

**Rapport
Financier
Semestriel
au
30 juin 2022**

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 2022**

I – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2022

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 filiales Anglaises et Suisse détenues respectivement à 50% et 27 % et dont la participation est valorisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 Juin 2022, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés 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 2022, le chiffre d'affaires s'établit à 492 K€ (425 K€ pour les revenus locatifs et 67 K€ pour les charges refacturées) contre à 461 K€ (399 K€ pour les revenus locatifs et 62 K€ pour les charges refacturées) en 2021.

Acquisitions - Cessions :

Aucune opération d'acquisition ou de cession n'a eu lieu au cours du 1er semestre 2022.

Autres informations :

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.

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							
<i>IG = Intégration Globale. MEE = Mise en Équivalence. TUP = Transmission Universelle de Patrimoine.</i>							

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>	30/06/2022	31/12/2021	Variations
Patrimoine immobilier	38,8	39,2	(0,4)
Capitaux propres part du groupe	49,3	49,8	(0,5)
Dettes financières	0,4	0,5	(0,0)
Actif net réévalué par action <i>(en euros)</i> - non dilué	0,366	0,369	(0,004)
Actif net réévalué par action <i>(en euros)</i> - dilué	0,366	0,369	(0,004)

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 variation de la juste valeur des immeubles de placement est très limitée à - 415 K€ pour le 1er semestre 2022 (-1,06%).

Les capitaux propres part du groupe baissent de 0,48 M€ en raison du résultat du semestre de - 1,1 M€ et des écarts de change sur les participations mise en équivalence pour +0,62 M€.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2022.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

<i>(En millions d'euros sauf précision contraire)</i>	30/06/2022	30/06/2021	Variations
Résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalence	(704)	(108)	(596)
Coût de l'endettement financier brut	(4)	(3)	(1)
Résultat net part des propriétaires	(1 103)	(456)	(647)
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119	-
Résultat dilué par action	(0,008)	(0,003)	(0,005)

Le résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalences, négatif de 704 K€, est en retrait de 596 K€ par rapport à celui du premier semestre.

Les écarts portent essentiellement sur les postes variations de juste valeur des immeubles, les autres produits et autres charges, et sur la quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence.

La variation de juste valeur des immeubles de placement est de - 415 K€ contre une variation négative de 220 K€ au 1er semestre 2021 soit une variation relative négative de - 195 K€.

Les autres produits et autres charges font ressortir un produit de 251 K€ contre 0 K€ en 2021, générant une amélioration de + 251 K€, représentée par la régularisation d'un titre de perception sur la société Kerry.

Au titre de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP et DUAL HOLDING, une perte de 503 K€ a été constaté sur le 1er semestre, contre un gain de 223 K€ au 30 juin 2021, soit une variation relative négative de -725 K€.

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

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2022.

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 2022.

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

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe n° 2.1.4 « Principaux risques et incertitudes » du rapport de gestion du Conseil d'Administration présenté dans le rapport financier annuel 2021 disponible sur le site www.adcsiic.eu. Aucun autre élément significatif n'est actuellement à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours, tant fiscaux qu'immobiliers, sont détaillés dans les notes 11.2 à 11.3 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2022.

La pandémie de COVID-19 constitue toujours un risque en fonction de l'évolution des différents variants. De plus, la guerre en Ukraine pourrait amener à une déflation qui entrainerait des incertitudes pour le secteur du tourisme d'affaires et de loisirs à court terme.

V – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 11.4 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2022.

VI - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1er SEMESTRE 2022

Assemblée Générale Annuelle des actionnaires

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 30 juin 2022 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice social de – 510 774,19 € de la manière suivante :

- Affecté au report à nouveau : - 510 774,19 €

Après cette affectation, le compte report à nouveau est débiteur de 153 113,10 €.

Dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats ; au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2021 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 5 045,29€. Le résultat distribuable étant insuffisant, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Pandémie COVID 19, guerre en Ukraine

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

La société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir ces deux événements sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

La société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés, et a d'ailleurs engagé des actions à l'encontre du locataire de l'Hôtel de la rue du Fbg Saint-Honoré.

VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2022

Perspectives d'avenir :

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

Le Conseil d'Administration

Etats
Financiers
Résumés
Au
30 juin 2022



ADC SIIC

I) SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Actif			
Immeubles de placement	6.1	38 785	39 200
Actifs corporels		428	453
Actifs incorporels		0	0
Actifs financiers	6.2.1	37	36
Titres mis en équivalence	6.3	25 389	25 263
Total actifs non courants		64 640	64 953
Créances commerciales	6.2.2	2 439	2 210
Autres créances	6.2.2	2 557	2 548
Autres actifs courants		91	5
Actifs financiers courants	6.2.3	1 678	1 822
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.4	2 306	2 924
Total actifs courants		9 071	9 509
Total Actif		73 711	74 461

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Passifs et Capitaux propres			
Capital	6.4	20 572	20 572
- Actions propres détenues		(167)	(167)
Primes d'émissions		13 222	13 222
Réserves		16 774	17 116
Résultat net consolidé		(1 103)	(967)
Total Capitaux Propres, part du groupe		49 297	49 775
Participation ne donnant pas le contrôle	6.4	5 482	5 457
Total Capitaux Propres		54 779	55 232
Passifs financiers non courants	6.6	375	390
Provisions pour risques et charges			
Dettes fiscales	6.5	129	
Total des passifs non courants		505	390
Passifs financiers courants	6.6	52	67
Dépôts et Cautionnement	6.6	165	161
Dettes commerciales	6.6	555	476
Dettes fiscales et sociales	6.6	681	569
Autres dettes	6.6	16 974	17 561
Autres passifs courants		-	5
Total des passifs courants		18 427	18 839
Total des passifs		18 932	19 229
Total des passifs et des capitaux propres		73 711	74 461

II) Etat du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2022	30/06/2021
État du résultat net			
Loyers		425	399
Charges locatives refacturées		67	62
Charges locatives globales		(127)	(170)
Revenus nets des immeubles	7.1	365	292
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(107)	(132)
Autres frais généraux		(258)	(211)
Autres produits et autres charges		251	(0)
Variation de valeur des immeubles de placement		(415)	(220)
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements		(39)	(61)
Reprises des autres amortissements et provisions			
Résultat opérationnel avant cession	7.2	(202)	(332)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	7.2	(202)	(332)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	6.3	(502)	223
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(704)	(108)
Variation de juste valeur des actifs financiers	7.3	(149)	(276)
Autres produits et charges financiers	7.3	(96)	(73)
Résultat avant impôts		(949)	(456)
Impôt sur les résultats		(129)	
Résultat net de l'exercice		(1 079)	(456)
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		25	1
Propriétaires du groupe		(1 103)	(457)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)		(0,008)	(0,003)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,008)	(0,003)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		(0,008)	(0,003)
Résultat dilué par action (en euro)		(0,008)	(0,003)
Résultat net de l'exercice		(1 079)	(456)
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		628	(89)
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		628	(89)
Résultat Global Total de l'exercice		(451)	(545)
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(475)	(546)
Participations ne donnant pas le contrôle		25	1

