

Rapport
Financier
Semestriel
au
30 juin 2025

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.

Rapport De Gestion Intermédiaire



ADC SIIC

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 : 55, rue Pierre Charron – 75008 Paris (France)

**RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE
POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2025**

I – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2025

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 participations étrangères détenues respectivement à 50% et 27 % et dont la participation est valorisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 Juin 2025, le patrimoine de votre Groupe est composé des murs en copropriété d'hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés en pleine propriété) situé à (Paris 8ème), et de la nue-propriété d'un appartement d'habitation de 270 m², situé à Paris (7ème). 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 1er semestre 2025, le chiffre d'affaires est stable et s'établit à 563 K€ (491 K€ pour les revenus locatifs et 73 K€ pour les charges refacturées) contre à 557 K€ (480 K€ pour les revenus locatifs et 78 K€ pour les charges refacturées) au cours du premier semestre 2024.

Acquisitions - Cessions :

La Société DUAL HOLDING, mise en équivalence a cédé sa participation dans la société Ci Com SA au cours du premier semestre 2025. Cette cession a généré un impact négatif de 1 441 K€ sur la valorisation de DUAL HOLDING en dehors de son résultat courant de la période.

Autres informations :

Dans le cadre de son litige avec le locataire HFCE portant sur le refus de renouvellement sans indemnité du bail en août 2020 en raison des manquements graves du locataire, le Tribunal a nommé un expert en charge de fixer les indemnités d'occupation et d'éviction, et a fixé à titre conservatoire l'indemnité d'occupation au dernier loyer avant refus de renouvellement du bail. Cette décision contestée devant la justice a amené la Société BASSANO DEVELOPPEMENT à

provisionner dans ses comptes 477 K€ afin de couvrir le différentiel d'indemnité d'occupation quittancé au preneur avec application de l'indexation depuis mars 2020.

La Société BASSANO DEVELOPPEMENT a encaissé 1 168 K€ du liquidateur de la société NRF, réduisant ainsi la créance sur cet ancien locataire. La direction reste engagée pour recouvrer le solde de cette créance.

Pour la fin de l'exercice, la Direction Générale a comme priorité le suivi des contentieux avec le locataire de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré à Paris (8^{ème}), afin de continuer à préserver ses intérêts. De plus la société continuera à défendre sa position face à l'administration fiscale Française devant l'interlocuteur départemental, à la suite de la remise en cause de son statut SIIC.

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
SA	DUAL HOLDING	27 %	27 %	27 %	27 %	MEE	MEE
SA	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	50 %	50 %	50 %	50 %	MEE	MEE
	ACROPOLE DEVELOPPEMENT	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
Entrées dans le périmètre de consolidation							
Sortie du périmètre de consolidation							
IG = Intégration Globale. MEE = Mise en Équivalence. TUP = Transmission Universelle de Patrimoine.							

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 Pierre Charron, 55 à Paris 8^{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 :

<i>(En millions d'euros sauf précision contraire)</i>	30/06/2025	31/12/2024	Variations
Patrimoine immobilier	37,9	37,9	-
Capitaux propres part du groupe	46,8	48,7	(1,9)
Dettes financières	0,9	0,9	(0,0)
Actif net réévalué par action <i>(en euros)</i> – non dilué	0,347	0,361	(0,014)
Actif net réévalué par action <i>(en euros)</i> – dilué	0,347	0,361	(0,014)

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

La société propriétaire de la majeure partie 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 valorisation des immeubles de placement reste inchangée par rapport à l'arrêté des comptes 2024.

Les capitaux propres part du groupe sont en diminution de 1,86 M€ et s'élèvent à 46.8 M€. La variation provient pour - 1,83 M€ du résultat de la période (dont - 1,4 M€ liés à la cession de Ci Com SA) et pour - 0,25 M€ aux écarts de change sur les participations mise en équivalence.

Dans le cadre du refus de renouvellement de bail au profit de HFCE, le Tribunal Judiciaire de Paris a rendu un jugement en date du 17 juillet 2025, nommant un expert pour la fixation de l'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} mars 2020 suite au refus de renouvellement, et fixé l'indemnité d'occupation temporaire au dernier loyer dû avant l'éviction, entraînant la constatation d'une provision pour charge à hauteur de 477 K€.

Les autres postes sont détaillés en annexe des comptes consolidés condensés.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

<i>(En milliers d'euros sauf précision contraire)</i>	30/06/2025	30/06/2024	Variations
Résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalence	(1 513)	497	(2 010)
Coût de l'endettement financier brut	(17)	(4)	12
Résultat net part des propriétaires	(1 787)	407	(2 193)
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119	-
Résultat par action (en €)	(0,013)	0,003	(0,016)

Le résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalences, négatif de 1 513 K€, est en baisse de 2 010 K€ par rapport à celui du premier semestre 2024.

Le revenu net des immeubles qui s'établit à 420 K€ est en légère baisse de 23 K€ par rapport au premier semestre 2024.

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur le 1^{er} semestre 2025 est nulle contre une variation positive de 520 K€ au 1^{er} semestre 2024.

Les autres frais généraux et les autres produits et autres charges font ressortir des charges de 310 K€ contre des charges de 223 K€ en 2024, générant une variation relative du résultat de - 87 K€.

Une provision pour charge de 477 K€ concernant HFCE explique le niveau des dotations. La reprise de 441 K€ concernant quant à elle le compte client NRF suite à un encaissement complémentaire de 500 K€ sur 2025.

Au titre de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP et DUAL HOLDING, une perte de 1 406 K€ a été constaté sur le 1^{er} semestre, contre une perte de 494 K€ au 30 juin 2024, dont - 1 441 K€ relatifs à la cession de Ci Com, filiale de DUAL HOLDING.

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 2025.

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 2025.

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 la « Note 8 Exposition aux risques » de l'annexe aux comptes consolidés 2024 présenté dans le rapport financier annuel 2024, 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 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2025.

V – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 11.3 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2025.

VI - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1er SEMESTRE 2025

Assemblée Générale Annuelle des actionnaires

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 30 juin 2025 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice social de 16 385,60 € de la manière suivante :

En totalité au compte « Perte reportée de l'exercice précédent » :	16 385,60 €
Solde du compte « Perte reportée » après affectation :	(1 735 531,65) €

Il est rappelé que, dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le résultat exonéré (résultat SIIC) est d'un montant de 64 446,73 euros, composé uniquement de 64 446,73 euros de résultat de location. L'obligation de distribution de l'exercice s'élève à 61 224,39 €.

La société ne disposant pas de capacité comptable de distribution (résultat distribuable négatif), son obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices sociaux ultérieurs en tant que de besoin.

Il est rappelé que, toujours dans ce cadre, la Société a d'autres obligations de distribution au titre des exercices précédents qui demeurent non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2016	1 626 998 €
2017	350 701 €
2018	150 834 €
2019	3 810 679
2020	701 875 €
2021	5 045 €
2022	44 454 €
2023	135 607
Total reporté	6 826 193 €

Guerre en Ukraine

Le conflit Ukrainien a eu au cours de trois dernières années, des impacts dans les approvisionnements de matières premières, et des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, a relevé régulièrement ses taux directeurs. Le pic des appels d'offre à taux fixe a été atteint fin septembre 2023 (4,5%), renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs. Fin juin 2024 En juin 2024, les appels d'offre à taux fixe ont commencé leur décade et s'établissaient fin juin à 2,15%.

La détente des taux sur le premier semestre 2025 a été de 100 points de base, après la baisse de 135 points de base sur l'année 2024, ramenant les appels d'offre à taux fixe au niveau de novembre 2022. Toutefois, ce taux directeur fut proche de 0 de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat donné à la BCE étant de contenir l'inflation, si celle-ci devait connaître un sursaut (> à 2%), sans perspective de baisse à court terme, les taux d'intérêts repartiraient à la hausse, avec une répercussion probable sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

La société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses encaissements de loyers.

VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2024

Perspectives d'avenir :

Dans un contexte de baisse de taux attendu au cours du deuxième semestre, la Société reste attentive à la conservation dynamique de son patrimoine et assure le suivi des procédures concernant son locataire Rue du faubourg St-Honoré.

