	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2009
Constructions	3 950		265	-82			4 134
Actifs corporels	4					-2	2
TOTAL	3 954	0		-82	0	-2	4 136
Immeubles destinés à la vente	1 716			100			1 816

L'appréciation des constructions de 82 K€ regroupe les mouvements suivants :

- une dotation aux dépréciations sur l'immeuble de la rue de Tilsitt pour 126 K€
- une reprise de dépréciation sur l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré pour -150 K€
- une reprise de dépréciation sur l'immeuble de la rue de Surène pour -58 K€

La dotation aux dépréciations sur les immeubles destinés à la vente concerne l'immeuble situé à Neuilly sur Seine, bd Richard Wallace pour 100 K€

6.2. Autres créances

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2009	Valeur nette au 31/12/2008
Autres créances	5 673	8 161
Total	5 673	8 161

Le poste « Autres créances au 30/06/2009 se compose principalement de :

- Créances de TVA pour 184 K€;
- Créance de carry back pour 187 K€;
- Créance sur cession de la rue Cavaignac pour 4 827 K€;

6.3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2009	Valeur nette au 31/12/2008
Actifs financiers de transaction	0	421
Disponibilités	0	12
Total	0	433

Les actifs financiers de transactions étaient constitués au 31/12/2008, de SICAV monétaires.

6.4. Capitaux propres

Au 30 juin 2009, le capital social est composé de 66 773 426 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 19 159 521 €. Les actions sont nominatives ou au porteur.

Au cours du premier semestre 2009, aucune modification du capital social n'est intervenue.

6.5. Provisions pour risques et charges

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2009	Valeur nette au 31/12/2008
Provision pour risques et charges	38	38
Total	38	38

Le risque de redressement d'une filiale du groupe n'a pas connu d'évolution au cours du 1^{er} semestre 2009.

6.6. Passifs financiers courants et non courants

Au 30 juin 2009, le montant total des passifs financiers courants et non courants s'élève à 26 290 K€ contre 28 769 K€ au 31 décembre 2008.

L'endettement net, calculé par différence entre les passifs financiers bruts et la trésorerie et équivalents de trésorerie, ressort à 26 290 K€ au 30 juin 2009 contre 28 336 K€ au 31 décembre 2008.

Dettes en milliers d'€	30/06/2009	31/12/2008
Passifs non courants		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit > 1 an	22 167	24 545
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	22 167	24 545
Passifs courants		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit < 1 an (1)	3 953	3 963
Intérêts courus	170	261
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	4 123	4 224

(1) dont découvert bancaire 413 K€ au 30/06/2009 contre 515 K€ au 31/12/2008.

Le capital restant dû des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ressort à 25 706 K€ au 30/06/2009. Le montant est composé :

Emprunt	Nature du taux	Date Changt de Taux	Date fin d'emprunt	TAUX	Parts				Capital restant dû au 30/06/2009
					< 3 mois	>3 mois et < 1 an	>1 an et < 5 ans	à + 5 ans	
Crédit Foncier	fixe (*)	-	mars - 2018	3.02%	48	152	1 010	1 333	2 542
CIL	fixe	-	décembre - 2024	0.50%				3 201	3 201
Sous Total Taux Fixe					48	152	1 010	4 534	5 743
Fortis	Euribor 3M + 1,50%	Mens.	janvier - 2009	2.83%	45	45			90
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30%	Trim	août-2018	3.37%	5	17	133	1 336	1 491
Crédit Foncier	Euribor 3M + 1,30% convertible en fixe	Trim	mai - 2015	2.90%	100	307	1 785	4 738	6 931
Crédit Foncier	Euribor 3 Mois + 1% convertible en taux fixe	Trim	juin - 2022	2.55%	30	91	659	6 421	7 201
Crédit Agricole	Euribor + 1%			6.37%			1 550		1 550
Crédit Agricole	Euribor 1an +1%	annuel		3.65%		2 700			2 700
Sous Total Taux Variables					181	3 159	4 127	12 495	19 963
TOTAL GENERAL					229	3 311	5 137	17 029	25 706

Au cours de la période, l'emprunt d'un montant initial de 3 500 K€ souscrit par ADC pour financer les investissements rue de Tilsitt Paris 8ème a fait l'objet d'un remboursement anticipé de 1 950 K€

Un nouvel emprunt de 2 700 K€ a été souscrit auprès du Crédit Agricole afin de refinancer le bien sis bd Richard Wallace à Neuilly sur Seine; il sera remboursé par anticipation à la réalisation de la promesse de vente du bien immobilier sur lequel il est adossé, dans cette perspective son échéance initiale a été ramené à moins d'un an dans le tableau ci-dessus (Cf. 11.8 événements postérieurs au 30 juin 2009).

L'emprunt CIL au taux de 0,5% n'est pas retraité selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE) préconisée par la norme IAS39. En effet, un taux préférentiel est consenti par cet organisme 1% Logement, en contrepartie de l'obligation de pratiquer un loyer inférieur aux conditions du marché, au locataire désigné par cet organisme. La charge d'intérêt moindre atténuée, par conséquent, la faiblesse du loyer.

6.7. Autres dettes

en milliers d'€	Valeur nette au 30/06/2009	Valeur nette au 31/12/2008
Autres dettes	2 858	2 961
Total	2 858	2 961

Les autres dettes sont principalement constitués d'une somme de 2,5 M€ 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 (1,4 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€).

Note 7. Notes annexes : compte de résultat

7.1. Revenus nets des immeubles

en milliers d'€	30/06/2009	30/06/2008
Loyers	1 016	1 239
Charges locatives refacturées	111	145
Charges locatives globales	(343)	(344)
Revenus nets des immeubles	784	1 040

Les baisses de loyers sont consécutives, pour partie, aux cessions en 2008 de lots auparavant loués dans l'immeuble sis rue du Bac à Suresnes (92), mais surtout au départ à fin juin 2008 du locataire du 21, bld Richard Wallace à Neuilly sur Seine.

7.2. Résultat opérationnel

	30/06/2009	30/06/2008
Revenus des autres activités		1
Frais de personnel	-114	-116
Autres frais généraux	-267	-261
Autres produits et autres charges	-6	4
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	-265	-477
Dotations et reprises aux provisions pour perte de valeur des immeubles de placement	82	0
Dotations aux autres amortissements et dépréciations	-101	-10
Reprises aux autres amortissements et dépréciations	2	230
Charges Nettes d'Exploitation	-669	-629
Résultat de cession d'immeubles de placement	88	501
Résultat Opérationnel	203	913

Les charges nettes d'exploitation ressortent à 669 K€ fin juin 2009 contre 629 K€ en 2008.

Le résultat opérationnel avant cession s'élève à 115 K€ au 30 juin 2009 contre 412 K€ au 30 juin 2008. Le résultat opérationnel, après prise en compte de la plus value nette réalisée sur les cessions d'immeubles, ressort à 203 K€

Les postes « Frais de personnel » et « Autres Frais généraux » s'élèvent respectivement à 114 et 267 K€ et restent stables par rapport à l'exercice précédent.

Les comptes de dotations et de reprises connaissent des variations conditionnées par le test de valorisation effectué sur la base d'une expertise indépendante.