III) ÉTAT CONSOLIDÉ 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 31/12/2020	20 572	13 222	(167)	1 881	14 026	49 531	5 423	54 955
Distribution de dividendes								
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				(89)		(89)		(89)
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					(457)	(457)	1	(456)
Capitaux propres au 30/06/2021	20 572	13 222	(167)	1 792	13 569	48 984	5 424	54 410
Distribution de dividendes								-
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				1 301		1 301		1 301
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					(510)	(510)	32	(478)
Capitaux propres au 31/12/2021	20 572	13 222	(167)	3 093	13 059	49 775	5 457	55 232
Distribution de dividendes								-
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				628		628		628
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					(1 103)	(1 103)	25	(1 079)
Capitaux propres au 30/06/2022	20 572	13 222	(167)	3 721	11 955	49 297	5 482	54 779

IV)TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2022	30/06/2021
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(1 079)	(456)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		39	61
Impact IFRIC 23 - impôts			
Juste valeur des actifs financiers courants		144	268
Plus values/moins values de cession			
Juste valeur des immeubles de placement		415	220
Écart d'acquisition négatif			
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	6.3	502	(223)
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			(6)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		21	(137)
Coût de l'endettement net		(4)	(3)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(129)	-
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		155	(133)
Impôts versés			
Variation du BFR lié à l'activité		(727)	(785)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		(572)	(919)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(3)	(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		(3)	(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		(43)	(60)
Intérêts nets versés			
Intérêts décaissés		(4)	(3)
Intérêts encaissés			
Autres flux liés aux opérations de financement		5	
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		(43)	(64)
Variation de trésorerie nette		(618)	1 619
Variation de trésorerie nette		(618)	(984)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		486	1 652
Découverts bancaires (2)		-	(4)
VMP (3)		2 439	2 960
Total trésorerie d'ouverture		2 924	4 608
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		2 306	671
Découverts bancaires (2)		-	
VMP (3)		-	2 953
Total trésorerie de clôture	6.2.4	2 306	3 624
(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 2022



ADC SIIC

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2022

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	16
1.1.	Assemblée Générale Annuelle des actionnaires	16
1.2.	Pandémie COVID 19, guerre en Ukraine.....	16
Note 2.	Référentiel comptable	17
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité	17
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation	17
Note 3.	Saisonnalité de l'activité.....	18
Note 4.	Utilisation d'estimations.....	18
Note 5.	Périmètre de consolidation	19
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation	19
5.2.	Organigramme du groupe	20
Note 6.	Notes annexes : bilan	21
6.1.	Actifs immobiliers	21
6.1.1.	Immeubles de placements	21
6.1.2.	Autres actifs corporels	23
6.2.	Actifs financiers.....	24
6.2.1.	Actifs financiers non courants :	25
6.2.2.	Créances commerciales et autres créances	25
6.2.3.	Actifs financiers courants	27
6.2.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	28
6.3.	Titres mis en équivalence	28
6.3.1.	DUAL HOLDING.....	28
6.3.2.	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	33
6.4.	Capitaux propres.....	35
6.5.	Dettes Fiscales non courantes	37
6.6.	Passifs financiers courants et non courants	37
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat	39
7.1.	Revenus nets des immeubles.....	39
7.2.	Résultat opérationnel.....	40
7.3.	Résultat financier et résultat net.....	41
7.4.	Autres éléments du résultat global.....	42
Note 8.	Secteurs opérationnels.....	43
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité	45
8.2.	Compte de résultat par zone géographique.....	47
Note 9.	Engagements hors bilan	49
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	49
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	49

9.2.1. Engagements donnés	49
9.2.2. Engagements reçus	49
9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	49
9.3.1. Engagements donnés	49
9.3.2. Engagements reçus	49
Note 10. Exposition aux risques	50
Note 11. Autres informations	50
11.1. Actif Net Réévalué	50
11.2. Litiges fiscaux.....	55
11.3. Litiges immobiliers	56
11.4. Parties liées.....	65
11.5. Effectifs.....	68
11.6. Résultat par action	68
11.7. Evénements postérieurs au 30 juin 2022	68

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE LA PERIODE

1.1. ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES ACTIONNAIRES

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 30 juin 2022 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice social de – 510 774,19 € de la manière suivante :

- Affecté au report à nouveau : - 510 774,19 €

Après cette affectation, le compte report à nouveau est débiteur de 153 113,10 €.

Dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats ; au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2021 pour un résultat exonéré (résultat SIIC) d'un montant de 5 045,29€. Le résultat distribuable étant insuffisant, l'obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs en tant que de besoin.

Les obligations reportées sont les suivantes :

<i>(En milliers d'euros)</i>	MONTANT
2016	1 627
2017	351
2018	151
2019	3 811
2020	702
2021	5
Total reporté	6 646

1.2. PANDEMIE COVID 19, GUERRE EN UKRAINE

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

La société reste attentive aux effets négatifs que pourraient avoir ces deux événements sur son activité de portefeuille et ses investissements immobiliers.

La société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés, et a d'ailleurs engagé des actions à l'encontre du locataire de l'Hôtel de la rue du Fbg Saint-Honoré.

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 27 septembre 2022 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 2022 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 2022 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 2021.

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 : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm.

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 2021.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, non obligatoire au 1er janvier 2022.

Les normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2022 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'arrêt 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 2022. 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								