Etats
Financiers
Résumés
Au
30 juin 2025

I) SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Actif			
Immeubles de placement	6.1	37 900	37 900
Actifs corporels	6.1.2	874	929
Actifs incorporels		-	-
Actifs financiers	6.2.1	42	41
Titres mis en équivalence	6.3	25 126	26 556
Total actifs non courants		63 941	65 426
Créances commerciales	6.2.2	261	1 006
Autres créances	6.2.2	1 681	972
Autres actifs courants		101	7
Actifs financiers courants	6.2.3	1 454	1 567
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.4	1 750	1 361
Total actifs courants		5 247	4 914
Total Actif		69 189	70 340

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	31/12/2024
Passifs et Capitaux propres			
Capital	6.4	20 572	20 572
- Actions propres détenues		(167)	(167)
Primes d'émissions		13 222	13 222
Réserves		15 025	15 444
Résultat net consolidé		(1 834)	(395)
Total Capitaux Propres, part du groupe		46 818	48 676
Participation ne donnant pas le contrôle	6.4	5 511	5 463
Total Capitaux Propres		52 329	54 139
Passifs financiers non courants	6.6	763	815
Provisions pour risques et charges	6,5	657	180
Dettes fiscales non courante			
Total des passifs non courants		1 419	995
Passifs financiers courants	6.6	124	120
Dépôts et Cautionnement	6.6	164	185
Dettes commerciales	6.6	359	345
Dette fiscales et sociales	6.6	423	432
Autres dettes	6.6	14 363	14 120
Autres passifs courants		7	4
Total des passifs courants		15 441	15 205
Total des passifs		16 860	16 200
Total des passifs et des capitaux propres		69 189	70 340

II) État du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
État du résultat net			
Loyers		491	480
Charges locatives refacturées		73	78
Charges locatives globales		(143)	(114)
Revenus nets des immeubles	7.1	420	444
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(113)	(108)
Autres frais généraux		(310)	(214)
Autres produits et autres charges		(2)	0
Variation de valeur des immeubles de placement		-	520
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements		(543)	(639)
Reprises des autres amortissements et provisions		441	
Résultat opérationnel avant cession	7.2	(107)	4
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	7.2	(107)	4
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	6.3	(1 406)	493
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(1 513)	497
Variation de juste valeur des actifs financiers	7.3	(113)	114
Autres produits et charges financiers	7.3	(161)	(159)
Résultat avant impôts		(1 787)	452
Impôt sur les résultats		-	-
Résultat net de l'exercice		(1 787)	452
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		47	46
Propriétaires du groupe		(1 834)	407
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)		(0,013)	0,003
Résultat dilué par action (en euros)		(0,013)	0,003
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		(0,013)	0,003
Résultat dilué par action (en euro)		(0,013)	0,003
Résultat net de l'exercice		(1 787)	452
Autres éléments du résultat global			
Éléments recyclés en résultat net			
Éléments recyclés en résultat net			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(25)	(657)
Impôts afférents aux éléments reclassables			
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluations des immobilisations			
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite Impôts afférents aux éléments non reclassables			
Total des autres éléments du résultat global		(25)	(657)
Résultat Global Total de l'exercice		(1 812)	(204)
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(1 859)	(250)
Participations ne donnant pas le contrôle		47	46

III) ÉTAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	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		Note 6.4				Note 6.4.4	
Capitaux propres au 31/12/2023	20 572	13 222	(167)	5 172	10 330	49 127	5 371	54 498
Distribution de dividendes								-
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				(657)		(657)		(657)
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					407	407	46	452
Capitaux propres au 30/06/2024	20 572	13 222	(167)	4 515	10 737	48 878	5 417	54 295
Distribution de dividendes								-
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				599		599		599
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					(801)	(801)	47	(755)
Capitaux propres au 31/12/2024	20 572	13 222	(167)	5 114	9 936	48 676	5 463	54 139
Distribution de dividendes								-
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				(25)		(25)		(25)
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					(1 834)	(1 834)	47	(1 787)
Capitaux propres au 30/06/2025	20 572	13 222	(167)	5 089	8 102	46 818	5 511	52 329

IV)TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2025	30/06/2024
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(1 787)	452
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		102	639
Impact IFRIC 23 - impôts			
Juste valeur des actifs financiers courants		113	(114)
Plus values/moins values de cession			
Juste valeur des immeubles de placement		-	(520)
Écart d'acquisition négatif			
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	6.3	1 406	(493)
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(166)	(36)
Coût de l'endettement net		(17)	(4)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-	-
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		(150)	(32)
Impôts versés			
Variation du BFR lié à l'activité		636	(599)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		486	(630)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(1)	(2)
Cessions d'immobilisations			
Incidence des variations de périmètre			
Acquisitions/ Remboursement d'immobilisations financières et prêts			
Acquisition / Cession d'actif financiers courant			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(1)	(2)
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		(60)	(65)
Intérêts nets versés			
Intérêts décaissés		(17)	(4)
Intérêts encaissés			
Autres flux liés aux opérations de financement		(20)	(0)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		(97)	(69)
Variation de trésorerie nette		389	(701)
Variation de trésorerie nette		389	(701)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 361	2 588
Découverts bancaires (2)		-	-
VMP (3)		-	-
Total trésorerie d'ouverture		1 361	2 588
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 750	1 886
Découverts bancaires (2)		-	-
VMP (3)		-	-
Total trésorerie de clôture	6.2.4	1 750	1 886
(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 ».			
(3) VMP = Valeurs Mobilières de Placement			

Annexe aux
Comptes
Consolidés
Condensés
Semestriels
30 juin 2025

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS

AU 30 JUIN 2025

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	18
1.1.	guerre en Ukraine et perspectives économiques en découlant	18
Note 2.	Référentiel comptable	18
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité	18
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation	19
Note 3.	Saisonnalité de l'activité	19
Note 4.	Utilisation d'estimations.....	20
Note 5.	Périmètre de consolidation	21
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation	21
5.2.	Organigramme du groupe	22
Note 6.	Notes annexes : bilan	23
6.1.	Actifs immobiliers	23
6.1.1.	Immeubles de placements	23
6.1.2.	Autres actifs corporels.....	25
6.2.	Actifs financiers.....	26
6.2.1.	Actifs financiers non courants :	27
6.2.2.	Créances commerciales et autres créances	27
6.2.3.	Actifs financiers courants	29
6.2.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	29
6.3.	Titres mis en équivalence	30
6.3.1.	DUAL HOLDING	30
6.3.2.	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A	35
6.4.	Capitaux propres.....	37
6.5.	Provisions pour risques et charges	39
6.6.	Passifs financiers courants et non courants	40
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat	42
7.1.	Revenus nets des immeubles.....	42
7.2.	Résultat opérationnel.....	43
7.3.	Résultat financier et résultat net.....	45
7.4.	Autres éléments du résultat global.....	45
Note 8.	Secteurs opérationnels.....	46
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité	48
8.2.	Compte de résultat par zone géographique.....	50

Note 9.	Engagements hors bilan	52
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	52
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	52
9.2.1.	Engagements donnés	52
9.2.2.	Engagements reçus	52
9.3.	Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	52
9.3.1.	Engagements donnés	52
9.3.2.	Engagements reçus	52
Note 10.	Exposition aux risques	52
Note 11.	Autres informations	53
11.1.	Actif Net Réévalué	53
11.2.	Litiges et passifs éventuels	55
11.2.1.	Litiges Fiscaux	55
11.2.2.	Litiges immobiliers	58
11.3.	Parties liées	62
11.4.	Effectifs	65
11.5.	Résultat par action	65
11.6.	Evénements postérieurs au 30 juin 2025	65

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE LA PERIODE

1.1. GUERRE EN UKRAINE ET PERSPECTIVES ECONOMIQUES EN DECOULANT

Le conflit Ukrainien a eu au cours de trois dernières années, des impacts dans les approvisionnements de matières premières, et des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, a relevé régulièrement ses taux directeurs. Le pic des appels d'offre à taux fixe a été atteint fin septembre 2023 (4,5%), renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs. En juin 2024, les appels d'offre à taux fixe ont commencé leur décrue et s'établissaient fin juin 2025 à 2,15%.

La détente des taux sur le premier semestre 2025 a été de 100 points de base, après la baisse de 135 points de base sur l'année 2024, ramenant les appels d'offre à taux fixe au niveau de novembre 2022. Toutefois, ce taux directeur fut proche de 0 de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat donné à la BCE étant de contenir l'inflation, si celle-ci devait connaître un sursaut (> à 2%), sans perspective de baisse à court terme, les taux d'intérêts repartiraient à la hausse, avec une répercussion probable sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

Concernant les taux Français à 10 ans (la France étant le lieu d'activité économique du Groupe), qui servent de base pour le financement de l'immobilier, et les taux de rendement attendus, l'instabilité des Gouvernements, le poids de la dette, et l'absence de perspective de redressement des finances publiques à court ou moyen terme, pèsent sur les taux de la dette Française, le « spread » avec l'Allemagne devenant plus important.

La société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses encaissements de loyers.

NOTE 2. REFERENTIEL 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 25 septembre 2025 par le Conseil d'administration.

2.1. PRINCIPES GENERAUX ET DECLARATION DE CONFORMITE

En application du règlement européen n°1606 / 2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADC SIIC au 30 juin 2025 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 2025 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 2024.

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.

L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante : <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-financial-reporting-standards-ifrs-adopted-by-the-european-union.html>.

2.2. CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES ET DE PRESENTATION

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2024.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, non obligatoire au 1er janvier 2025.

Les normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2025 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes.