Ainsi ligne Dotations et reprises pour perte de valeur se décompose en :

- dotations aux dépréciation des immeubles de placement de 126 K€ concerne l'immeuble de la rue de Tilsitt Paris 8ème.

- reprises de dépréciation quant à elles concernent l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré pour 150 K€ et l'immeuble de la rue de Surène pour 58 K€

La dotation aux autres amortissements et dépréciation enregistre la dotation pour dépréciation de l'immeuble du 21 Bd Richard Wallace pour 100 K€ ce même immeuble avait fait l'objet d'une reprise de dépréciation au 30 juin 2008 de 230 K€

7.3.Résultat financier

en milliers d'€	30/06/2009	30/06/2008
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1	
Coût de l'endettement financier brut	(350)	(665)
Coût de l'endettement financier net	(349)	(665)
Autres produits et charges financiers	(93)	(152)
Résultat Financier	(442)	(817)

L'abaissement du coût de l'endettement financier traduit la détente marquée des taux variables sur la période. Les autres produits et charges financières se décomposent principalement en :

- rentes viagères versées pour - 159 K€
- Intérêts sur les indemnités d'expropriation du Faubourg Poissonnière 71 K€

Note 8. Informations sectorielles

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

Au 30 Juin 2009, le patrimoine immobilier du Groupe représente une surface totale de 11 527 m² répartie de la manière suivante :

Nature du patrimoine	
Bureaux	1 163 m ²
Résidences Hôtelières	4 088 m ²
Habitations	5 037 m ²
surfaces commerciales	1 239 m ²
Total	11 527 m²

Situation géographique	
Paris	62%
Région Parisienne	38%

Aucune vente n'a eu lieu au cours de la période, hormis la vente de 10 parkings rue du Bac à Suresne qui n'étaient pas recensés en tant que m² du patrimoine.

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

ACTIFS

K€

Patrimoine immobilier (par secteur géographique)

Paris

33 858

Région Parisienne

13 338

47 196

Autres actifs non affectables

7 615

Total des actifs

54 811

8.1. Compte de résultat par secteur d'activité

- Au 30 Juin 2009 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	TOTAL
Revenus locatifs	267	82	376	291	1 016
Charges locatives refacturées	26	9	42	34	111
Charges locatives globales	(45)	(15)	(81)	(202)	(343)
Revenus nets des immeubles	248	76	337	123	784
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		(24)	(184)	(57)	(265)
Dotation aux provisions et pertes sur créances clients	49	39	120	(126)	82
Reprise de provisions sur créances clients				2	2
Résultat de cessions d'immeubles de placement				88	88
Résultat sectoriel	297	91	273	30	691
Frais de personnel (1)	(12)	(12)	(40)	(50)	(114)
Autres frais généraux (1)	(27)	(29)	(95)	(117)	(267)
Autres produits et charges				(6)	-6
Dotations aux autres amortissements et provisions	(100)				-101
Reprise aux autres amortissements et provisions					0
Coût de l'endettement net (2)	(78)	(16)	(8)	(247)	-349
Autres produits et charges financiers (1)	(9)	(10)	(33)	(41)	-93
Résultat avant impôts	71	24	97	(430)	-238
Impôt sur les sociétés					
Résultat net	71	24	97	(430)	-238

(1) répartition en fonction des m2

(2) répartition en fonction des emprunts

- Au 30 Juin 2008 :

(en K€)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	TOTAL
Revenus locatifs	234	88	447	470	-	1 239
Charges locatives refacturées	21	8	43	73	-	145
Charges locatives globales	(36)	(13)	(74)	(221)	-	(344)
Revenus nets des immeubles	219	83	416	322	-	1 041
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(57)	-	(154)	(266)	-	(477)
Dotation aux provisions et pertes sur créances clients	-	-	-	(9)	-	(9)
Reprise de provisions sur créances clients	-	-	-	-	-	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	-	-	501	-	501
Résultat sectoriel	162	83	262	548	-	1 056
Frais de personnel (1)	(12)	(12)	(41)	(51)	-	(116)
Autres frais généraux (1)	(26)	(28)	(93)	(114)	-	(261)
Autres produits et charges	-	-	-	-	4	4
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	(1)	-	(1)
Reprise aux autres amortissements et provisions	-	-	-	230	-	230
Coût de l'endettement net (2)	(221)	(93)	(209)	(142)	-	(665)
Autres produits et charges financiers (1)	(15)	(16)	(54)	(66)	-	(151)
Résultat avant impôts	-112	(66)	(135)	404	4	96
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	(4)	(4)
Résultat net	-112	(66)	(135)	404	-	92

(1) répartition en fonction des m2

(2) répartition en fonction des emprunts

8.2. Compte de résultat par zones géographiques

Au 30 Juin 2009 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne	Province	Non affectable	TOTAL
Loyers	797	219	-	-	1 016
Charges locatives refacturées	86	25	-	-	111
Charges locatives globales	(219)	(124)	-	-	(343)
Revenus nets des immeubles	664	120	-	-	784
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(235)	(30)	-	-	(265)
Dépréciation des immeubles de placement	82	-	-	-	82
Dotations aux provisions et pertes sur créances clients	-	-	-	-	-
Reprise de provisions sur créances clients	-	2	-	-	2
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	88	-	-	88
Résultat sectoriel	511	180	-	-	691
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(61)	(53)	-	-	(114)
Autres frais généraux (1)	(144)	(123)	-	-	(267)
Autres produits et charges	(4)	(2)	-	-	(6)
Perte des immeubles de placement (dépréciation)	(101)	-	-	-	(101)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement net (2)	(121)	(228)	-	-	(349)
Autres produits et charges financiers (1)	(50)	(43)	-	-	(93)
Résultat avant impôt	553	731	-	-	(238)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-
Résultat net	553	731	-	-	(238)

(1) répartition en fonction des m2

(2) répartition en fonction des emprunts

- Au 30 Juin 2008 :

(en K€)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Province	Non affectable	TOTAL
Loyers	873	366	-	-	1 239
Charges locatives refacturées	84	61	-	-	145
Charges locatives globales	(174)	(170)	-	-	(344)
Revenus nets des immeubles	783	257	-	-	1 039
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(230)	(247)	-	-	(477)
Perte des immeubles de placement (dépréciation)	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions et pertes sur créances clients	-	(9)	-	-	(9)
Reprise de provisions sur créances clients	-	-	-	-	-
Résultat de cessions d'immeubles de placement	-	501	-	-	501
Résultat sectoriel	553	502	-	-	1 056
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-
Frais de personnel (1)	(69)	(47)	-	-	(116)
Autres frais généraux (1)	(156)	(105)	-	-	(261)
Autres produits et charges	-	-	-	4	4
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	(1)	-	-	(1)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	230	-	-	230
Coût de l'endettement net (2)	(522)	(142)	-	-	(664)
Autres produits et charges financiers (1)	(91)	(61)	-	-	(152)
Résultat avant impôt	553	731	-	4	96
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(4)	(4)
Résultat net	553	731	-	-	92

(1) répartition en fonction des m2

(2) répartition en fonction des emprunts

Note 9. Engagements hors bilan

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

Description des engagements hors bilan donnés

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

En K€	ENGAGEMENTS AU 30/06/09	ENGAGEMENTS AU 31/12/08
MONTANT DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES inscrites sur les immeubles achetés	21 796	22 205
NANTISSEMENTS DES LOYERS COMMERCIAUX	15 643	15 892
CAUTION DONNEES AU PROFIT DES BANQUES	2 700	0