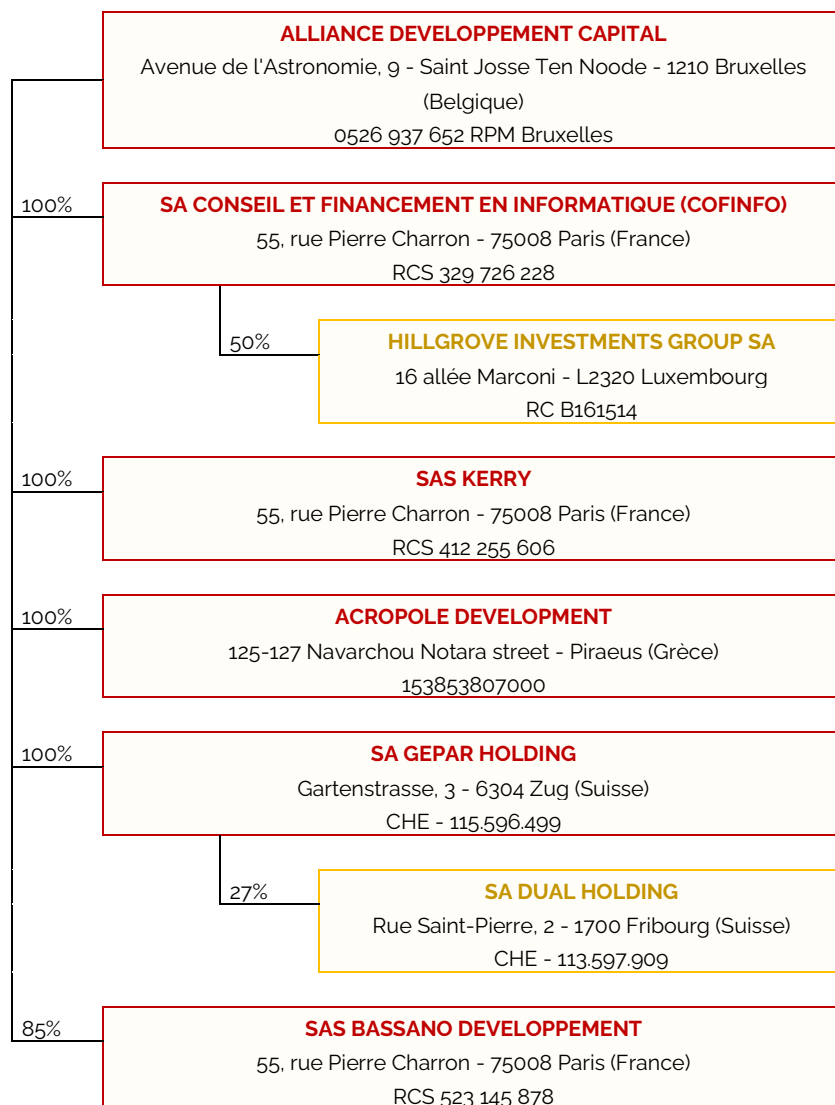
IG = Intégration Globale. MEE = Mise en Équivalence. TUP = Transmission Universelle de Patrimoine.

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 de participations dans les sociétés Ci Com SA (43,83%) et AD Immobiliare (100%) ;
- 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 2022 :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	30/06/2022
Immeubles de placement	39 200			-415			38 785
Total	39 200	0	0	-415	0	0	38 785
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 33 436 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 348 K€.

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

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	31/12/2021
Immeubles de placement	39 450		18	-268			39 200
Total	39 450	0	18	-268	0	0	39 200
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 39 200 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 369 K€.

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

	2022	2021
Élysée Reclus (Habitation)		
Méthode par comparaison :		
Prix au m ²	20 000	20 000
Méthode par capitalisation :		
Valeur locative annuelle	94 348	94 348
Taux de capitalisation	2,5 %	2 %
Rue du Faubourg Saint-Honoré (Hôtel)		
Méthode par capitalisation :		
Hôtel		
Valeur locative annuelle	914 840	807 202
Taux de capitalisation	3,50%	3,25%
Salon		
Valeur locative annuelle	163 904	163 904
Taux de capitalisation	3,50%	3,25%
Spa		
Valeur locative annuelle	278 512	278 512
Taux de capitalisation	3,50%	3,25%
Méthode par comparaison :		
Hôtel		
Nombre de clés	58	58
Prix / Clé	560 000	550 000
Salon / SPA		
Prix au m ²	4 550	4 550

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

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

6.1.2. Autres actifs corporels

Au 30 juin 2022 :

La variation des autres immobilisations corporelles brutes :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2021	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions / Sortie	Valeur Brute 30/06/2022
Actifs corporels	34		1			35
Constructions droit d'utilisation	699		12			711
Total	733	0	13	0	0	746

Le poste « Constructions droit d'utilisation », correspond au bail signé au 55 rue Charron à Paris 8^{ème}.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2022
Actifs corporels	31	1				32
Constructions droit d'utilisation	248	38				286
Total	279	39	0	0	0	318

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2020	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions / Sortie	Valeur Brute 31/12/2021
Actifs corporels	33		1			34
Constructions droit d'utilisation	653		479		-433	699
Total	686	0	480	0	-433	733

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

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2021
Actifs corporels	30	1				31
Constructions droit d'utilisation	234	122			-108	248
Total	264	123	0	0	-108	279

6.2. ACTIFS FINANCIERS

(En milliers d'euros)		30/06/2022	31/12/2021	Niveau de juste valeur	Note
Actifs financiers non courants	Coût amorti	37	36	2	6.2.1
Créances commerciales	Coût amorti	2 439	2 210	2	6.2.2
Autres créances	Coût amorti	2 557	2 548	2	6.2.2
Autres actifs courants	Coût amorti	91	5	2	
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 678	1 822	2	6.2.3
Équivalents de trésorerie	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	2 439	2	6.2.4
Trésorerie	Coût amorti	2 306	486	2	6.2.5
Total des actifs financiers		9 108	9 544		

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 2022 :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Cessions	30/06/2022
Titres de participation					
Dépôts versés	33	2			35
Fonds de roulement	3				3
Total	36	2	-	-	37

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

Au 31 décembre 2021 :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Cessions	31/12/2021
Titres de participation					
Dépôts versés	32	1			33
Fonds de roulement	3				3
Total	34	1	0	0	36

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

6.2.2. Créances commerciales et autres créances

Au 30 juin 2022 :

(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	3 748	1 309	2 439	2 439	-	-
Autres créances	2 557	-	2 557	2 557	-	-
Total	6 305	1 309	4 995	4 995	-	-

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend une créance de 2 443 K€ sur le locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 309 K€, et une créance sur HFCE de 1 305 K€, ce dernier n'ayant pas payé son loyer pendant le confinement, et ayant réduit son loyer de moitié unilatéralement, considérant que cette somme était le loyer de marché.

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

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

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

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

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- Créances de TVA pour 786 K€ ;
- Une créance sur l'Etat dans le cadre de la procédure pour non concours de la force publique, pour 930 K€ (Cf. 13.3.1 Etat de la procédure rue Godefroy Cavaignac) ;
- Une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP pour 770 K€ ;
- Diverses autres créances pour 68 K€ ;

Au 31 décembre 2021 :

(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	3 519	1 309	2 210	2 210	-	-
Autres créances	2 548	-	2 548	2 548	-	-
Total	6 067	1 309	4 757	4 757	-	-

Le poste « clients et comptes rattachés » comprend une créance de 2 443 K€ sur le locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 309 K€, et une créance sur HFCE de 1 076 K€, ce dernier n'ayant pas payé son loyer pendant le confinement, et ayant réduit son loyer de moitié unilatéralement, considérant que cette somme était le loyer de marché.

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.

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

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

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

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- créances de TVA pour 774 K€,
- une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP pour 766 K€,
- des fournisseurs débiteurs pour 6 K€,
- des avoirs à recevoir pour 4 K€,
- diverses autres créances pour 68 K€,
- une créance sur la ville de Paris pour indemnité d'expropriation pour 930 K€ (Cf. 11.2.2 État de la procédure rue Godefroy Cavaignac), la procédure pour non concours de la force publique étant toujours pendante.