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

NOTE 3. SAISONNALITE DE L'ACTIVITE

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. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

5.1. EVOLUTION DU PERIMETRE 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%), mises en équivalence.

Les comptes consolidés semestriels couvrent la période du 1er janvier au 30 juin 2025. Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté comptable au 30 juin est effectué par toutes les sociétés consolidées du Groupe.

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
SA	DUAL HOLDING	27 %	27 %	27 %	27 %	MEE	MEE
SA	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	50 %	50 %	50 %	50 %	MEE	MEE
	ACROPOLE DEVELOPPEMENT	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
Entrées dans le périmètre de consolidation							
Sortie du périmètre de consolidation							

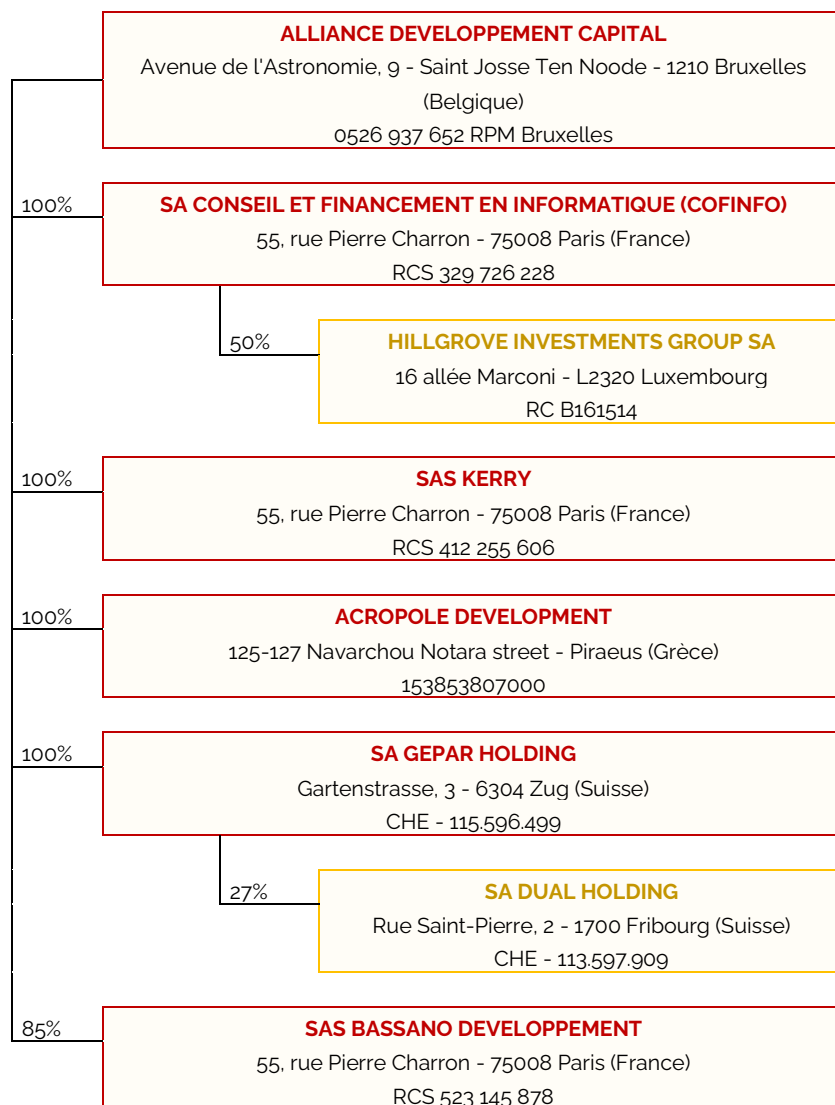
IG = Intégration Globale. MEE = Mise en Équivalence. TUP = Transmission Universelle de Patrimoine.

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 Elisée Reclus – 75007 Paris (France) ;
- La société BASSANO DEVELOPPEMENT est propriétaire de la majeure partie 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 (en pleine propriété) ;
- 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 de 27% dans DUAL HOLDING elle-même détentrice d'une participation dans la Sociétés AD Immobiliare (100%). La participation dans les sociétés Ci Com SA (43,83%) a été cédée au cours du premier semestre 2025.
- HILLGROVE Investments Group SA, détient une participation de 100% dans HILLGROVE Ltd, propriétaire d'un bien à usage d'habitation de 505 m² à Londres (Angleterre).
- ACROPOLE DEVELOPPEMENT est une filiale Grecque étudiant différents dossiers d'investissement

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 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	30/06/2025
Immeubles de placement	37 900			-			37 900
Total	37 900	-	-	-	-	-	37 900
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 32 797 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 103 K€.

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

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	31/12/2024
Immeubles de placement	37 900			-			37 900
Total	37 900	-	-	-	-	-	37 900
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 32 797 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01 % dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 103 K€.

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

	2025	2024
Élisée Reclus (Habitation)		
Méthode par comparaison :		
Prix au m ²	21 059	21 059
Méthode par capitalisation :		
Valeur locative annuelle	98 563	98 563
Taux de capitalisation	2,53%	2,53%
Rue du Faubourg Saint-Honoré (Hôtel)		
Méthode par capitalisation :		
Hôtel		
Valeur locative annuelle	1 059 557	1 059 557
Taux de capitalisation	4,10%	4,10%
Salon / Spa		
Valeur locative annuelle	473 684	473 684
Taux de capitalisation	4,10%	4,10%
Méthode par comparaison :		
Hôtel		
Nombre de clés	58	58
Prix / Clé (1)	590 000	590 000
Salon / SPA		
Prix au m ²	N/A	N/A

(1) Le prix de la clé intègre les salons et Spa.

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

Au 30 juin, les expertises ont été réalisées par CEI pour l'Hôtel et VIF Expertise pour l'habitation.

6.1.2. Autres actifs corporels

Au 30 juin 2025 :

La variation des autres immobilisations corporelles brutes :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2024	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions / Sortie	Valeur Brute 30/06/2025
Actifs corporels	35					35
Constructions droit d'utilisation	1 170		12			1 182
Total	1 205	-	12	-	-	1 217

Le poste « Constructions droit d'utilisation », correspond aux baux du 55 rue Charron à Paris 8^{ème}, et de la rue de l'Astronomie à Bruxelles.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2025
Actifs corporels	35	0				35
Constructions droit d'utilisation	242	67				308
Total	277	67	-	-	-	343

Au 31 décembre 2024 :

La valeur brute des actifs se répartie comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2023	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions / Sortie	Valeur Brute 31/12/2024
Actifs corporels	35					35
Constructions droit d'utilisation	913		663		(406)	1 170
Total	948	-	663	-	(406)	1 205

L'indexation des baux rue de l'Astronomie (Bruxelles) et rue Pierre Charron (Paris) ont eu pour incidence une augmentation de la valeur du poste « construction droit d'utilisation » pour respectivement +8K€ et +22 K€. Le bail Astronomie avec ACANTHE DEVELOPPEMENT est arrivé à échéance en août 2024, et a par conséquent été sorti des immobilisations pour 406 K€. Un nouveau bail a été contracté avec la société TRENUBEL pour le site de la rue de l'astronomie, amenant une hausse du poste "Construction droit d'utilisation" de 663 K€.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2024
Actifs corporels	35	0				35
Constructions droit d'utilisation	499	149			(406)	242
Total	533	149	-	-	(406)	277

Les dotations de la période concernent les biens Astronomie Loué à ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 55 K€, le bien loué rue de Charron à Paris pour 59 K€, le nouveau Bail Astronomie pour 35 K€. La « reprise » correspond à la fin de bail Astronomie avec Acanthe DEVELOPPEMENT (-406 K€).

6.2. ACTIFS FINANCIERS

(En milliers d'euros)		30/06/2025	31/12/2024	Niveau de juste valeur	Note
Actifs financiers non courants	Coût amorti	42	41	2	6.2.1
Créances commerciales	Coût amorti	261	1 006	2	6.2.2
Autres créances	Coût amorti	1 681	972	2	6.2.2
Autres actifs courants	Coût amorti	101	7	2	
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 454	1 567	1	6.2.3
Équivalents de trésorerie	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	-	2	6.2.4
Trésorerie	Coût amorti	1 750	1 361	2	6.2.5
Total des actifs financiers		5 289	4 955		

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 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Cessions	30/06/2025
Titres de participation	-	-	-	-	-
Dépôts versés	39	1	-	-	39
Fonds de roulement	3	-	-	-	3
Total	41	1	-	-	42

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Cessions	31/12/2024
Titres de participation	-	-	-	-	-
Dépôts versés	37	2	-	-	39
Fonds de roulement	3	-	-	-	3
Total	40	2	-	-	41

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

6.2.2. Créances commerciales et autres créances

Au 30 juin 2025 :

(En milliers d'euros)	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	1 331	1 070	261	261	-	-
Autres créances	1 681	-	1 681	1 681	-	-
Total	3 012	1 070	1 942	1 942	-	-

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend une créance brute de 1 252 K€ sur le locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 070 K€, une reprise de 441 K€ ayant été effectuée suite à des paiements du Liquidateur pour un montant de 667 K€.