Durée des engagements hors bilan au 30/06/2009 :

GARANTIES	En K€	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
HYPOTHEQUES	21 796	222	681	4 278	16 614
NANTISSEMENT DES LOYERS COMMERCIAUX	15 643	138	419	2 568	12 518
CAUTION DONNEES AU PROFIT DES BANQUES	2 700	0	2 700	0	0

NANTISSEMENTS

Nantissements Garanties et Sûretés au (30/06/2009) :

Société dont les actions ou parts sont nanties	Nom de l'actionnaire ou de l'associé	Bénéficiaire	Date de départ (1)	Date d'échéance	Condition de levée	Nombre d'actions ou de parts sociales nanties	%age du capital nanti
JULES GUESDE	ADC SIIC	CFF	12/06/1993	12/03/2018	Remboursement	1.000	100 %

(1) la société concernée n'est rentrée dans le groupe Alliance Développement Capital SIIC qu'à compter de février 2005.

PROMESSES DE GARANTIE

- Promesses d'hypothèque du bien sis 21 Bd Richard Wallace à Neuilly sur Seine en garantie de l'emprunt souscrit par COFINFO auprès du Crédit Agricole Luxembourg pour un capital restant dû de 2 700 K€
- Promesse de nantissement des parts sociales de la société Azurelle détenues par ADC au profit du Crédit Agricole du Luxembourg pour un capital restant dû de 1 550 K€

COVENANT

Dans le cadre du refinancement de l'immeuble du Faubourg Saint Honoré auprès du CFF, le franchissement du seuil de détention directe ou indirecte par Monsieur Alain DUMENIL à un niveau inférieur à 33.33% constituerait un cas d'exigibilité anticipée de l'emprunt.

Par ailleurs un engagement de non cession des parts de la société AZURELLE a été pris par les société ADC et MAYFAIR au profit du CFF, le montant restant dû de l'emprunt, objet de cet engagement est de 1 485 K€

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.

Note 11. Autres informations

11.1. Actif Net Réévalué

Au 30 juin 2009, la valeur des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 27 324 K€ hors droits. Cette valeur provient de l'actualisation des expertises réalisées par un cabinet d'experts indépendants, experts près la Cour d'Appel de Paris (Cabinet LV & Associés) et de la prise en compte, pour les biens destinés à être cédés, de la valeur des offres et/ou promesses signées.

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

<u>Calcul de l'A.N.R.</u>	30/06/2009
Situation nette consolidée	24 144 K€
VNC des immeubles	-47 196 K€
Valeur retenue des immeubles	<u>50 376 K€</u>
ACTIF NET REEVALUE	27 324 K€
nombre d'actions	66 773 426
ANR (hors droits) par action	0,4092 €

A titre de comparatif l'Actif Net Réévalué au 31/12/2008 était le suivant :

Calcul de l'A.N.R.	31/12/2008
Situation nette consolidée	24 382 K€
VNC des immeubles	-47 335 K€
Valeur retenue des immeubles	<u>51 167 K€</u>
ACTIF NET REEVALUE	28 214 K€
nombre d'actions	66 773 426
ANR (hors droits) par action	0,4225 €

11.2. Litiges fiscaux

Suite à un contrôle fiscal portant sur les exercices 2002 à 2004, l'Administration a remis en cause des distributions de dividendes, et a fait des propositions de rectifications pour un montant d'impôt en principal de 6 M€ (hors intérêts et majorations). Ces propositions de rectification ont notamment remis en cause le principe de non-taxation des dividendes dans le cadre du régime mère-fille, ce qui se traduit par une double imposition des mêmes bénéficiaires d'une société. Cette situation qui, dans l'espace de l'Union Européenne, appelle nécessairement critiques et sera ainsi soumise, si l'administration fiscale devait maintenir ses positions à la censure de la Cour de Justice des Communautés Européennes, apparaît également susceptible d'être remise en cause compte tenu du récent arrêt du Conseil d'Etat du 27 septembre 2006 « Janfin » qui a fixé de façon restrictive les conditions dans lesquelles l'administration fiscale peut remettre en cause, sur le fondement de l'abus de droit, certaines opérations financières faisant intervenir des distributions de dividendes. Ces propositions sont contestées par le groupe qui, assisté du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre, a initié des procédures contentieuses et n'a enregistré aucune provision les concernant.

11.3. Litiges immobiliers

Les différentes procédures contre l'Etat, existant au 31 décembre 2008 et relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies au cours du 1^{er} semestre 2009.

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

L'immeuble appartenait à la société KERRY, filiale détenue à 100 % par ADC SIIC.

Les différents contentieux judiciaires (concernant l'expropriation en elle-même ainsi que le montant de l'indemnité d'expropriation) et administratifs (concernant la requête en annulation de l'arrêté de DUP et la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) se sont poursuivies en 2009.

Initialement, une procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique avait fait l'objet en 2005, d'un jugement qui avait condamné l'Etat à verser une indemnité de 1 459 K€ pour la période allant du 1er janvier 2000 au 24 janvier 2003. Ce jugement avait été exécuté. Cependant, le Conseil d'Etat saisi par le Ministère de l'Intérieur a, en date du 21 septembre 2007, non seulement annulé le jugement initial mais également statué au fond en fixant l'indemnité à 162 K€. Conformément à cette décision, le Ministère de l'Intérieur a réclamé en 2008, le paiement de 1 377 K€. La Société a par conséquent déposé le 15 octobre 2008 devant le Tribunal administratif, une opposition à ce titre de perception. Le 29 janvier 2009, le Receveur a considéré que l'opposition était valable et qu'en conséquence elle avait un effet suspensif. La procédure est actuellement en cours.

Le Groupe a par ailleurs porté cette affaire devant les juridictions européennes.

Une demande d'indemnisation complémentaire a été initiée le 12 janvier 2009 pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005. Kerry réclame la somme de 1 997 K€ correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance de référé rendue le 22 mars 2000. La procédure est actuellement en cours.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a rendu le 6 novembre 2006, un jugement fixant le montant de l'indemnité d'expropriation selon quatre critères : selon que les dispositions de la loi Vivien (La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite loi Vivien fait apparaître la spécificité de l'expropriation des immeubles et terrains insalubres et inaptes à l'habitation) s'appliquent ou pas et selon que l'immeuble est occupé sans titre ou pas. L'indemnité serait, selon ce jugement, comprise entre 2 400 K€ et 3 600 K€. Le 27 décembre 2006, la société Kerry a interjeté appel de ce jugement.

Par une décision du 13 novembre 2008, la cour d'appel, a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance. Le 13 février 2009, la SIEMP a versé la somme de 2 433 K€ au titre de l'indemnité d'expropriation.

Si l'arrêté de déclaration d'utilité publique dont la procédure en annulation est actuellement en cours, venait à être annulé, la SIEMP devra verser la différence entre la valeur vénale occupée sans titre (la loi Vivien ne s'applique pas) et celle dans l'hypothèse où la loi Vivien s'applique.

Toutefois, un pourvoi en cassation a été déposé par la société Kerry le 18 février 2009 contre la décision du 13 novembre 2008. La procédure est actuellement en cours.