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021
	Perte enregistrée en résultat	Perte enregistrée en résultat
Pertes sur créances	-	-

6.2.3. Actifs financiers courants

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

Actions	Juste valeur 31/12/2021	Remboursement d'apport	Variations de juste valeur	Juste valeur 30/06/2022
FIPP (ISIN FR0000038184)	822	-	36	858
ACANTHE DÉVELOPPEMENT (ISIN FR0000064602)	1 000	-	(180)	820
Total	1 822	-	(144)	1 678

6.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>	Valeur nette au 30/06/2022	Valeur nette au 31/12/2021
Équivalent de trésorerie (SICAV)	-	2 439
Trésorerie	2 306	486
Total	2 306	2 924

La variation de la trésorerie est retracée par le Tableau des Flux de Trésorerie. Les SICAVS ont été vendues au cours du premier semestre.

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

	30/06/2022	31/12/2021
Variation brute des actifs courants	298	546
Variations des dettes courantes	430	694
Variation du BFR (1)	728	1 240
<i>Besoins en fonds de roulements.</i>		

Il n'y a pas eu de paiement de dette d'impôt sur la période.

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 43,85 % des titres de la société Ci Com SA, société anonyme, dont le siège social est situé à Genève, rue du Nant 22, immatriculée au Registre du Commerce de Genève sous le n° CHE-100.074.134, et 100 % de la Société AD immobiliare situé à Milan Italie.

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

DUAL HOLDING gère 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 2022 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.

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	30/06/2022
Titres DUAL HOLDING	19 878	-	-	740	(428)	20 190

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et le Franc Suisse a induit une hausse de valeur de 740 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 - 428 K€ ;

Les comptes de la société DUAL HOLDING sont révisés par le cabinet PKF CERTIFICA SA, 7 rue des battoirs, 1205 Genève.

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	76 372
Résultat de la période	(1 595)
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	74 777
Taux de participation détenu	27%
Valeur des titres mis en équivalence	20 190

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Actif abrégé		
Immeubles de placement	4 850	4 943
Autres actifs non courants	18	21
Immobilisations financières et participations	24 684	24 604
Actifs courants	41 531	40 508
Trésorerie et équivalents	57	62
Total	71 140	70 137
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	76 372	74 957
Résultat de la période	(1 595)	(1 335)
Intérêts ne détenant pas le contrôle	(4 052)	(3 827)
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	415	342
Autres passifs non courants		
Total	71 140	70 137

Compte de résultat abrégé	30/06/2022	30/06/2021
Produits	55	30
Charges d'immeubles et Frais généraux	(256)	-211
Résultat net des immeubles	(202)	-181
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation		
Variation des immeubles de placement	(195)	
Amortissements	(4)	-4
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	(400)	-185
Produits financiers	331	1 130
Charges financières	(1 535)	-29
Résultat courant	(1 604)	916
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts	(74)	-120
Intérêts ne détenant pas le contrôle	83	71
Résultat net	(1 595)	725
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	(1 595)	725

Les produits et les charges financières se décomposent principalement de :

Une perte nette de change pour - 1 440 K€, des moins-values latentes sur actifs financier pour -63 K€, des revenus d'emprunt obligataire pour + 213 K€, et des produits d'intérêts sur compte courant pour 107 K€.

Détail des produits et charges financières de DUAL HOLDING

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Charges financières		
Perte de change	(1 447)	
Perte de valeur d'actifs financiers	(63)	-4
Charges sur titres	(14)	-13
Intérêts bancaires	(9)	-12
Autres charges financières	(3)	
Total	(1 535)	(29)
Produits financiers		
Gain de change	7	583
Gain de valeur d'actifs financiers	4	239
Intérêts sur compte courant	107	102
Intérêts sur obligations	213	206
Autres produits d'intérêts		
Total	331	1 130

6.3.2. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP

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 SA - 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 était de 11 M£ fin 2019 et est identique au 30 juin 2022.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	30/06/2022
Titres HILLGROVE INVESTMENTS	5 385	-	-	(112)	(73)	5 199

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et La Livre Sterling a induit une perte de valeur de 112 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 -73 K€ ;

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

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

	<i>En milliers d'euros</i>
Capitaux propres groupes	10 547
Résultat de la période	-149
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	10 398
Taux de participation détenu	50%
Valeur des titres mis en équivalence	5 199

Informations financières abrégées du groupe HILLGROVE INVESTMENTS Group :

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Actif abrégé		
Immeubles de placement	12 818	13 091
Autres actifs non courants		
Immobilisations financières et participations		
Actifs courants	8	2
Trésorerie et équivalents		2
Total	12 825	13 095
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	10 545	10 082
Résultat de la période	(149)	688
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	2 429	2 325
Autres passifs non courants		
Total	12 825	13 095

Compte de résultat abrégé	30/06/2022	30/06/2021
Produits	-	-
Charges d'immeubles et Frais généraux	(120)	(54)
Variation de juste valeur des immeubles	-	-
Résultat net des immeubles	(120)	(54)
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation	(17)	(14)
Amortissements		
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	(137)	(67)
Produits financiers	4	136
Charges financières	(16)	(14)
Résultat courant	(149)	55
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts		
Intérêts ne détenant pas le contrôle		
Résultat net	(149)	55
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	(149)	55

Détail des produits et charges financières de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP :

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Charges financières		
Perte de change	(2)	
Intérêts sur compte courant	(12)	(14)
Autres charges financières	(1)	
Total	(16)	(14)
Produits financiers		
Gain de change		
Intérêts sur compte courant	4	134
Autres produits d'intérêts		3
Total	4	136

6.4. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2022, 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 pour le présent exercice se monte à 25 K€.

Au 30 juin 2022, le montant de la participation ne donnant pas le contrôle s'élève à 5 482 K€.

<i>(En milliers d'euros)</i>	BASSANO DÉVELOPPEMENT
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
Actifs non courants	35 639
Actifs courants	2 568
Passifs non courants	
Passifs courants	4 729
Trésorerie	151
Produits	496
Variations juste valeur	(135)
Résultat net	165
Résultat global total	165

6.5. DETTES FISCALES NON COURANTES

(En milliers d'euros)	Solde 31/12/2021	Dotation	Reprise	Solde 30/06/2022
Total	0	129	-	129

Les provisions pour risques et charges évoluent en fonction des litiges qui sont décrits dans la note 11.2. en fonction de la probabilité de réalisation du risque estimée par le Groupe.

6.6. PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

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

Echéancier des dettes et juste valeur

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

Au 30 juin 2022 :

(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 fiscales non courantes	-			-	-	-	2
Emprunts et dettes fin. auprès des ét. De crédits	-			-	-	-	2
Dettes de locations IFRS 16	52	217	159	427	427	427	2
Dépôts de cautionnement	165			165	165	165	2
Dettes commerciales	555			555	555	555	2
Dettes fiscales et sociales	681			681	681	681	2
Autres dettes	16 974			16 974	16 974	16 974	2
Autres passifs courants	-			-	-	-	2
Total	18 427	217	159	18 803	18 803	18 803	

Les emprunts et dettes financières de location sont constituées des biens situés rue Charron, pris en location et dont les loyers actualisés constituent la dette financière (52 K€ en courant et 375 K€ en non courant).