Le montant brut de 1 252 K€ (sur les 2 443 K€ d'origine) 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.

Au regard de l'avancement de la Liquidation de la société NRF, et des sommes déjà attribuées par le Liquidateur, le solde de la créance hors TVA est déprécié.

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- Créances de TVA pour 53 K€ ;
- Une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP pour 1 549 K€ ;
- Diverses autres créances pour 44 K€ ;

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	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	2 517	1 511	1 006	1 006	-	-
Autres créances	972	-	972	972	-	-
Total	3 489	1 511	1 978	1 978	-	-

Le poste « clients et comptes rattachés » comprend une créance de 2 443 K€ sur l'ancien locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 511 K€, une créance sur HFCE pour 31 K€, et des factures à établir pour 44 K€.

Le montant de 2 443 K€ (NRF au § précédent) 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.

Le montant provisionné (1 511 K€) correspond au différentiel hors taxe entre :

- La créance pour + 2 089 K€HT
- Un encaissement reçu du liquidateur début 2025 pour - 418 K€HT
- Un dépôt de Garantie réglé au liquidateur par HFCE devant revenir à la Société BASSANO DEVELOPPEMENT pour - 140,3 K€HT
- L'imputation du dépôt de garantie encore présent dans les comptes de la Société BASSANO DEVELOPPEMENT pour - 19,3 K€HT

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- créances de TVA pour 65 K€,
- une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA pour 859 K€,
- diverses autres créances pour 47 K€,

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2024
	Perte enregistrée en résultat	Perte enregistrée en résultat
Pertes sur créances (1)	441	(202)

(1) Positif = gain sur créance, négatif = perte sur créance

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 31/12/2024	Remboursement d'apport	Dividendes en actions	Variations de juste valeur	Juste valeur 30/06/2025
FIPP (ISIN FR0000038184)	846	-		(186)	660
ACANTHE DÉVELOPPEMENT (ISIN FR0000064602)	721	-		73	794
Total	1 567	-		(113)	1 454

6.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette au 30/06/2025	Valeur nette au 31/12/2024
Équivalent de trésorerie (SICAV)	-	-
Trésorerie	1 750	1 361
Total	1 750	1 361

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

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

	30/06/2025	31/12/2024
Variation brute des actifs courants	(384)	(889)
Variations des dettes courantes	252	(1 940)
Variation du BFR (1)	636	(1 051)

(1) Besoins en fonds de roulements.

Les principales variations des actifs courants bruts sont les suivantes :

- Clients pour – 1 187 K€
- Autres créances pour + 803 K€

Les principales variations des dettes courantes sont les suivantes :

- Dépôts et cautionnements pour – 20 K€
- Dettes commerciales pour + 14 K€
- Dettes fiscales et sociales (hors impôts sur le résultat) - 9 K€
- Autres dettes pour + 263 K€
- Autres passifs courants pour + 3 K€

6.3. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

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 100 % de la Société AD immobiliare situé à Milan Italie. Les 43,85 % des titres de la société Ci Com SA, société anonyme, dont le siège social est situé à Genève, rue du Nant 22 ont été cédés en avril 2025.

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 depuis fin 2015 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 2025 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.

31/12/2024	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	30/06/2025
20 994	-	-	146	(1 381)	19 759

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et le Franc Suisse a induit une hausse de valeur de 146 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées, alors que la quote-part de résultat, au cours de clôture ressort à - 1 381 K€ ;

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 :

	<i>En milliers d'euros</i>
Capitaux propres groupes	78 300
Résultat de la période	(5 119)
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	73 181
Taux de participation détenu	27%
Valeur des titres mis en équivalence	19 759

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Actif abrégé		
Immeubles de placement	5 072	5 072
Autres actifs non courants	9	10
Immobilisations financières et participations	24 072	24 068
Actifs courants	44 372	43 734
Trésorerie et équivalents	33	149
Total	73 558	73 033
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	78 300	76 436
Résultat de la période	(5 119)	1 320
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-	(5 381)
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	377	658
Autres passifs non courants		
Total	73 558	73 033

Cession de la filiale Ci Com au premier semestre 2025. Il n'y a plus de minoritaires

Compte de résultat abrégé	30/06/2025	30/06/2024
Produits	56	55
Charges d'immeubles et Frais généraux	(153)	(392)
Résultat net des immeubles	(97)	(338)
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation		
Variation des immeubles de placement	(5)	142
Amortissements	(0)	(4)
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	(103)	(199)
Produits financiers	638	2 148
Charges financières	(285)	(47)
Résultat courant	249	1 902
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales	(5 339)	
Impôts	(29)	(37)
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-	(102)
Résultat net	(5 119)	1 967
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	(5 119)	1 967

Le résultat de cession de Ci Com est essentiellement lié à la vente du compte courant détenu par DUAL sur Ci Com avec une décote pour arriver à une situation nette réévaluée de 0 CHF. Cette cession a pour effet de faire assumer par DUAL la situation nette négative attribuable aux minoritaires.

Les produits et les charges financières se décomposent principalement de :

Une perte nette de change pour - 245 K€ sur les prêts et créances en devise, des moins-values latentes sur actifs financier pour -29 K€, des revenus d'emprunt obligataire pour + 207 K€, et des produits d'intérêts sur compte courant pour 428 K€.

Détail des produits et charges financières de DUAL HOLDING

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Charges financières		
Perte de change	(248)	(19)
Perte de valeur d'actifs financiers	(29)	-
Charges sur titres	-	(15)
Intérêts bancaires	(7)	(12)
Autres charges financières	(1)	(1)
Total	(285)	(47)
Produits financiers		
Gain de change	3	1 494
Gain de valeur d'actifs financiers	-	82
Intérêts sur compte courant	428	366
Intérêts sur obligations	207	206
Autres produits d'intérêts	-	-
Total	638	2 148

6.3.2. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A

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

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 de 11 M£ fin 2019 lors de l'acquisition des titres, et est de 11,5 M£ au 30 juin 2025 identique à la valeur de la clôture précédente.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2024	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	30/06/2025
Titres HILLGROVE INVESTMENTS	5 562	-	-	(171)	(24)	5 367

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et La Livre Sterling a induit une perte de valeur de - 171 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 -24 K€ ;

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

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

	<i>En milliers d'euros</i>
Capitaux propres groupes	10 782
Résultat de la période	(49)
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	10 734
Taux de participation détenu	50%
Valeur des titres mis en équivalence	5 367

Informations financières abrégées du groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A :

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Actif abrégé		
Immeubles de placement	13 442	13 869
Autres actifs non courants		
Immobilisations financières et participations		
Actifs courants	14	7
Trésorerie et équivalents		
Total	13 457	13 876
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	10 782	11 873
Résultat de la période	(49)	(748)
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	2 723	2 751
Autres passifs non courants		
Total	13 457	13 876

Compte de résultat abrégé	30/06/2025	30/06/2024
Produits	-	-
Charges d'immeubles et Frais généraux	(10)	(36)
Variation de juste valeur des immeubles	-	-
Résultat net des immeubles	(10)	(36)
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation	(8)	(8)
Amortissements		
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	(18)	(44)
Produits financiers	8	9
Charges financières	(39)	(37)
Résultat courant	(49)	(72)
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts		
Intérêts ne détenant pas le contrôle		
Résultat net	(49)	(72)
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	(49)	(72)

Détail des produits et charges financières de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A :

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Charges financières		
Perte de change	-	(0)
Intérêts sur compte courant	(39)	(27)
Autres charges financières	-	-
Total	(39)	(27)
Produits financiers		
Gain de change	0	-
Intérêts sur compte courant	8	7
Autres produits d'intérêts	-	-
Total	8	7

6.4. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2025, 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 55, rue Pierre Charron - Paris (8^{ème}) et son principal investissement est constitué de la majeure partie des murs d'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 55, rue Pierre Charron – Paris (8^{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 se monte à 46 K€ pour la présente période.

Au 30 juin 2025, le montant de la participation ne donnant pas le contrôle s'élève à 5 511 K€.

<i>(En milliers d'euros)</i>	BASSANO DÉVELOPPEMENT
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
Actifs non courants	34 003
Actifs courants (hors trésorerie)	326
Passifs non courants	
Passifs courants	1 682
Trésorerie	1 497
Produits	563
Variations juste valeur	-
Dotations aux provisions nettes des reprises (1)	127
Résultat net	325
Résultat global total	325
(1) le signe - est une charge	

6.5. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Comme suite à la réception d'une proposition de rectification de l'administration fiscale, relative au régime SIIC (cf. Note 9.2.1). La provision résulte de la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. Cette provision est basée sur les propositions de rectification effectuées par l'administration fiscale pour la période 2018-2022, sur les axes de défense de la Société, et de ses conséquences sur les résultats écoulés depuis. La Société a maintenu la provision de 180 K€, qui avait été constatée en 2023.