Enfin, un commandement de payer a été délivré à la Société Kerry le 18 janvier 2008 réclamant le paiement de 122 K€ au titre de travaux effectués d'office par l'Etat. Une procédure en opposition a été diligentée le 23 mai 2008 devant le Tribunal administratif par la société Kerry. Ce recours est suspensif. La procédure est également en cours.

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

L'immeuble appartenait à la société COFINFO venue aux droits de la société KENTUCKY.

Des procédures similaires judiciaires (concernant l'expropriation en elle-même ainsi que le montant de l'indemnité d'expropriation) et administratives (concernant la requête en annulation de l'arrêté de DUP et des procédures d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) ont été engagées par la société COFINFO et se sont poursuivies en 2009.

Concernant la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique, le tribunal avait alloué en mars 2006 une indemnité de 1 654 K€ pour la période du 1^{er} janvier 2000 au 31 mai 2005. Celle-ci a été versée en janvier 2007 mais sur un appel du Ministre de l'intérieur, la Cour administrative d'appel de Paris, estimant qu'il convenait d'indemniser simplement l'immobilisation du capital, a ramené, par un arrêt du 5 juin 2007, la condamnation de l'Etat à la somme de 689 K€. Le pourvoi en cassation formé par la société COFINFO devant le Conseil d'Etat a été rejeté par une décision de cette juridiction en date du 16 novembre 2007. La société a porté cette affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008 et a par ailleurs initié en juin 2008 une demande d'indemnisation complémentaire pour la période postérieure au 31 mai 2005.

Conformément à l'arrêt du 5 juin 2007 la société a reçu début août 2008, un titre de perception pour un montant de 1 187 K€. La Société a formé le 12 janvier 2009, une opposition suspensive à ce titre devant le Tribunal Administratif. Le 3 mars 2009, un mémoire en défense du Ministre de l'intérieur a été présenté dans lequel il conclut au rejet de l'opposition. La procédure est actuellement en cours.

11.4. Autres litiges immobiliers :

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

Concernant la société NRF (Nouvelles Résidences de France), par un jugement en date du 6 avril 2006 confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 21 février 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a jugé que le congé délivré par la Société ouvrait droit au profit de la société NRF au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion.

Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer les montants de l'indemnité d'éviction, et d'occupation. L'indemnité d'occupation provisionnelle due pendant la procédure étant fixée à hauteur du dernier loyer contractuel. Le pourvoi en cassation formé par la Société a été déclaré non admis par un arrêt du 15 avril 2008 de la Cour de cassation.

S'agissant des opérations d'expertise ordonnées par le jugement du 6 avril 2006, le rapport a été déposé le 5 décembre 2008: l'indemnité d'occupation a été estimée à 634 K€ euros HT/AN/HC à compter du 1/07/2005, l'indemnité d'éviction a été estimée à 12 757 K€ dans le cas de la perte total du fonds et à 11 338 K€ dans le cas de la perte partielle du fonds.

Le 5 décembre 2008, la société NRF a versé la somme de 595 K€ euros ramenant sa dette à 1 322 K€ et a signifié le 19 février 2009 des conclusions en réponse après expertise dans lesquelles elle a demandé la fixation de l'indemnité d'éviction à la somme de 12 763 K€ et de l'indemnité d'occupation à hauteur de 423 K€. Le 20 février 2009, la Société a signifié des conclusions dans lesquelles elle a demandé la fixation de l'indemnité d'occupation à 870 K€ AN/HC/HT à partir du 1er juillet 2005. Le Jugement sera rendu en septembre 2009.

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, la société NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la Société, un certain nombre de saisies conservatoires de créance et de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12 757 K€. La société a par conséquent délivré à l'encontre de la société NRF une assignation le 22 mai 2009 dans laquelle elle demande la mainlevée des saisies. Le jugement a été rendu, fin juillet 2009. Ce jugement est très satisfaisant puisqu'il a rétracté en tous ses effets l'ordonnance rendue sur requête le 6 mars 2009 et a ordonné, en conséquence, la mainlevée, aux frais de la société NRF, de toutes les saisies conservatoires par elle pratiquées, y compris de la saisie des arriérés d'indemnités d'occupation pratiquée entre ses propres mains, après avoir relevé que si elle justifiait, certes, d'un principe de créance, il n'en demeurerait pas moins que les circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement n'étaient pas établies.

Le 27 août 2008, la Société a assigné la société NRF devant le Tribunal de commerce de Paris en vue de voir constater la cessation des paiements de NRF et de voir prononcer l'ouverture de redressement judiciaire et liquidation judiciaire à l'encontre de cette société. Un Jugement du 12 janvier 2009 a déclaré recevable l'assignation et a renvoyé l'affaire en chambre du Conseil, le tribunal ayant relevé que la créance d'indemnité d'occupation est certaine, liquide, et exigible et que les éléments produits par ADC sont suffisamment probants pour établir l'état de cessation des paiements.

Par jugement du 30 mars 2009, Maître Leloup a été nommé avec la mission d'établir un rapport sur la situation financière, économique et sociale de la société NRF. L'enquête est en cours.

En outre, la société NRF a assigné le 10 octobre 2008 la Société pour le remboursement de la TVA facturée à 19, 6% entre 2001 et 2005 soit la somme de 557 K€. Il réclame également la somme de 115 K€ au titre de la régularisation des charges, 53 K€ au titre des honoraires sur encaissement. La procédure est actuellement en cours.

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

Concernant la société «Les Salons St Honoré, par jugement du 26 juin 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a énoncé que le congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion. Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de ladite indemnité, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire. L'expertise n'a par ailleurs, fait l'objet d'aucun rapport à ce jour. La Société a interjeté appel de ce jugement.

Par une décision du 25 février 2009, la cour d'appel de Paris a confirmé le jugement déféré et a débouté la Société de sa demande de résiliation judiciaire du bail, et a renvoyé l'affaire devant le Tribunal pour qu'il soit statué après expertise, sur les indemnités d'éviction et d'occupation. La cour a fixé provisionnellement l'indemnité d'occupation, au montant du dernier loyer contractuel sans l'indexation annuelle prévue au bail jusqu'à son évaluation après expertise. La Société a introduit un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision.

11.5. Parties liées

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 155 K€ d'intérêts de comptes courants) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

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

Le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a refacturé en 2009 au groupe ADC SIIC :

- au titre des salaires : 58 K€

- au titre des loyers et charges refacturables : 65 K€

Le groupe ADT a refacturé en 2009 au groupe ADC SIIC :

- au titre des salaires : 7 K€

La société ARDOR CAPITAL a refacturé en 2009 au groupe ADC SIIC :

- au titre d'honoraires : 25 K€

Au 30 juin 2009, le Groupe ADC SIIC dispose d'un dépôt de garantie de loyers pour 25 K€ chez ACANTHE DEVELOPPEMENT, d'une dette de 73 K€ à l'égard d'ACANTHE DEVELOPPEMENT, d'une dette de 8 K€ sur ADT SIIC, et d'une dette de 25 K€ vis-à-vis de la société ARDOR CAPITAL.

Le Groupe a versé des honoraires pour un montant de 11 K€ à la société MEP dont le Gérant est M. MAMEZ, Administrateur d'ADT SIIC. Au 30 juin 2009, le groupe avait une dette de 4 K€ vis-à-vis de la société MEP.