Les autres dettes sont principalement constituées :

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie pour 14 356 K€. Le taux servi annuellement est de 1%, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum ;
- de 2 292 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'Etat suite à des arrêts défavorables du Conseil d'Etat dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,18 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 11.3.1).
- de précompte sur dividendes de 54 K€ à reverser à un actionnaire d'ADC SIIC en application de la Directive Mère-Filiale dont il bénéficie ;
- Clients créditeur pour 14 K€
- Autres créditeurs pour 19 K€

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

Au 31 décembre 2021 :

(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 fiscales non courantes	-			-	-	-	2
Emprunts et dettes fin. auprès des états. De crédits	-			-	-	-	2
Dettes de locations IFRS 16	67	209	182	457	457	457	2
Dépôts de cautionnement	161			160	160	160	2
Dettes commerciales	476			414	414	414	2
Dettes fiscales et sociales	569			544	544	544	2
Autres dettes	17 561			17 899	17 899	17 899	2
Autres passifs courants	5			5	5	5	2
Total	18 839	209	182	19 479	19 479	19 479	

Les dettes fiscales non courantes sont principalement constituées de TVA collectées (541 K€) et TVA sur factures à établir (13 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 14 494 K€. Le taux servi annuellement est de 1 %, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum,
- de 2 536 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'État suite à des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,43 M€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1,1 M€). Le point exact de toutes ces procédures est développé au § 9.2.2.,
- de précompte sur dividendes de 258 K€ à reverser à un actionnaire d'ADC SIIC en application de la Directive Mère-Filiale dont il bénéficie,
- Un titre de perception pour l'immeuble Cavaignac 239 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 en progression de 6,6% à 492 K€ à fin juin 2022.

Les revenus locatifs 2021 de l'Hôtel sis rue du Faubourg St Honoré sont en progression de 26 K€. Les charges locatives refacturées sont quant à elles en hausse de 5 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur la période 2022.

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€.

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021
Loyers	425	399
Charges locatives refacturées	67	62
Charges locatives globales	(127)	(170)
Revenus nets des immeubles	365	292

7.2. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(107)	(132)
Autres frais généraux	(258)	(211)
Autres produits et autres charges	251	-
Variation des immeubles de placement	(415)	(220)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		
Dotation ou reprise de dépréciation des immeubles de placement		
Dotation aux provisions et au amortissements	(39)	(61)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions		
Charges nettes d'exploitations	(567)	(623)
Résultat opérationnel avant cession	(202)	(332)
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de cession des filiales cédées		
Résultat opérationnel	(202)	(332)
Quote-part de résultat des stés. mises en équivalence	(502)	223
Résultat opérationnel après résultat des stés. mises en équivalence	(704)	(108)

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 107 K€ pour l'exercice.

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

- les honoraires juridiques et fiscaux pour 11 K€ (contre 21 K€ en 2021) ;
- les autres honoraires pour 126 K€ (contre 133 K€ en 2021) ;
- les frais bancaires et commissions d'achat de titres pour 17 K€ (contre 14 K€ en 2021) ;
- les cotisations liées à la cotation et la publicité légale et financière pour 23 K€ (contre 20 K€ en 2021).
- Locations et charges locatives pour 42 K€.

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

- Les jetons de présence pour - 6 K€ ;
- Régularisation du passif Kerry pour l'ancien bien Poissonnière pour s'ajuster avec la mise en demeure reçue en 2022 : +244 K€

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2022		30/06/2021	
	Dotation	Reprise	Dotation	Reprise
Amortissement sur Droit d'utilisation IFRS 16	38		60	
Amortissement matériel informatique	1		1	
Total	39	-	61	-

Le résultat opérationnel de l'exercice ressort négatif à -202 K€ contre - 332 K€ l'exercice précédent. Les sociétés mises en équivalence, DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP, dégage une perte de -502 K€ contre un gain de 223 K€ au 30 juin 2021.

7.3. RESULTAT FINANCIER ET RESULTAT NET

La variation de juste valeur des actifs financiers fait ressortir une charge de - 276 K€ (- 40 K€ sur les titres ACANTHE DEVELOPPEMENT, - 258 K€ sur les titres FIPP, et - 8 K€ sur les Sicav).

Les autres produits et charges financiers s'analysent ainsi :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021
Dividendes des actions ACANTHE DEVELOPPEMENT		-
Charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING	(71)	(73)
Intérêts droit d'usage (IFRS 16)	(4)	
Résultat de cession Sicav		
Divers	(20)	
Total des autres produits et charges financières	(95)	(73)

L'impôt sur le résultat correspond à la comptabilisation de 129 K€ relatif au litige Kerry avec l'Etat Français (cf. 11.2).

Le résultat net fait ressortir une perte de 1079 K€ au 30 juin 2022.

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.

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021
Résultat net	(1 079)	(456)
<i>Écart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (1)</i>	740	(314)
<i>Écart de conversion sur les états financiers HILLGROVE INVESTMENTS GROUP (2)</i>	(112)	225
Total des autres éléments du résultat global	628	(89)
Résultat Global	(451)	(545)

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	30/06/2022	31/12/2021
(en milliers d'euros)		
Actifs immobiliers		
Paris	38 785	39 200
Région Parisienne		
Province		
Autre		
Total des actifs immobiliers (1)	38 785	39 200
Actifs non affectables (2) (y compris titres DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENT GROUP)	34 926	35 261
Total des actifs	73 711	74 461
Exercice 2022 :		
<i>(1) dont 5 349 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01 %).</i>		
<i>(2) y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING et des titres HILLGROVE INVESTMENT GROUP pour respectivement 20 189 K€ et 5 199 K€.</i>		
Exercice 2021 :		
<i>(1) dont 5 369 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01 %).</i>		
<i>(2) y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING et des titres HILLGROVE INVESTMENT GROUP pour respectivement 19 877 K€ et 5 385 K€.</i>		

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

Nature du patrimoine

	30/06/2022	31/12/2021
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

	31/12/2022	31/12/2021
Paris	100 %	100 %
Région parisienne		
Total	100 %	100 %

8.1. COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Au 30 juin 2022

(En milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Loyers			425			425
Charges locatives refacturées			67			67
Charges locatives globales			(125)	(1)		(127)
Revenus nets des immeubles	-	-	366	(1)	-	365
Variation de valeur des immeubles de placement		(1 460)	1 325	(280)		(415)
Résultat sectoriel		(1 460)	1 691	(281)	-	(50)
Revenus des autres activités						-
Frais de personnel		(20)	(81)	(5)		(107)
Autres frais généraux		(49)	(196)	(13)		(258)
Autres produits et charges		(1)	240	(1)	13	251
Dotations aux autres amortissements et provisions		-			(39)	(39)
Reprise des autres amortissements et provisions						-
Résultat de cession des immeubles de placement						-
Variation de valeur des actifs financiers		(28)	(113)	(7)		(149)
Autres produits et charges financiers		(73)	(18)	(5)		(96)
Résultat avant impôts		(1 632)	1 525	(313)	(25)	(448)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses						
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					(502)	(502)
Impôts sur les sociétés					(129)	(129)
Résultat net		(1 632)	1 525	(313)	(657)	(1 079)