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotation	Reprise	30/06/2025
Provisions pour risques et charges	180	477	-	657
Total	180	477	-	657

Dans le cadre de la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation (Cf 12.2.2.4), le Tribunal Judiciaire de Paris a rendu un jugement en date du 17 juillet 2025, nommant un expert pour la fixation de l'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} mars 2020 suite au refus de renouvellement. Le juge a toutefois fixé l'indemnité d'occupation temporaire au dernier loyer dû avant l'éviction. La Société Bassano a provisionné le risque de voir ce jugement confirmé à hauteur de 477 K€. Depuis le mois d'août 2025, les loyers sont appelés sur la base du montant provisoire fixé par le jugement.

6.6. PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

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

Échéancier 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 2025 :

(En milliers d'euros)	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total			
Dettes de locations IFRS 16	124	521	242	887	887	887	2
Dépôts de cautionnement	164			164	164	164	2
Dettes commerciales	359			359	359	359	2
Dettes fiscales et sociales	423			423	423	423	2
Autres dettes	14 363			14 363	14 363	14 363	2
Autres passifs courants	7			7	7	7	2
Total	15 441	521	242	16 203	16 203	16 203	

Les dettes de location IFRS 16 correspondent aux biens pris en location rue Pierre Charron à Paris et rue de l'astronomie à Bruxelles.

Les dettes fiscales et sociales (423 K€) sont composées de dettes sociales (14 K€), de dettes de TVA (337 K€), de taxes (52 K€) et diverses charges fiscales pour 20 K€.

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 12 289 K€. Le taux servi annuellement est de 2,5 %, 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 1 188 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'État suite à des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière § 11.2.,
- un titre de perception concernant l'immeuble Cavaignac pour 220 K€,
- une dette de 650 K€ à l'égard de Kentana co-actionnaire de Hillgrove Investments Group pour le rachat d'une quote-part de compte courant de cette dernière.
- des clients créditeurs pour 13 K€.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total			
Dettes de locations IFRS 16	120	520	295	935	935	935	2
Dépôts de cautionnement	185			185	185	185	2
Dettes commerciales	345			345	345	345	2
Dettes fiscales et sociales	432			432	432	432	2
Autres dettes	14 120			14 120	14 120	14 120	2
Autres passifs courants	4			4	4	4	2
Total	15 205	520	295	16 020	16 020	16 020	

Les dettes fiscales sont principalement constituées de TVA collectées (381 K€), TVA à décaisser (18 K€) et TVA sur factures à établir (18 K€).

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 12 696 K€. Le taux servi annuellement est de 2,5 %, 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 1 188 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'État suite à des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière § 9.2.,
- un titre de perception contesté pour l'immeuble Cavaignac 220 K€,
- des clients créditeurs pour 13 K€.

NOTE 7. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

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.

A la clôture de la période, 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 2020, un refus renouvellement de bail sans indemnité d'éviction a été notifiée au locataire HFCE. Cependant, HFCE doit s'acquitter d'une indemnité d'occupation jusqu'au jugement devant statuer sur le refus de renouvellement de bail.

Le chiffre d'affaires consolidé de la période est stable à 563 K€ à fin juin 2025

Les revenus locatifs 2025 de l'Hôtel sis rue du Faubourg St Honoré sont en progression de 11 K€ sous l'effet de l'indexation. Les charges locatives refacturées sont quant à elles en baisse de 5 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur la période 2025.

Les charges locatives globales qui se rapportent à l'immeuble qui ne génère pas de loyer (sis rue Elisée Reclus) se montent à 1 K€.

Globalement, les revenus nets d'immeubles sont en baisse de 5%.

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Loyers	491	480
Charges locatives refacturées	73	78
Charges locatives globales	-143	-114
Revenus nets des immeubles	420	444

A compter du mois d'août 2025, une baisse de loyer mensuel de 10,8 K€ impactera les comptes de la société BASSANO DEVELOPPEMENT afin de se mettre en conformité avec le montant de l'indemnité d'occupation temporaire fixée par jugement du 17 juillet 2025. (Cf. 12.2.2.4).

7.2. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(113)	(108)
Autres frais généraux	(310)	(214)
Autres produits et autres charges	(2)	0
Variation des immeubles de placement	-	520
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		
Dotation ou reprise de dépréciation des immeubles de placement		
Dotation aux provisions et aux amortissements	(543)	(639)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions	441	
Charges nettes d'exploitations	(528)	(440)
Résultat opérationnel avant cession	(107)	4
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat opérationnel	(107)	4
Quote-part de résultat des stés mises en équivalence	(1 406)	493
Résultat opérationnel après résultat des stés. mises en équivalence	(1 513)	497

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 113 K€ pour la période.

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

- les honoraires juridiques et fiscaux pour 89 K€ (contre 4 K€ en 2024) ;
- les autres honoraires pour 100 K€ (contre 101 K€ en 2024) ;
- les frais bancaires et commissions d'achat de titres pour 3 K€ (contre 5 K€ en 2024) ;
- les cotisations liées à la cotation et la publicité légale et financière pour 48 K€ (contre 39 K€ en 2024).
- les charges locatives pour 20 K€.
- Les locations pour 7 K€.
- Maintenance pour 7 K€.
- Divers charges externes pour 18 K€

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

- Les jetons de présence pour - 6 K€ ;
- des pénalité et amendes pour -1 K€
- des produits divers : + 5 K€

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

(En milliers d'euros)	30/06/2025		30/06/2024	
	Dotation	Reprise	Dotation	Reprise
Provision pour charge fiscale				
Amortissement sur Droit d'utilisation IFRS 16	67		72	
Amortissement matériel informatique	0		0	
Dépréciation créance NRF		441	567	
Dotation réduction de l'indemnité d'occupation HFCE	477			
Total	543	441	639	-

Le résultat opérationnel de l'exercice ressort à - 107 K€ contre + 4 K€ l'exercice précédent. Les sociétés mises en équivalence, DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP, dégagent une perte de - 1 405 K€ contre un gain de + 493 K€ au 30 juin 2024. La perte relative à DUAL HOLDING s'élève à - 1 381 K€, principalement due à la cession de sa filiale Ci Com et à la prise en charge de la situation nette négative des minoritaires par DUAL HOLDING lors de la cession du compte courant qu'elle détenait sur Ci COM.

7.3. RESULTAT FINANCIER ET RESULTAT NET

La variation de juste valeur des actifs financiers fait ressortir un produit de – 113 K€ K€ (+ 73 K€ sur les titres ACANTHE DEVELOPPEMENT, et - 186 K€ sur les titres FIPP).

Les autres produits et charges financiers s'analysent ainsi :

(En milliers d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING	-157	-165
Intérêts droit d'usage (IFRS 16)	-17	-4
Résultat de cession Sicav		
Divers	13	11
Total des autres produits et charges financières	-161	-159

Le résultat net fait ressortir une perte de 1 787 K€ au 30 juin 2025 contre un bénéfice de 452 K€ au 30 juin 2024.

7.4. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2024
Résultat net	(1 787)	452
Écart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (1)	146	(814)
Écart de conversion sur les états financiers HILLGROVE INVESTMENTS GROUP (2)	(171)	152
Écart de conversion sur les états financiers GEPAR (1)	0	6
Total des autres éléments du résultat global	(25)	(656)
Résultat Global	(1 812)	(204)

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

(2) L'écart de conversion résulte de la variation du taux de change 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 OPERATIONNELS

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 bail commercial non-renouvelé en août 2020 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	30/06/2025	31/12/2024
(En milliers d'euros)		
Actifs immobiliers		
Paris	37 900	37 900
Région Parisienne		
Province		
Autre		
Total des actifs immobiliers (1)	37 900	37 900
Actifs non affectables (2) (y compris titres DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENT GROUP)	31 289	32 440
Total des actifs	69 189	70 340
Exercice 2025 : (1) dont 5 103 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 INVESTMENT GROUP pour respectivement 19 759 K€ et 5 366 K€.		
Exercice 2024 : (1) dont 5 103 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 INVESTMENT GROUP pour respectivement 20 994 K€ et 5 562 K€.		