Deux promesses de vente (immeuble sis rue Servan à Paris et immeuble sis rue du Bac à Suresnes) ont été signées par le Groupe sur le 1^{er} semestre 2009 dans des conditions normales de marché avec une société contrôlée et avec les enfants de M. MAMEZ. Ces deux promesses de ventes ont abouti en juillet 2009 à la vente définitive de ces lots pour respectivement 250 K€ et 370 K€

11.6. Effectifs

L'effectif du Groupe, hors employés d'immeubles, est de 4 salariés au 30 juin 2009 (1 mandataire, gérant de la Société Cofinfo, 2 cadres dont l'un est dirigeant et 1 employé).

Aucune avance, ni crédit alloué aux dirigeants n'ont été observés sur l'exercice.

La rémunération des dirigeants sur la période est de 10 K€

11.7. Résultat par action

Au 30 juin 2009, le résultat tant dilué que non dilué s'élève à - 0.0036 par action (66 773 426 actions pondérées).

Au 30 juin 2008 le résultat tant dilué que non dilué s'établissait à 0.0014 € par action (66 773 426 actions pondérées).

11.8. Evénements postérieurs au 30 juin 2009

La Société a déposé en Juillet un projet de prospectus en vue de l'émission et de l'admission de bons de souscription d'actions sur Euronext Paris. Ce dépôt a été validé par l'AMF en date du 27 juillet 2009 et est en cours d'étude pour l'obtention du visa.

Par ailleurs, l'hôtel particulier du 21 Boulevard Richard Wallace à Neuilly sur Seine a été cédé le 18 août 2009 pour un prix de vente de 6 M€ et la reprise par l'acquéreur de la rente viagère restant à courir. La réalisation de cette vente a entraîné le remboursement anticipé de l'emprunt attaché à cet immeuble et a généré pour le solde des disponibilités assurant le respect des échéances et ainsi la continuité d'exploitation.

Par la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 18 août 2009, le capital social de la société Alliance Développement Capital SIIC a été réduit, par diminution du pair de chacune de ses actions, de la somme de 4 159 521 € afin de le porter de 19 159 521 € à 15 000 000 €. Le montant de la réduction de capital a été affecté au compte de « Prime d'émission ».

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC
Société Anonyme au capital de 19 159 521 euros
Siège social : 2 rue de Bassano – 75116 PARIS
R.C.S. PARIS 457 200 368
SIRET : 457 200 368 00365

**RAPPORT SEMESTRIEL POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2009**

I - ACTIVITE DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2009

Le groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, dans le secteur de l'immobilier.

Le revenu locatif du 1^{er} semestre 2009 ressort, pour sa part, à 1 016 K€ contre 1 239 K€ pour la même période en 2008.

Les baisses de loyers sont consécutives, pour partie, aux cessions en 2008 de lots auparavant loués dans l'immeuble sis rue du Bac à Suresnes (92), mais surtout au départ à fin juin 2008 du locataire du 21, bld Richard Wallace à Neuilly sur Seine puisque l'immeuble a été mis en vente et a fait l'objet d'une promesse de vente suivi d'une vente définitive le 18 août 2009 (cf. paragraphe VII) : ces deux éléments cumulés représentent des pertes de loyers de 101 K€ sur le second trimestre 2009 par rapport au second trimestre 2008. Par ailleurs, le locataire qui occupait les locaux situés en sous-sol de l'hôtel Golden Tulip rue du Fbg Saint Honoré et les exploitait en Balnéothérapie et avec lequel le groupe était en litige a donné congé à la fin de son bail en avril 2009 et a libéré les locaux concernés.

Promesse de ventes :

Dans l'immeuble situé rue du Bac à Suresnes (92) pour lequel un programme de vente à la découpe avait été lancé en 2006, 10 places de parking ont été vendues au cours du 1^{er} semestre 2009 pour une valeur totale de 90 K€ et une promesse de vente a été signée pour un appartement, une cave et un parking pour un montant de 370 K€. Il ne reste plus à ce jour qu'un appartement occupé et 10 places de parkings à vendre.

Dans l'immeuble situé rue Servan à Paris (11^{ème} Arrondissement), une promesse de vente a été signée pour deux appartements, 4 caves et 2 parkings pour un montant de 250 K€. Il ne restera, dès lors, plus aucun lot à vendre sur ce site.

Enfin, concernant l'hôtel particulier sis au 21, boulevard Richard Wallace à Neuilly sur Seine, après des négociations importantes avec le futur acquéreur, une nouvelle promesse de vente a été signée courant juillet venant modifier celle d'avril. Le prix de vente a été fixé à 6 M€ avec reprise par l'acquéreur de la rente viagère (cf. paragraphe VII).

II – LITIGES DU GROUPE :

Les différentes procédures contre l'Etat, existant au 31 décembre 2008 et relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies au cours du 1^{er} semestre 2009.

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

L'immeuble appartenait à la société KERRY, filiale détenue à 100 % par ADC SIIC.

Les différents contentieux judiciaires (concernant l'expropriation en elle-même ainsi que le montant de l'indemnité d'expropriation) et administratifs (concernant la requête en annulation de l'arrêté de DUP et la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) se sont poursuivies en 2009.

Initialement, une procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique avait fait l'objet en 2005, d'un jugement qui avait condamné l'Etat à verser une indemnité de 1 459 K€ pour la période allant du 1er janvier 2000 au 24 janvier 2003. Ce jugement avait été exécuté. Cependant, le Conseil d'Etat saisi par le Ministère de l'Intérieur a, en date du 21 septembre 2007, non seulement annulé le jugement initial mais également statué au fond en fixant l'indemnité à 162 K€. Conformément à cette décision, le Ministère de l'Intérieur a réclamé en 2008, le paiement de 1 377 K€. La Société a par conséquent déposé le 15 octobre 2008 devant le Tribunal administratif, une opposition à ce titre de perception. Le 29 janvier 2009, le Receveur a considéré que l'opposition était valable et qu'en conséquence elle avait un effet suspensif. La procédure est actuellement en cours.

Le Groupe a par ailleurs porté cette affaire devant les juridictions européennes.

Une demande d'indemnisation complémentaire a été initiée le 12 janvier 2009 pour la période allant du 24 janvier 2003 au 12 octobre 2005. Kerry réclame la somme de 1 996 K€ correspondant au préjudice qu'elle a subi du fait de l'inexécution de l'ordonnance de référé rendue le 22 mars 2000. La procédure est actuellement en cours.

Concernant la fixation de l'indemnité d'expropriation, le juge de l'expropriation a rendu le 6 novembre 2006, un jugement fixant le montant de l'indemnité d'expropriation selon quatre critères : selon que les dispositions de la loi Vivien (La loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite loi Vivien fait apparaître la spécificité de l'expropriation des immeubles et terrains insalubres et inaptes à l'habitation) s'appliquent ou pas et selon que l'immeuble est occupé sans titre ou pas. L'indemnité serait, selon ce jugement, comprise entre 2 400 K€ et 3 600 K€. Le 27 décembre 2006, la société Kerry a interjeté appel de ce jugement.