<i>(En milliers d'euros)</i>	Bureaux	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Loyers			399			399
Charges locatives refacturées			62			62
Charges locatives globales			(168)	(1)		(170)
Revenus nets des immeubles	-	-	293	(1)	-	292
Variation de valeur des immeubles de placement		(220)				(220)
Résultat sectoriel		(220)	293	(1)	-	72
Revenus des autres activités						-
Frais de personnel		(25)	(100)	(7)		(132)
Autres frais généraux		(40)	(160)	(11)		(211)
Autres produits et charges	(0)	(1)	(5)		7	0
Dotations aux autres amortissements et provisions		-			(61)	(61)
Reprise des autres amortissements et provisions						-
Résultat de cession des immeubles de placement						-
Variation de valeur des actifs financiers		(53)	(209)	(14)		(276)
Autres produits et charges financiers		(14)	(55)	(4)		(73)
Résultat avant impôts		(353)	(234)	(36)	(53)	(680)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses						
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence					223	223
Impôts sur les sociétés						-
Résultat net		(353)	(234)	(36)	170	(456)

8.2. COMPTE DE RESULTAT PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

Au 30 juin 2022

<i>(En milliers d'euros)</i>	Paris	Région Parisienne	Autre	Non affectable	Total
Loyers	425				425
Charges locatives refacturées	67				67
Charges locatives globales	(127)				(127)
Revenus nets des immeubles	365				365
Variation des immeubles de placement	(415)				(415)
Résultat sectoriel	(50)	-	-	-	(50)
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel	(107)				(107)
Autres frais généraux	(258)				(258)
Autres produits et charges	238			13	251
Dotations aux autres amortissements et provisions				(39)	(39)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Résultat de cession des immeubles de placement					-
Variation de valeur des actifs financiers				(149)	(149)
Autres produits et charges financiers				(96)	(96)
Résultat avant impôts	(176)	-	-	(271)	(448)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			(502)		(502)
Impôts sur les sociétés				(129)	(129)
Résultat net	(176)	-	(502)	(401)	(1 079)

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Autre	Non affectable	Total
Loyers	399				399
Charges locatives refacturées	62				62
Charges locatives globales	(170)				(170)
Revenus nets des immeubles	292				292
Variation des immeubles de placement	(220)				(220)
Résultat sectoriel	72	-	-	-	72
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel	(132)				(132)
Autres frais généraux	(211)				(211)
Autres produits et charges	(6)			7	0
Dotations aux autres amortissements et provisions	(0)			(61)	(61)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Résultat de cession des immeubles de placement					-
Variation de valeur des actifs financiers				(276)	(276)
Autres produits et charges financiers				(73)	(73)
Résultat avant impôts	(277)	-	-	(402)	(681)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence			223		223
Impôts sur les sociétés				-	-
Résultat net	(277)	-	223	(402)	(456)

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

Suite au litige avec l'ancien locataire des salons Saint-honoré, et au jugement exécutoire de juillet 2019, ce dernier a pris une hypothèque sur le bien sis rue Elisée Reclus pour 49 K€. La levée de cette hypothèque est en cours, après paiement de la somme contestée.

9.3.2. Engagements reçus

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

NOTE 10. EXPOSITION AUX RISQUES

Les expositions aux risques de taux, de liquidités, de contrepartie, du statut de SIIC, d'assurance, de change et de détentions d'actions propres n'ont connu aucune évolution significative depuis l'ouverture du présent exercice. Les principaux risques et incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Principaux risques et incertitudes » en note 2.1.4 du rapport de gestion sur les comptes clos le 31 décembre 2021.

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.

Contexte économique 1

C'est en France que sont situés les biens immobiliers du groupe.

L'économie mondiale porte au premier semestre 2022 l'empreinte d'une nouvelle succession de chocs exogènes. Avec la vague Omicron, le Covid-19 a de nouveau affecté le fonctionnement économique, certes légèrement en Europe, mais de manière beaucoup plus marquée en Chine compte tenu de sa stratégie « zéro-Covid ».

La guerre en Ukraine a quant à elle renforcé les difficultés d'approvisionnement énergétique et alimentaire ainsi que l'incertitude géopolitique.

Ces deux chocs, de natures très différentes, ont globalement amplifié les tensions inflationnistes et mis de nouveau à l'épreuve les chaînes de valeur mondiales, déjà sous pression à la sortie de la phase la plus intense de la crise sanitaire.

Ce contexte difficile pose de nouveaux défis aux politiques économiques. Pendant la pandémie, les soutiens budgétaires et monétaires ont été massifs, contribuant à une sortie de crise rapide. La très vive hausse de l'inflation dans le monde conduit maintenant à des resserrements monétaires susceptibles de peser sur les comportements, comme en témoignent les inquiétudes manifestées par les marchés financiers. De leur côté, les politiques budgétaires tentent de limiter l'impact de l'inflation, par des mesures visant à limiter directement les prix ou à soutenir les revenus.

Après avoir marqué le pas au printemps, le commerce mondial pourrait rebondir au second semestre, porté notamment par une reprise de l'activité chinoise. L'économie américaine resterait quant à elle portée par la demande intérieure, malgré le ralentissement attendu dans un contexte d'inflation qui se stabiliserait à un niveau élevé. Enfin, les pays européens sont davantage exposés que les États-Unis au choc de la guerre en Ukraine, compte tenu notamment de leurs importations d'énergie, mais ils présentent un potentiel de rattrapage sans doute plus important. La croissance y serait positive mais modérée d'ici la fin 2022. Ce

¹ INSEE – Guerre et Prix – Note de conjoncture juin 2022

scénario global serait néanmoins mis à l'épreuve en cas par exemple de rupture complète des approvisionnements européens en produits énergétiques russes, de nouveaux confinements chinois conduisant à des perturbations durables des chaînes de valeur, ou bien encore de freinage plus net de l'activité américaine.

En France, le glissement annuel des prix à la consommation a atteint en mai 2022 5,2 % sur un an, un niveau inédit depuis 1985, mais cependant moins élevé que dans les autres principales économies de la zone euro. Plusieurs facteurs peuvent se conjuguer pour expliquer ces écarts entre pays : par exemple, et entre autres, la structure de la consommation des ménages, les modalités de fixation des prix (en particulier de l'énergie) et les mesures récentes de limitation de l'inflation. Le glissement annuel des prix de l'électricité apparaît ainsi beaucoup plus contenu en France, où le bouclier tarifaire sur les tarifs réglementés de vente du gaz et de l'électricité a, conjointement avec la remise à la pompe, diminué l'inflation globale d'environ 2 points de pourcentage en mai.