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

Nature du patrimoine

	30/06/2025	31/12/2024
Résidences hôtelières	4 088 m ²	4 088 m ²
Habitations	270 m ²	270 m ²
Surfaces commerciales	1 026m ²	1 026m ²
Total	5 384 m²	5 384 m²

Situation géographique

	30/06/2025	31/12/2024
Paris	100 %	100 %
Région parisienne		
Total	100 %	100 %

8.1. COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Au 30 juin 2025

(En milliers d'euros)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Loyers		491			491
Charges locatives refacturées		73			73
Charges locatives globales		(142)	(1)		(143)
Revenus nets des immeubles	-	421	(1)	-	420
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	-	421	(1)	-	420
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel	(22)	(86)	(6)		(113)
Autres frais généraux	(59)	(235)	(16)		(310)
Autres produits et charges				(2)	(2)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	(477)		(67)	(543)
Reprise des autres amortissements et provisions				441	441
Résultat de cession des immeubles de placement					-
Variation de valeur des actifs financiers	(21)	(86)	(6)		(113)
Autres produits et charges financiers	(31)	(122)	(8)		(161)
Résultat avant impôts	(133)	(585)	(36)	372	(381)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence				(1 406)	(1 406)
Impôts sur les sociétés					-
Résultat net	(133)	(585)	(36)	(1 033)	(1 787)

(En milliers d'euros)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Loyers		480			480
Charges locatives refacturées		78			78
Charges locatives globales		(113)	(1)		(114)
Revenus nets des immeubles	-	444	(1)	-	444
Variation de valeur des immeubles de placement	104	416	-	-	520
Résultat sectoriel	104	860	(1)	-	964
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel	(20)	(82)	(5)		(108)
Autres frais généraux	(41)	(162)	(11)		(214)
Autres produits et charges		-		0	0
Dotations aux autres amortissements et provisions	-			(639)	(639)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Résultat de cession des immeubles de placement					-
Variation de valeur des actifs financiers	22	87	6		114
Autres produits et charges financiers	(30)	(121)	(8)		(159)
Résultat avant impôts	34	582	(19)	(639)	(41)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence				493	493
Impôts sur les sociétés					-
Résultat net	34	582	(19)	(145)	452

8.2. COMPTE DE RESULTAT PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

Au 30 juin 2025

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Autre	Non affectable	Total
Loyers	491				491
Charges locatives refacturées	73				73
Charges locatives globales	(143)				(143)
Revenus nets des immeubles	420				420
Variation des immeubles de placement	-				-
Résultat sectoriel	420	-	-	-	420
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel	(113)				(113)
Autres frais généraux	(310)				(310)
Autres produits et charges	(2)				(2)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(477)			(67)	(543)
Reprise des autres amortissements et provisions				441	441
Résultat de cession des immeubles de placement					-
Variation de valeur des actifs financiers				(113)	(113)
Autres produits et charges financiers				(161)	(161)
Résultat avant impôts	(482)	-	-	101	(381)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence				(1 406)	(1 406)
Impôts sur les sociétés				-	-
Résultat net	(482)	-	-	(1 305)	(1 787)

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Autre	Non affectable	Total
Loyers	480				480
Charges locatives refacturées	78				78
Charges locatives globales	(114)				(114)
Revenus nets des immeubles	444				444
Variation des immeubles de placement	520				520
Résultat sectoriel	964	-	-	-	964
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel	(108)				(108)
Autres frais généraux	(214)				(214)
Autres produits et charges	0				0
Dotations aux autres amortissements et provisions				(639)	(639)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Résultat de cession des immeubles de placement					-
Variation de valeur des actifs financiers				114	114
Autres produits et charges financiers				(159)	(159)
Résultat avant impôts	643	-	-	(684)	(41)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence				493	493
Impôts sur les sociétés				-	-
Résultat net	643	-	-	(191)	452

NOTE 9. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

9.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDE

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

9.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

9.2.1. Engagements donnés

Il n'existe pas 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 LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DU GROUPE

9.3.1. Engagements donnés

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

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 « Exposition aux risques » en note 8 de l'annexe aux comptes consolidés sur les comptes clos le 31 décembre 2024.

NOTE 11. AUTRES INFORMATIONS

11.1. ACTIF NET REEVALUE

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.

Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2025 ¹

Le 11 septembre 2025, l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) a publié sa note de conjoncture semestrielle, annonçant une prévision de croissance du produit intérieur brut (PIB) limitée à 0,8 % pour l'année 2025. Cette estimation marque un net infléchissement par rapport à l'année précédente (+1,1 %) et s'inscrit dans un contexte de normalisation post-inflationniste et d'incertitudes budgétaires.

Selon l'Insee, la croissance en fin d'année serait de +0,2 % après avoir progressé de 0,6% jusqu'à la fin de l'été. L'année 2025 serait ainsi marquée par un affaiblissement de tous les moteurs traditionnels de l'activité : consommation des ménages, investissements privés, solde extérieur, mais aussi dynamisme de l'emploi.

La progression du pouvoir d'achat devrait atteindre +0,7 % sur l'année, après +2,5 % en 2024. Toutefois, cette amélioration modérée ne se traduirait pas par une relance significative de la consommation : la hausse attendue est également de +0,7 %.

L'Insee souligne le rôle particulier joué par les retraités, dont les pensions revalorisées en 2024 (+5,3 %) ont été en partie thésaurisées plutôt que consommées. Le taux d'épargne, qui avait culminé à 18,8 % début 2024, reculerait progressivement à 18,2 % en moyenne annuelle, sans pour autant redevenir un levier significatif de la demande.

Calcul de l'ANR :

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises établies à la date du 30 juin 2025 et réalisées par les cabinets d'experts immobiliers indépendants VIF EXPERTISE et CEI.

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 2025, la valeur d'expertise des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 38 420 K€, hors droits.

¹ Note de conjoncture INSEE 11/09/2025 – Le journal de l'économie « L'économie Française ralentit » 19 juin 2025

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 :

Actif net réévalué hors droits (en milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Situation nette consolidée (part groupe)	46 818	48 676
Titres d'autocontrôle	167	167
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	231	247
Total	47 216	49 090
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119
ANR par action	0,3474	0,3611
1 147 640 actions d'autocontrôle au 30 juin 2025 et au 31 décembre 2024		

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

11.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

11.2.1. Litiges Fiscaux

Les litiges fiscaux du Groupe sont synthétisés ci-dessous :

Situation au 30 juin 2025 (en milliers d'euros)

Société	Objet	Risques maximum	Règlements intervenus antérieurs à 2025	Règlements intervenus en 2025	Dettes au 30/06/2025	Commentaires
ADC SIIC	Notification reçue suite à contrôle fiscal pour les années 2018 à 2019 (période contrôlée)	2 963	0	0	0	Réponse aux observations reçue le 29/05/2024 pour la période 2018 à 2019 avec maintien des rectifications. Recours hiérarchique le 16/07/2024. Réunion interlocution le 27/11/2024 AMR du 13/03/2025 et MED du 31/03/2025 Réclamation contentieuse présentée le 22/04/2025
	Notification reçue pour les années 2020 à 2022 (conséquences du contrôle pour les années postérieures)	315	0	0	0	Réponse aux observations reçue le 22/04/2024 pour la période 2020 à 2022 avec maintien des rectifications Recours hiérarchique le 16/07/2024. Réunion interlocution le 27/11/2024 AMR du 13/03/2025 et MED du 31/03/2025 Réclamation contentieuse présentée le 22/04/2025
	Notification reçue pour l'années 2023 (conséquences du contrôle)	0 Imputation des 51 K€ redressés sur les déficits reportables				Notification reçue le 22 septembre 2025
Total		3 278	0	0	0	

11.2.1.1. Société ADC SIIC (a)

L'établissement stable en France de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC SIIC) a fait l'objet, en France, d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2017 à 2019.

Deux propositions de rectification ont été reçues le 30 août 2023 par la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT SIIC (ADC SIIC), l'une relative aux exercices 2018 et 2019 (exercices contrôlés) et l'autre aux exercices 2020 à 2022 (sur la base d'un examen de dossier). Une troisième proposition de rectification a été reçue le 22 septembre 2025 pour l'exercice 2023 (sur la base d'un examen de dossier).

Le service vérificateur a entendu remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC pour lequel la société a opté en 2004 et a notifié des rectifications en matière d'impôt sur les sociétés remettant en cause l'exonération d'impôt sur les sociétés des résultats fiscaux correspondants. A ce titre, il rejette l'intégralité

des 1 421 K€ de déficits fiscaux reportables existants au 1^{er} janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter de 2018.

Ces rectifications sont fermement contestées tant sur le fond que sur le choix de la procédure retenue (procédure de répression des abus de droit) mais le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la société et, à l'issue du recours hiérarchique (16 juillet 2024) et de l'interlocution départementale (27 novembre 2024), a maintenu le 23 janvier 2025 l'intégralité des rectifications notifiées.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre des exercices 2018 à 2023 aux montants suivants :

- 1,8 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 1,4 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,1 M€ au titre des intérêts de retard.

Les rappels, majorations et intérêts de retard afférents aux exercices 2018 à 202 ont été mis en recouvrement le 13 mars 2025 pour un montant global de 3,3 M€. Ces rappels ont été suivis d'une mise en demeure en date du 31 mars 2025.

Une réclamation contentieuse a été présentée à l'encontre de ces rappels le 22 avril 2025 et la société a sollicité le bénéfice du sursis de paiement conformément aux dispositions de l'article L 277 du Livre des Procédures Fiscales.

Ces impositions reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60 % du capital de la société ADC SIIC entre 2011 et 2016, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Pour mémoire, en 2004, la société ADC SIIC a opté pour le régime SIIC, option reconnue comme régulière et jamais remise en cause au fil des différents contrôles de l'administration fiscale.