Par une décision du 13 novembre 2008, la cour d'appel, a confirmé le jugement du Tribunal de Grande Instance. Le 13 février 2009, la SIEMP a versé la somme de 2 433 K€ au titre de l'indemnité d'expropriation.

Si l'arrêté de déclaration d'utilité publique dont la procédure en annulation est actuellement en cours, venait à être annulé, la SIEMP devra verser la différence entre la valeur vénale occupée sans titre (la loi Vivien ne s'applique pas) et celle dans l'hypothèse où la loi Vivien s'applique.

Toutefois, un pourvoi en cassation a été déposé par la société Kerry le 18 février 2009 contre la décision du 13 novembre 2008. La procédure est actuellement en cours.

Enfin, un commandement de payer a été délivré à la Société Kerry le 18 janvier 2008 réclamant le paiement de 122 K€ au titre de travaux effectués d'office par l'Etat. Une procédure en opposition a été diligentée le 23 mai 2008 devant le Tribunal administratif par la société Kerry. Ce recours est suspensif. La procédure est également en cours.

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

L'immeuble appartenait à la société COFINFO venue aux droits de la société KENTUCKY.

Des procédures similaires judiciaires (concernant l'expropriation en elle-même ainsi que le montant de l'indemnité d'expropriation) et administratives (concernant la requête en annulation de l'arrêté de DUP et des procédures d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique) ont été engagées par la société COFINFO et se sont poursuivies en 2009.

Concernant la procédure d'indemnisation en raison du refus du concours de la force publique, le tribunal avait alloué en mars 2006 une indemnité de 1.654 K€ pour la période du 1^{er} janvier 2000 au 31 mai 2005. Celle-ci a été versée en janvier 2007 mais sur un appel du Ministre de l'intérieur, la Cour administrative d'appel de Paris, estimant qu'il convenait d'indemniser simplement l'immobilisation du capital, a ramené, par un arrêt du 5 juin 2007, la condamnation de l'Etat à la somme de 689 K€. Le pourvoi en cassation formé par la société COFINFO devant le Conseil d'Etat a été rejeté par une décision de cette juridiction en date du 16 novembre 2007. La société a porté cette affaire devant les juridictions européennes le 9 mai 2008 et a par ailleurs initié en juin 2008 une demande d'indemnisation complémentaire pour la période postérieure au 31 mai 2005.

Conformément à l'arrêt du 5 juin 2007 la société a reçu début août 2008, un titre de perception pour un montant de 1 187 K€. La Société a formé le 12 janvier 2009, une opposition suspensive à ce titre devant le Tribunal Administratif. Le 3 mars 2009, un mémoire en défense du Ministre de l'intérieur a été présenté dans lequel il conclut au rejet de l'opposition. La procédure est actuellement en cours.

Autres Litiges :

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

Concernant la société NRF (Nouvelles Résidences de France), par un jugement en date du 6 avril 2006 confirmé par un arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 21 février 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a jugé que le congé délivré par la Société ouvrait droit au profit de la société NRF au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion.

Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer les montants de l'indemnité d'éviction, et d'occupation, l'indemnité d'occupation provisionnelle due pendant la procédure étant fixée à hauteur du dernier loyer contractuel. Le pourvoi en cassation formé par la Société a été déclaré non admis par un arrêt du 15 avril 2008 de la Cour de cassation.

S'agissant des opérations d'expertise ordonnées par le jugement du 6 avril 2006, le rapport a été déposé le 5 décembre 2008: l'indemnité d'occupation a été estimée à 634 K€HT/AN/HC à

compter du 1/07/05, l'indemnité d'éviction a été estimée à 12 757 K€ dans le cas de la perte total du fonds et à 11 338 K€ dans le cas de la perte partielle du fonds.

Le 5 décembre 2008, la société NRF a versé la somme de 595 K€ ramenant sa dette à 1 322 K€ et a signifié le 19 février 2009 des conclusions en réponse après expertise dans lesquelles elle a demandé la fixation de l'indemnité d'éviction à la somme de 12 763 K€ et de l'indemnité d'occupation à hauteur de 423 K€. Le 20 février 2009, la Société a signifié des conclusions dans lesquelles elle a demandé la fixation de l'indemnité d'occupation à 870 K€ AN/HC/HT à partir du 1er juillet 2005. Le Jugement sera rendu en septembre 2009.

En vertu d'une ordonnance rendue le 6 mars 2009, et suivant exploits d'huissier en date du 12 mars 2009, la société NRF a cru devoir faire pratiquer, au préjudice de la Société, un certain nombre de saisies conservatoires de créance et de droits d'associés et de valeurs mobilières, et ce pour garantie du paiement d'une prétendue créance de 12 757 K€. La société a par conséquent délivré à l'encontre de la société NRF une assignation le 22 mai 2009 dans laquelle elle demande la mainlevée des saisies. Le jugement a été rendu, fin juillet 2009. Ce jugement est très satisfaisant puisqu'il a rétracté en tous ses effets l'ordonnance rendue sur requête le 6 mars 2009 et a ordonné, en conséquence, la mainlevée, aux frais de la société NRF, de toutes les saisies conservatoires par elle pratiquées, y compris de la saisie des arriérés d'indemnités d'occupation pratiquée entre ses propres mains, après avoir relevé que si elle justifiait, certes, d'un principe de créance, il n'en demeurerait pas moins que les circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement n'étaient pas établies.

Le 27 août 2008, la Société a assigné la société NRF devant le Tribunal de commerce de Paris en vue de voir constater la cessation des paiements de NRF et de voir prononcer l'ouverture de redressement judiciaire et liquidation judiciaire à l'encontre de cette société. Un Jugement du 12 janvier 2009 a déclaré recevable l'assignation et a renvoyé l'affaire en chambre du Conseil, le tribunal ayant relevé que la créance d'indemnité d'occupation est certaine, liquide, et exigible et que les éléments produits par ADC sont suffisamment probants pour établir l'état de cessation des paiements.

Par jugement du 30 mars 2009, Maître Leloup a été nommé avec la mission d'établir un rapport sur la situation financière, économique et sociale de la société NRF. L'enquête est en cours.

En outre, la société NRF a assigné le 10 octobre 2008 la Société pour le remboursement de la TVA facturée à 19, 6% entre 2001 et 2005 soit la somme de 557 K€. Il réclame également la somme de 115 K€ au titre de la régularisation des charges, 53 K€ au titre des honoraires sur encaissement. La procédure est actuellement en cours.

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

Concernant la société «Les Salons St Honoré», par jugement du 26 juin 2007, le Tribunal de Grande Instance de Paris a énoncé que le congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction délivré ouvrait droit au profit de la société Les Salons Saint Honoré au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion. Ce même jugement a ordonné une expertise afin de déterminer le montant de ladite indemnité, comme celui de l'indemnité d'occupation due par la locataire. L'expertise n'a par ailleurs, fait l'objet d'aucun rapport à ce jour. La Société a interjeté appel de ce jugement.

Par une décision du 25 février 2009, la cour d'appel de Paris a confirmé le jugement déféré et a débouté la Société de sa demande de résiliation judiciaire du bail, et a renvoyé l'affaire

devant le Tribunal pour qu'il soit statué après expertise, sur les indemnités d'éviction et d'occupation. La cour a fixé provisionnellement l'indemnité d'occupation, au montant du dernier loyer contractuel sans l'indexation annuelle prévue au bail jusqu'à son évaluation après expertise. La Société a introduit un pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision.