Le Marché immobilier hôtelier²

Le premier semestre 2022, scruté comme étant celui de la sortie de la crise du COVID par les professionnels, s'est avéré plutôt positif de ce point de vue. Passé le variant Omicron en début d'année, les hôtels se sont progressivement remplis, ont affiché complets pendant les vacances, les ponts de mai, les week-ends et prévoient un été d'ores et déjà exceptionnel en termes de fréquentation.

A fin mai :

- Les Taux d'Occupation sont en hausse suite à la levée des restrictions sanitaires : en moyenne +28,9 % par rapport à l'année dernière.
- Les Prix Moyens HT bénéficient également d'un retour important de la demande : en moyenne +41,3% par rapport à 2021.
- Mécaniquement, le RevPAR (revenu par chambre disponible) qui bondit de 191,2% par rapport à l'année dernière permet ainsi à l'industrie hôtelière de reprendre des couleurs.

Les touristes internationaux, quant à eux, reviennent progressivement (avec un retour marquant de la clientèle américaine) permettant aux grandes villes dépendantes de cette clientèle étrangère de souffler à nouveau, à l'instar de Paris et Nice, pour lesquelles la fréquentation a été multipliée par plus de 5 par rapport à l'année dernière.

Les investisseurs, qui avaient été quelque peu attentistes en 2020, ne s'y sont pas trompés et ont continué d'être actifs à l'acquisition en 2021 et au premier semestre 2022 misant sur la résilience et la capacité de rebond de cette catégorie d'actif immobilier d'exploitation.

Le premier semestre 2022 affiche des volumes d'investissement renouant avec la moyenne décennale : 56 transactions ont été actées pour un volume total de 1 milliard d'euros. C'est un volume équivalent à 2021 et en ligne avec les volumes des meilleurs premiers semestres historiques. A noter que 72% des volumes ont concerné des transactions en région et seulement 10% des volumes investis l'ont été en portefeuille.

Il est prévu une bonne année en termes d'investissements hôteliers : un pipeline important d'actifs est en discussion sur le marché et devrait amener à un volume d'investissement annuel proche de la moyenne décennale.

Les taux de rendement sont restés stables et soutenus, phénomène qui s'explique par une compétition accrue sur les transactions.

² CBRE – Hôtels – Rebond de la fréquentation et appétit confirmé des investisseurs au 1er semestre (10.07.2022)

Malgré une abondance de capitaux à la suite des nombreuses campagnes de collecte, le spectre de la remontée des taux et de son impact sur le coût du financement plane désormais sur le marché, qui risque de ralentir la dynamique d'investissement.

La pression sur les taux devrait alors s'inverser dans les prochains mois.

On anticipe ainsi une activité accrue du côté des petites transactions (<25M€) nécessitant moins d'effet de levier et ayant moins recours aux financements bancaires.

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme 3 :

L'année 2021 a constitué un millésime record pour l'immobilier parisien. La notion de valeur refuge y a pris tout son sens car la crise sanitaire a eu pour conséquence une consolidation du marché avec de nombreux nouveaux projets. Le volume de ventes a ainsi fortement progressé avec un accroissement de l'offre et des prix, qui ont évolué différemment selon les biens:

À la hausse de 5 % à 10 % pour les biens de qualité situés en étage élevé dans des beaux immeubles de standing et pour les biens avec terrasse ou jardin

À la baisse de 10% à 15% pour les biens comportant certains défauts (biens sombres situés en rez-de-chaussée, sans jardin, au premier étage, nécessitant des travaux lourds, souffrant de nuisances etc.).

Les attentes sont différentes selon l'origine de la clientèle : les acheteurs français, majoritaires en 2020 et 2021, raisonnent selon la proximité des écoles, des transports et de la qualité de vie des quartiers qu'ils ont sélectionnés, c'est-à-dire selon des critères pratiques. Tandis que les acheteurs étrangers, à moins de parfaitement connaître Paris, sont plus sensibles au prestige de l'adresse. La clientèle étrangère est en effet réapparue à partir de septembre 2021.

Chaque type de famille y trouve son compte car la variété des arrondissements parisiens et des villes alentour répond à tous les types de besoins et d'envie. Le Brexit a par ailleurs contribué à attirer une clientèle de cadres supérieurs anglo-saxons et français de retour d'expatriation.

Après le développement du Grand Paris avec son réseau de transport en commun modernisé et favorisant les circulations douces, les perspectives économiques rassurantes, tout concourt à faire de Paris une place centrale de l'immobilier international. La mairie de Paris a lancé de grands travaux pour faire évoluer la capitale française vers une ville toujours plus piétonne, ce qui ne devrait pas déplaire aux touristes lorsque ceux-ci seront véritablement de retour. Les JO de 2024 mettront par ailleurs Paris sous le feu des projecteurs ce qui ne peut que convaincre les investisseurs internationaux.

La rareté des biens font de ces investissements des investissements refuges. De plus, compte tenu de la forte demande sur le marché parisien, les biens luxueux à Paris sont très liquides. Ils offrent donc aux potentiels investisseurs un atout majeur leur permettant de facilement récupérer le montant investi.

Les perspectives pour le 2ème semestre 2022 4

Sous l'hypothèse d'un maintien du bouclier tarifaire sur les tarifs réglementés de vente du gaz et de l'électricité jusqu'à la fin de l'année, d'une réduction graduelle de la remise à la pompe entre septembre et décembre et d'un cours du Brent à 111 €/baril, l'inflation énergétique en France pourrait s'atténuer progressivement d'ici la fin de l'année. Sa contribution à l'inflation d'ensemble resterait supérieure à 2 points

3 Barnes – Global Property Handbook – Tendances et Perspectives 2022

4 INSEE – Guerre et Prix – Note de conjoncture juin 2022

de pourcentage en décembre, mais ce ne serait plus la première. Les services prendraient en effet le relais, compte tenu de leur poids (près de 50 %) dans la consommation des ménages, tandis que les prix de l'alimentation et des produits manufacturés continueraient également d'accélérer, en répercussion des hausses passées des coûts de production.

Au total, l'inflation d'ensemble continuerait tout d'abord d'augmenter cet été, pour se stabiliser à l'automne entre 6,5 et 7 % sur un an (et autour de 4,5 % pour l'inflation sous-jacente). En moyenne annuelle, l'inflation s'élèverait à +5,5 % en 2022 (après +1,6 % en 2021).

Compte tenu par ailleurs des résultats en demi-teinte des enquêtes de conjoncture menées en juin par l'INSEE, la croissance trimestrielle serait modérée : +0,2 % prévu au deuxième trimestre, puis +0,3 % au troisième comme au quatrième trimestre. Ce rythme de croissance serait en deçà de ce que l'on aurait pu attendre dans une phase de reprise, mais pas très éloigné du rythme moyen enregistré pendant la décennie d'avant la crise sanitaire. Fin 2022, le PIB français se situerait à 1,2 % au-dessus de son niveau de la fin 2019. La croissance annuelle serait de 2,3 % en 2022 (après +6,8 % en 2021).