Par la suite, le législateur a introduit une condition stipulant que le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Cette condition devait être respectée à partir du 1er janvier 2010 pour les sociétés ayant, comme ADC SIIC, opté pour le régime avant cette date.

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la société, que l'application de la notion de détention indirecte à certains instruments financiers devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2011 et 2016.

Sur le fond, la société conteste cette analyse en constatant qu'elle repose sur une définition extensive de la notion de détention qui ne tient pas compte de tout droit de propriété de l'actionnaire majoritaire non plus que de l'indépendance de son patrimoine et de celui d'autres entités propriétaires des actions.

Au titre des exercices vérifiés, la société a également fait valoir que l'administration fiscale entendait se prévaloir de l'extension des délais de reprises prévue aux articles L 169 et L 188 A du Livre des Procédures Fiscales alors que les conditions d'application des dérogations sont considérées comme non respectées.

Pour l'ensemble de ces motifs et contestations développés ou à développer par la société dans le cadre de la critique des rectifications notifiées, il semble que le risque de devoir supporter définitivement les rappels d'imposition sur le fondement de ces rectifications peut être considéré comme partiel :

- tant sur le plan des principes et de l'appréciation de la probabilité de voir l'analyse de l'administration prospérer ;
- que sur le plan du quantum des rappels d'imposition et des motifs pouvant laisser espérer, même en cas d'issue défavorable, une minoration de certaines des conséquences financières notifiées.

Aussi, la société a procédé à l'estimation des conséquences, sur les exercices 2018 à 2025, de différentes hypothèses selon l'issue des discussions avec l'administration fiscale ou d'un éventuel contentieux.

Ces hypothèses intègrent celle d'un maintien de l'ensemble des conséquences financières comme celle de l'abandon intégral des rehaussements ; mais également des hypothèses résultant de plusieurs solutions médianes : maintien dans le régime SIIC, abandon des pénalités pour abus de droit et abandon des rehaussements relatifs aux exercices 2018 et 2019 en considération des règles de prescription...

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente, est de 269 K€ au 30 juin 2025.

Par ailleurs et pour l'avenir, la société doit tenir compte du fait que l'option formulée pour le régime des SIIC est en principe irrévocable et a pour contrepartie des obligations de distributions qui, à défaut d'être respectées, entraînerait la perte, définitive, du régime, pour les exercices concernés.

En outre, la qualification des résultats fiscaux réalisés a également une incidence sur la qualification fiscale des dividendes répartis par la société et le régime d'imposition des associés.

Pour l'ensemble de ces motifs et compte tenu de la contestation par la société des rehaussements notifiés dans les conditions exposées précédemment, la société a fait le choix de continuer à appliquer le régime des SIIC à titre conservatoire et insérant une mention expresse en ce sens dans ses déclarations de résultats.

11.2.2. Litiges immobiliers

Tableau de synthèse des litiges immobiliers du 1er semestre 2025

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
Entrave à l'exploitation normale, refus des demandes d'autorisation des travaux	Assignation délivrée le 31 octobre 2018	Hôtel Faubourg Champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	Procédure en indemnisation du locataire	Néant	Cour de cassation	HFCE a formé un pourvoi en cassation après arrêt du 1 ^{er} février 2024. Rejet du pourvoi par la Cour de cassation le 3 juillet 2025 Procédure terminée
Refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction	Assignation délivrée le 26 janvier 2021	Hôtel Faubourg Champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	Procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation Jonction avec procédure en résiliation de bail	Montant non estimable à ce jour pour l'indemnité d'éviction	Tribunal Judiciaire	Jugement 17 juillet 2025 Nomination d'un expert
Contestation sur décomptes établis entre indemnité d'éviction et indemnité occupation	Assignation 28 juillet 2016	Références (ex Salons St Honoré)	BASSANO DEVELOPPEMENT -ADC SIIC	Procédure en restitution trop perçu indemnité d'occupation et de DG	Les sommes réclamées ont déjà été réglées	Cour d'Appel	Jugement du 19 juillet 2023 Pas de pourvoi en cassation Procédure terminée

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

Par ordonnance du juge d'expropriation du 12 septembre 2005, la société KERRY, filiale détenue à 100 % par ADC SIIC, a été expropriée de son immeuble.

Le 6 janvier 2016, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une notification de saisie à tiers détenteur faite auprès de la Société Générale pour un montant de 1 314 K€. Cette somme correspond selon l'administration à des frais d'hébergement et des travaux mis à la charge de la société KERRY ainsi qu'à un trop perçu au titre de la première procédure d'indemnisation pour refus du concours de la force publique dans le cadre du squat de l'immeuble du 48 rue du Faubourg Poissonnière à Paris (10^{ème}),

Une procédure de contestation avait été initiée mais le Conseil d'État a, suivant arrêt rendu le 25 février 2022, décidé qu'elle était fondée.

Le 2 juillet 2018, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une mise en demeure de payer le montant de 1 189 K€. Les sommes réclamées ont pour origine les mêmes titres de perception que celles réclamées dans la saisie à tiers détenteur du 6 janvier 2016 (montant actualisé et tenant compte des règlements intervenus). Une procédure de contestation de cette mise en demeure a été initiée au motif qu'elle était entachée d'insuffisance de motivation. La requête de la société KERRY a été rejetée par un jugement du TA en date du 21 juin 2022. La société a, depuis, fait appel de ce jugement. L'administration a produit ses observations en date du 22 juillet 2022. Après une audience devant la Cour Administrative d'Appel le 13 février, la requête de la société KERRY a de nouveau été rejetée.

Enfin, le 18 mai 2022, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une nouvelle mise en demeure pour un montant de 1 188 K€ portant sur les mêmes titres de perceptions que précédemment. La société a fait une nouvelle opposition. Une décision rejetant la requête de la société KERRY a été rendue par le Tribunal Administratif de Paris le 20 février 2025. La société a décidé d'interjeter appel.

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

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

La société COFINFO a reçu le 17 janvier 2024 une mise en demeure de payer réclamant le paiement de 220 K€ au titre de travaux effectués d'office par l'Etat en 2003/2004 dans l'immeuble de la rue Godefroy Cavaignac, alors qu'il faisait l'objet d'un squat. Ces titres de perception avaient été contestés à l'époque et il n'y a eu aucune nouvelle poursuite depuis de nombreuses années. La société a formé une opposition préalable à cette nouvelle mise en demeure.

L'administration n'ayant pas répondu au recours administratif préalable, la Société a saisi le Tribunal administratif de Paris en déposant une requête introductive d'instance le 12 juin 2024. L'administration n'a, à ce jour, pas encore produit d'écriture en défense et le Tribunal administratif de Paris n'a pas encore fixé de date de clôture d'instruction.

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

Procédure en indemnisation du locataire devant le tribunal judiciaire.

Par acte du 31 octobre 2018, la société HFCE a assigné la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour entrave à l'exploitation normale de l'hôtel du fait des procédures que diligentées depuis leur entrée dans les lieux et des refus qu'ils prétendent injustifiés faits à leurs demandes d'autorisation de travaux. HFCE évalue son préjudice à un montant de 9 113 K€.

Par jugement du 13 janvier 2022, toutes les demandes de la société HFCE ont été rejetées. En particulier, la décision rendue valide l'absence de manquement du bailleur à son obligation de délivrance, sa bonne foi dans l'instruction des demandes de travaux de son preneur. L'absence d'abus de droit dans les procédures engagées par le bailleur est reconnue tout comme est battue en brèche les arguments du preneur qui n'a pas exécuté les travaux qu'il s'était engagé à entreprendre alors qu'ils étaient autorisés dès le 27 mars 2020.

La société HFCE a interjeté appel de ce jugement. L'affaire a été plaidée le 5 décembre 2023. L'arrêt a été rendu le 1^{er} février 2024 : le jugement de première instance a été confirmé en toutes ses dispositions. La décision a été signifiée à partie le 21 février 2024.

Par déclaration déposée le 19 avril 2024, la société HFCE a formé un pourvoi en cassation et produit en août un mémoire ampliatif.

La conseillère désignée en qualité de rapporteur a achevé son rapport au début du mois de mars 2025.

Le rapport propose à la Cour de cassation de rejeter le pourvoi de façon non spécialement motivée, en application de l'article 1014 du code de procédure civile.

La Cour de Cassation a rejeté le pourvoi de la Société HFCE par un arrêt du 3 juillet 2025

La procédure est terminée

Procédure en résiliation du bail pendante devant le tribunal judiciaire

La société HFCE conteste judiciairement les commandements de payer les loyers et charges au visa de la clause résolutoire que Bassano lui a délivré depuis le mois de mai 2020. Elle demande la restitution des loyers déjà payés durant la fermeture deuxième quinzaine de mars 2020 (42 k€).

Diverses conclusions ont été échangées entre les parties, et en dernier lieu, la société BASSANO DEVELOPPEMENT a sollicité la jonction avec la procédure de cette instance avec celle en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation (voir procédure suivante).