III – COMPTES CONSOLIDES

Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe Acanthe Développement au 31 décembre 2008 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.acantheveloppement.com).

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 condensés au 30 juin 2009 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 2008.

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.

Changements de méthodes comptables et de présentation

Les comptes semestriels sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2008, à l'exception des normes et amendements de normes suivants qui sont applicables à compter du 1er janvier 2009.

Changement de présentation :

IAS 1 révisée « Présentation des états financiers ». Le Groupe applique IAS 1 révisée (2007) « Présentation des états financiers » entrée en vigueur le 1er janvier 2009. En conséquence le Groupe présente toutes les variations des capitaux propres relatives aux actionnaires de la Société uniquement dans l'état des variations des capitaux propres tandis que les variations des capitaux propres qui ne concernent pas les propriétaires sont également présentées dans « l'état du résultat consolidé et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres ». Cette présentation a été retenue pour les états financiers consolidés condensés de la période du 1er janvier au 30 juin 2009. Les informations comparatives ont été retraitées pour être mises en conformité avec la norme révisée.

Changements de méthodes comptables :

IAS 23 révisée « Coûts d'emprunt ». Antérieurement au 1er janvier 2009, le Groupe comptabilisait immédiatement en charges tous les coûts d'emprunts. A compter du 1er janvier 2009 et en application de la norme IAS 23 révisée, le Groupe incorpore les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié dans le coût de cet actif, dès lors que la date de commencement pour l'incorporation au coût de cet actif des coûts d'emprunt est égale ou postérieure au 1er janvier 2009. Ce changement de méthode comptable est sans impact sur les comptes consolidés condensés.

IFRS 8 « Secteurs opérationnels » qui remplace IAS 14 « Information sectorielle ». La nouvelle norme IFRS 8 sur l'information sectorielle définit un secteur opérationnel comme une composante d'une entité :

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquérir des produits des activités ordinaires et d'encourir des charges,
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et à évaluer sa performance, et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

Au regard de ces critères, le Groupe confirme la segmentation antérieurement retenue selon IAS 14.

Autres normes et interprétations entrées en vigueur au 1er janvier 2009

Les autres amendements de normes et les interprétations qui entrent en vigueur au 1er janvier 2009 ne trouvent pas à s'appliquer dans le Groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés condensés établis au 30 juin 2009:

- IAS 1 et IAS 32 amendées – Instruments financiers remboursables par anticipation à la juste valeur et obligations en cas de liquidation,
- IFRS 2 amendée – Paiements fondés sur des actions - Conditions d'acquisition des droits et annulations,
- IFRS 7 amendée – Juste valeur et risque de liquidité, non adoptée par l'Union européenne,
- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intragroupes, applicable en 2009 selon l'Union européenne,
- IFRIC 13 – Programme de fidélité clients,
- IFRIC 14 – Plafonnement de l'actif : disponibilité des avantages économiques et obligation de financement minimum et leur interaction, applicable en 2009 selon l'Union européenne,
- IFRIC 15 – Accords pour la construction de biens immobiliers, non adoptée par l'Union européenne,
- IFRIC 16 – Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger,
- Les autres amendements de la procédure annuelle d'amélioration des normes IFRS, publiés en mai 2008.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2009.

Les capitaux propres consolidés de votre groupe s'élèvent à 24 144 K€ pour un total de bilan de 54 811 K€

Les actifs non courants, qui s'élevaient au 31 décembre 2008 à 40 011 K€, sont de 39 971 K€ au 30 juin 2009. Ceux-ci comprennent :

- des immeubles de placement pour 39 525 K€
- des immobilisations en cours pour 410 K€
- d'autres immobilisations corporels pour 1 K€
- des actifs financiers pour 35 K€

Le poste « immobilisations en cours » a augmenté en valeur nette de 144 K€ du fait de la réalisation de travaux dans l'appartement de l'immeuble sis rue de Tilsitt à Paris.

Outre ces biens, le poste « immeubles destinés à la vente » comprend, pour sa part, des lots d'appartement sis rue Richard Wallace à Neuilly sur Seine, les appartements restant à vendre rue du Bac à Suresnes, rue Gallieni à Asnières et rue Servan à Paris.

Le poste « Clients et comptes rattachés » ressort à 1 869 K€, en nette augmentation par rapport au 31/12/2008.

Il comprend essentiellement la créance sur le locataire NRF pour 1 523 K€ (cf. partie « Litiges ») et une créance de 119 K€ sur le locataire Villa Thalgo diminuée par une dette de 62 K€

Le poste « autres créances » s'élève à 5 673 K€. Il comprend essentiellement l'indemnité de dépossession de l'immeuble de la rue Cavaignac à Paris (expropriation en 2007) pour 4 827 K€. Le poste comprend également de la TVA déductible pour 184 K€, une créance sur l'Etat de 180 K€ (somme versée suite à un contrôle fiscal) ainsi qu'une créance de report en arrière des déficits d'impôts sur les sociétés pour 187 K€. Le solde correspond à des fournisseurs débiteurs, des soldes dus par les gestionnaires d'immeuble, et divers produits à recevoir.

Les postes de passifs financiers courants et non courants s'élèvent à 26 329 K€ au 30 juin 2009 contre 28 808 K€ au 31 décembre 2008.

Les dettes fournisseurs s'élèvent à 573 K€ au juin 2009 contre 596 K€ au 31 décembre 2008.

Le poste « dettes fiscales et sociales » s'élève à 441 K€ contre 375 K€ au 31 décembre 2008. Elles sont principalement constituées de dettes de TVA (327 K€) qui seront exigibles lorsque nous aurons recouvrés nos loyers NRF.

Les autres dettes s'élèvent à 2 858 K€ et comprennent essentiellement les remboursements réclamés à l'Etat suite aux litiges de l'immeuble du fbg Poissonnière (1 381 K€) et de l'immeuble de la rue Cavaignac (1 104 K€).

Le bénéfice net part du groupe est une perte de 238 K€

Il comprend principalement les éléments suivants :

- un chiffre d'affaires de 1 127 K€ qui se décompose en loyers pour 1 016 K€ et de charges refacturées pour 111 K€. Après déduction des charges liées au patrimoine immobilier pour -343 K€, les revenus nets des immeubles s'élèvent à 784 K€
- des salaires et charges sociales pour 114 K€

- des autres frais généraux pour 267 K€ comprenant notamment les frais de structure, les publicités légales et financières ainsi que les honoraires comptables, juridiques et fiscaux.
- des dotations aux amortissement des immeubles de placement pour 265 K€
- une dotation aux provisions pour perte de valeur de l'immeuble sis bd Richard Wallace à Neuilly sur Seine pour 100 K€
- une dotation aux provisions pour dépréciation de l'immeuble sis rue de Tilsitt à Paris pour 127 K€
- une reprise de provision de 208 K€ sur les biens sis rue Saint Honoré à Paris (150 K€) et rue de Surène à Paris (58 K€), suite à la revalorisation effectuée en comparant la valeur d'expertise à la valeur nette comptable,
- le coût de l'endettement net lié au financement des immeubles pour 349 K€
- les autres charges financières pour 93 K€ sont constituées principalement de la rente viagère versée pour le bien sis bd R.Wallace à Neuilly sur Seine pour 164 K€ ainsi qu'un produit d'indemnité pour 71 K€
- et la plus-value générée par la cession des lots rue du Bac à Suresnes pour 88 K€

IV- EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE 1^{er} JANVIER 2009

A - OPERATIONS ET EVENEMENTS IMPORTANTS DU SEMESTRE ECOULE :

Approbation des comptes :

L'assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 17 juin 2009 statuant sur les comptes clos au 31/12/2008 a décidé d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à (2 905 800,06) € au compte « report à nouveau ».

B - FAITS CARACTERISTIQUES INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2009

Comme débattu lors de l'assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 17 juin 2009, le Conseil d'Administration a décidé de procéder à l'émission, par l'attribution gratuite aux actionnaires et à l'admission aux négociations sur le Marché d'Euronext Paris SA (compartiment C) de :

- Une série de 66.773.426 bons de souscription d'actions (échéance 6 mois) de la Société aux actionnaires,
- Une série de 66.773.426 bons de souscription d'actions (échéance 5 ans) de la Société aux actionnaires,

Ces bons de souscription d'actions auraient les caractéristiques suivantes :

Un (1) BSA (échéance 6 mois) permettra de souscrire à une (1) action nouvelle de la Société au prix unitaire de 0,23 € par action.

Un (1) BSA (échéance 5 ans) permettra de souscrire à une (1) action nouvelle de la Société au prix unitaire de 0,23 € par action.

Un projet de Prospectus en ce sens a été déposé à l'Autorité des marchés Financiers en date du 27 juillet 2009. La Société demeure en attente du Visa de l'AMF.

Le Conseil d'Administration du 10 juillet 2009 a proposé de réduire le capital social à 15.000.000 euros par diminution du pair de l'action et a convoqué à cet effet une Assemblée Générale Extraordinaire pour le 19 août 2009, dans le but de réaliser l'émission de bon de souscription.

V – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 154 K€ d'intérêts de comptes courants) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

Le Groupe ADC SIIC réalise des opérations avec la société ARDOR CAPITAL ainsi qu'avec les groupes ACANTHE DEVELOPPEMENT et ADT SIIC dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain Duménil et qui ont des dirigeants et/ou des administrateurs communs.

Le groupe ACANTHE DEVELOPPEMENT a refacturé en 2009 au groupe ADC SIIC :

- au titre des salaires : 58 K€
- au titre des loyers et charges refacturables : 65 K€

Le groupe ADT a refacturé en 2009 au groupe ADC SIIC :

- au titre des salaires : 7 K€

La société Ardor a refacturé en 2009 au groupe ADC SIIC :

- au titre d'honoraires : 25 K€

Au 30 juin 2009, le Groupe ADC SIIC dispose d'un dépôt de garantie de loyers pour 25 K€ chez ACANTHE DEVELOPPEMENT, d'une dette de 73 K€ à l'égard d'ACANTHE DEVELOPPEMENT, d'une dette de 8 K€ sur ADT SIIC, et d'une dette de 25 K€ vis-à-vis de la société ARDOR.

Le Groupe a versé des honoraires pour un montant de 11 K€ à la société MEP dont le Gérant est M. MAMEZ, Administrateur d'ADT SIIC. Au 30 juin 2009, le groupe avait une dette de 4 K€ vis-à-vis de la société MEP.

Deux promesses de vente (immeuble sis rue Servan à Paris et immeuble sis rue du Bac à Suresnes) ont été signées par le Groupe sur le 1^{er} semestre 2009 dans des conditions normales de marché avec une société contrôlée et avec les enfants de M. MAMEZ. Ces deux promesses de ventes ont abouti en juillet 2009 à la vente définitive de ces lots pour respectivement 250 K€ et 370 K€.

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

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en note 9 du rapport financier annuel 2008. Aucun autre élément significatif n'est à prévoir pour les six mois à venir. Il existe cependant une incertitude concernant la date de recouvrement de la créance sur le locataire NRF dépendant de l'évolution des procédures en cours.

VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2009

La Société a déposé en Juillet un projet de prospectus en vue de l'émission et de l'admission de bons de souscription d'actions sur Euronext Paris. Ce dépôt a été validé par l'AMF en date du 27 juillet 2009 et est en cours d'étude pour l'obtention du visa.

Par ailleurs, une promesse de vente de l'hôtel particulier du 21 Boulevard Richard Wallace à Neuilly sur Seine a été signée courant juillet pour un prix de vente de 6 M€ et la reprise par l'acquéreur de la rente viagère restant à courir. La réalisation de cette vente le 18 août 2009 a entraîné le remboursement anticipé de l'emprunt attaché à cet immeuble.

VIII - SITUATION ET VALEUR DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2009, le patrimoine du Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 4.088 m² (situé à Paris 8^{ème}), de 1.239 m² de commerces, 1.163 m² de bureaux et 5 037 m² d'immeubles résidentiels pour une surface totale de 11 527 m² dont 62% situés dans Paris et 38% situés à Neuilly sur Seine, Levallois-Perret, Suresnes et Asnières.

A cette date, la valeur des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 50 376 K€ hors droits. Cette valeur provient de l'actualisation, au 30 juin 2009, des expertises réalisées par un cabinet d'experts indépendants, experts près la Cour d'Appel de Paris (cabinet L.V & Associés) ainsi qu'à la prise en compte, pour les biens destinés à être cédés, de la valeur des offres et/ou promesses signées.

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

<u>Calcul de l'A.N.R.</u>	30/06/2009
Situation nette consolidée	24 144 K€
VNC des immeubles	-47 196 K€
Valeur retenue des immeubles	<u>50 376 K€</u>
ACTIF NET REEVALUE	27 324 K€
nombre d'actions	66 773 426
ANR (hors droits) par action	0,4092 €

Perspectives d'avenir :

Votre Société continue d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques de situation géographique, d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes.

Le Conseil d'Administration

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2009

Période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009

Audit et Conseil Union

17 bis, rue Joseph de Maistre
75876 Paris Cedex 18

Poligone Audit

28, rue de Saint-Petersbourg
75008 Paris

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC

2, rue de Bassano – 75116 Paris
Société Anonyme au capital de 19 159 521 euros
457 200 368 RCS PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2009

Période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009

<p>Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle</p> <p>Période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009</p>
--

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2009 au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration, dans un contexte de crise économique et financière et de manque de liquidité du marché immobilier, caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2008. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

ADC SIIC

Information financière
semestrielle

30 juin 2009

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur

- la note 2.2 de l'annexe aux états financiers consolidés condensés qui expose les changements de méthodes comptables résultant de l'application à compter du 1er janvier 2009 de l'amendement des normes IAS 1 « Présentation des états financiers » et IAS 23 « Coûts d'emprunt » et de la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels ».
- La note 11-2 de l'annexe aux états financiers consolidés relative à des litiges fiscaux et qui précise les motifs ayant conduit le groupe à ne pas constituer de provisions à ce titre.

II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité. A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés ci-dessus, nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Fait à Paris, le 31 août 2009

Les commissaires aux comptes

Audit et Conseil Union :

Jean-Marc FLEURY

Poligone Audit :

Catherine POLIGONE