La société HFCE s'est opposée à cette jonction.

Par une ordonnance rendue le 5 juillet 2022, le juge de la mise en état a considéré que l'issue de la procédure en opposition des commandements de payer était susceptible d'avoir une incidence sur la procédure en contestation du congé (point ci-dessous) dans la mesure où la résiliation de plein droit du bail liant les parties rendrait sans objet la demande de validation du congé.

Il a donc ordonné la jonction de ces procédures dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation.

Le 19 août 2020, la société BASSANO DEVELOPPEMENT 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 rouvert avant début juin 2020) et que d'autre part, HFCE ne règle que de manière sporadique ses loyers et charges depuis avril 2020.

A la suite du refus de renouvellement du bail délivré à la société HFCE, cette dernière a délivré une assignation devant le tribunal judiciaire de Paris, le 26 janvier 2021, tendant à voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 30 000 000 d'euros, ainsi que le montant de l'indemnité d'occupation (demande non chiffrée en l'état) à compter du 1^{er} mars 2020 (date d'effet du refus du renouvellement).

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a soutenu à titre principal que le preneur ne peut bénéficier d'une indemnité d'éviction, et à titre subsidiaire, qu'elle doit être largement minorée par rapport à la demande.

Le preneur a dernièrement signifié des conclusions d'incident tendant à la fixation d'une indemnité d'occupation provisionnelle à hauteur de 310 000 euros en principal dans l'attente de la décision à intervenir.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a répondu en soutenant que le juge de la mise en état est incompétent pour fixer une telle indemnité puisqu'il doit au préalable, être statué sur la question de la validité du refus de renouvellement.

L'audience de plaidoirie sur incident était fixée au 18 octobre 2021 et par ordonnance du 22 novembre 2021, la demande du preneur a été rejetée.

Compte tenu de la demande de jonction faite également dans cette procédure, cette affaire a été jointe à celle susvisée par ordonnance du 5 juillet 2022.

L'affaire unique a été renvoyée au 27 septembre 2022, regroupant les questions de la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, de la résiliation du bail, et du droit au paiement de l'indemnité d'éviction.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a régularisé ses dernières conclusions pour l'audience du 16 mai 2023 et la société HFCE a régularisé ses dernières écritures pour l'audience du 12 septembre 2023.

Le jugement a été rendu le 17 juillet 2025, le tribunal a considéré que les motifs invoqués dans le congé avec refus de renouvellement et refus de paiement d'une indemnité d'éviction signifié à la société HFCE le 19 août 2020 n'étaient pas justifiés et que les manquements constatés du locataire n'étaient pas suffisamment graves pour donner lieu à la résiliation du bail résiduel et à la déchéance de son droit à indemnité d'éviction.

Le tribunal a désigné monsieur LEVEVE qui a accepté la mission consistant à évaluer l'indemnité d'éviction à laquelle peut prétendre la locataire et l'indemnité d'occupation dont elle est débitrice.

Le tribunal a fixé le montant provisionnel de l'indemnité d'occupation au montant du dernier loyer contractuel sans application de l'indexation à compter du 29 février 2020.

La Société interjeté appel de cette décision sur vos instructions le 5 août 2025. Notre déclaration a été enregistrée le 26 août suivant.

Les conclusions d'appelant devront être régularisées avant le 29 octobre 2025 sous peine de caducité de l'appel.

La première réunion d'expertise a été fixée au 8 octobre 2025.

11.2.2.4. Etat de la procédure avec un ancien locataire « Les Salons St Honoré » (devenu Références)

La Société ADC SIIC a délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction le 21 décembre 2004 aux SALONS ST HONORE. Par arrêt du 9 avril 2014, la cour d'appel avait fixé l'indemnité d'éviction à 120 K€ et l'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} juillet 2005 à 57,6 K€. Depuis le départ du locataire, un différend subsiste concernant les décomptes établis entre le locataire et le bailleur. Par assignation du 28 juillet 2016, la société REFERENCES (ex SALONS ST HONORE) a assigné la société Bassano Développement en restitution d'une partie de trop perçu de loyer et du dépôt de garantie pour un montant total de 54 K€.

Par jugement du 16 juillet 2019 signifié le 5 août 2020, BASSANO DEVELOPPEMENT est mise hors de cause pour ce qui concerne le paiement du solde de l'indemnité d'éviction, dont la charge est imputée à ADC SIIC, à concurrence de 40 873 € (soit une réduction de 13 000 € par rapport à la demande initiale). BASSANO DEVELOPPEMENT est condamnée à restituer le dépôt de garantie, diminué d'une somme forfaitaire de 2 000 € au titre des réparations locatives (soit 17 K€) Elle est également déboutée de sa demande en paiement de charges locatives. Enfin, ADC SIIC et BASSANO DEVELOPPEMENT sont chacune condamnées à payer 4 000 € à REFERENCES au titre de l'article 700 CPC.

La société ADC SIIC a versé 54 K€ (41 K€ + article 700 + frais) en septembre 2021 pour éviter toute inscription hypothécaire.

La Cour d'Appel de PARIS dans son jugement du 31 mai 2023 confirmait le jugement du Tribunal Judiciaire de Paris du 19 juillet 2023, condamnait les Salons Saint Honoré à payer les réparations locatives pour 9 255,50 euros TTC, et condamnait la Société Bassano Développement à rembourser le solde du dépôt de garantie, soit la somme de 7 841,94 euros.

Aucun pourvoi n'ayant été formé.

La procédure est terminée

11.3. PARTIES LIEES

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 2025, les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère :

(En milliers d'euros)			30/06/2025		31/12/2024	
Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Honoraires de management versé à :	ARDOR CAPITAL	Actionnaire d'ADC SIIC	-	(25)	-	(50)
(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 les périodes autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

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

Néant

c) les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés intégrées globalement dans le Groupe (dont 289 K€ d'intérêts de comptes courants et 63 K€ d'autres charges) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées :

(En milliers d'euros)			30/06/2025		31/12/2024	
Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Compte Courant	DUAL HOLDING	Actionnaire d'ADC SIIC	(12 133)	(157)	(12 850)	(326)
Compte Courant	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	Actionnaire d'ADC SIIC	1 538	11	859	21
(1) Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.						
(2) Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.						

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

Néant

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

(En milliers d'euros)			30/06/2025		31/12/2024	
Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Mise à disposition de personnel	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	(66)	(66)	(158)	(145)
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	2	(82)	(9)	(197)
Intérêts minoritaires ⁽³⁾	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 511	47	5 463	93
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	794	73	721	(167)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	39		38	
Distribution de dividendes	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs		-		120
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	FIPP	Dirigeants / Administrateurs communs	660	(186)	846	150
Mise à disposition de personnel / Coût structure	DUAL	Dirigeants / Administrateurs communs	5	5	11	11
(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

11.4. EFFECTIFS

Le groupe a un salarié de statut cadre-dirigeant, et un salarié non cadre au 30 juin 2025.

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

11.5. RESULTAT PAR ACTION

Résultat par Action au 30 juin 2025

		30/06/2025	30/06/2024
Numérateur	Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	(1 787)	407
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 119
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)		-0,013	0,003

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

11.6. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2025

Dans le cadre de la procédure HFCE, en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation, le Tribunal Judiciaire de Paris a rendu un jugement en date du 17 juillet 2025. Il a nommé un expert pour la fixation de l'indemnité d'occupation à compter du 1er mars 2020 suite au refus de renouvellement. Le juge a toutefois fixé l'indemnité d'occupation temporaire au dernier loyer dû avant l'éviction. La Société Bassano a provisionné le risque de voir ce jugement confirmé à hauteur de 477 K€ dans les comptes au 30 juin.

Depuis le mois d'août 2025, les loyers sont appelés sur la base du montant provisoire fixé par le jugement.

Déclaration Des Personnes Responsables



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 2025

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée d'Alliance Développement Capital SIIC SE pour le semestre clôturé le 30 juin 2025

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 2025, 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 d'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 69 189 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 1 834 (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 d'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.

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note 11.2.2 de l'annexe à l'information financière intermédiaire consolidée relative aux contentieux existants au niveau de la filiale Bassano Développement avec la société Hôtel Faubourg Champs Elysée, ainsi que la note 11.2.1 de l'annexe à l'information financière intermédiaire consolidée relative aux contentieux existant au niveau de l'établissement stable français de l'entité mère Alliance Développement Capital SIIC SE avec l'administration fiscale française

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Digitally signed by
Benjamin Henrion
Signé par : Benjamin Henrion (Signature)
Heure de signature : 29-sept.-2025 | 11:26 CEST
 C: BE
Émetteur : Citizen CA
A91BEFB5EAD4475BB27A65E93EDDF4EB

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Benjamin Henrion

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE90 4350 2974 5132 - BIC KREDBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



Avenue de l'Astronomie 9
Saint-Josse-Ten-Noode
(1210 Bruxelles)
00 32 22 29 41 50
www.adcsiic.eu