À côté des risques internationaux déjà mentionnés, et qui constituent sans doute les principaux aléas de la prévision, d'autres facteurs sont susceptibles d'infléchir cette dernière. Le comportement de consommation des ménages reste par exemple difficile à anticiper précisément dans ce contexte de forte inflation. Une baisse éventuelle du taux d'épargne pourrait ainsi rendre un peu plus dynamique la demande intérieure. Inversement, la confiance des ménages paraît actuellement affaiblie, et n'a pas connu, contrairement aux scrutins présidentiels précédents, d'amélioration à la faveur des élections d'avril 2022. Enfin, les résultats récents des élections législatives en France rajoutent de l'incertitude.

Cependant, comme indiqué précédemment, en dépit de fluctuations liées aux crises, la tendance de fond reste à une allocation stable des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer. L'immobilier devrait continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

Calcul de l'ANR :

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises établies à la date du 30 juin 2022 et réalisées par les cabinets d'experts immobiliers indépendants BERGERAS 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 2022, la valeur d'expertise des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 38 785 K€, hors droits.

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé des murs d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés) et de 270 m² de lots résidentiels, soit une surface totale de 5 384 m², la totalité des biens immobiliers étant sis à Paris. Il est à noter que la société propriétaire des murs de l'hôtel est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée SIIC. La méthode de détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes les titres d'autocontrôle. L'Actif Net Réévalué, hors droits, se détermine donc ainsi :

Actif net réévalué hors droits (en milliers d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Situation nette consolidée (part groupe)	49 297	49 775
Titres d'autocontrôle (1)	167	167
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	252	256
Total	49 717	50 199
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119
ANR par action	0,3658	0,3693
1 147 640 actions d'autocontrôle au 31 décembre 2021 et au 30 juin 2022		

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

11.2. LITIGES FISCAUX

Les litiges fiscaux du Groupe sont synthétisés ci-dessous :

Situation au 30 juin 2022 (en milliers d'euros)

Société	Objet	Risques maximum	Règlements intervenus antérieurs à 2022	Règlements intervenus en 2022	Dettes au 30/06/2022	Commentaires	
KERRY	Remise en cause du prix de cession de deux appartements	129	0	0	129	Suite à la Cassation partielle du Conseil d'État, en date du 15 octobre 2020, les parties ont été renvoyées devant la Cour Administrative d'Appel qui a statué et a confirmé le jugement du 28 février 2017. La société a décidé de former un nouveau pourvoi devant le Conseil d'Etat mais a néanmoins constitué une provision	a
Total		129	0	0	129		

Société KERRY

L'Administration fiscale avait adressé à la société KERRY une notification de redressement relative à la cession d'appartements à un prix considéré par l'administration comme indument minoré.

Suite à un pourvoi formé par l'administration fiscale (renvoi a), le Conseil d'État a prononcé le 15 octobre 2020 la cassation partielle de l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel le 10 octobre 2018 en ce qu'il avait prononcé la décharge des rappels d'imposition mis à la charge de la société au titre de la cession à prix minoré de deux appartements.

L'affaire a été renvoyée devant la Cour Administrative d'Appel de Paris. L'audience a eu lieu le 30 juin 2022 et l'arrêt rendu le 13 juillet a confirmé le jugement du 28 février 2017.

La société a décidé de former un nouveau pourvoi devant le Conseil d'Etat mais a néanmoins constitué une provision.

11.3. LITIGES IMMOBILIERS

Tableau de synthèse des litiges immobiliers en cours

Origine du litige	Date à laquelle la procédure a été initiée	Partie demanderesse	Partie défenderesse	Nature de l'action	Impact financier attendu sur les 12 prochains mois	Dernière Juridiction saisie	Prochaine échéance
Expropriation de l'immeuble sis 48, rue du Fbg Possonnière - Paris 10ème	2021	KERRY	Etat Français	<u>Action en responsabilité pour faute lourde</u> (Refus concours force publique)	Montant non estimable à ce jour	Tribunal Administratif	pas de date
Contestation partielle des quittancements rendus dans le cadre du bail NRF	Assignation délivrée le 10 octobre 2008	LJ NRF	ADC - BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en contestation des montants de TVA facturée à NRF et charges</u>	Non estimable à ce jour le montant sera fixé par le juge. Par arrêt du 28 novembre 2018, le Conseil d'Etat a rejeté les pourvois contre le jugement du 20 juin 2014 et a confirmé que le taux normal de la TVA s'appliquait. Le 29 juin 2020, NRF a procédé à la réinscription de cette affaire au rôle de la Cour d'appel de Paris.	Cour d'Appel	Clôture de l'instruction le 7/12/2022 - Audience de Plaidoiries le 17/01/2023
non respect de l'entretien des locaux et absence de réalisation des travaux de remise en état		NRF	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en acquisition de clause résolutoire</u>		Cour d'Appel	Clôture de l'instruction le 7/09/2022 - Audience de Plaidoiries le 27/09/2022

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
Refus d'autorisation du bailleur aux travaux envisagés par le locataire	Assignation délivrée le 5 avril 2019	Mme de Barbuat de Maisonrouge	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en autorisation judiciaire de travaux</u>		Tribunal Judiciaire de Paris	Audience de procédure le 17/11/2022
Refus d'autorisation du bailleur aux travaux envisagés par le locataire	Assignation délivrée le 31 octobre 2018	Hotel Faubourg champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en indemnisation pour entrave aux travaux du locataire</u>	Montant non estimable à ce jour	Cour d'Appel	Conclusions en réplique déposées le 2/08/ 2022 ; Pas de calendrier
Procédure en contestation d'un commandement de payer Résiliation du bail	Assignation délivrée le 26 octobre 2019	Hotel Faubourg champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Contestation commandement de payer En réponse, Bassano Développement a sollicité la résiliation du bail</u>		Tribunal Judiciaire	Protocole d'accord en cours de validation Audience 13/12/2022 pour désistement des parties
Refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction	Assignation délivrée le 26 janvier 2021	Hotel Faubourg champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation Jonction avec procédure en résiliation de bail</u>	Montant non estimable à ce jour	Tribunal Judiciaire	Renvoi au 27/09/2022
Non paiement des loyers et charges du bail	Assignation en liquidation judiciaire	BASSANO DEVELOPPEMENT	Hotel Faubourg champs Elysées	<u>Procédure en liquidation judiciaire</u>		Procédure de médiation ouverte	Audience de plaidoiries le 5/10/2022
Contestation sur décompte établi entre indemnité d'éviction et indemnité occupation	assignation 28 juillet 2016	Références (ex Salons St Honoré)	ADC - BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>procédure en restitution trop percu indemnité d'occupation et de DG</u>		Cour d'Appel	pas de date

Les différentes procédures contre l'État relatives aux deux immeubles dont le groupe a été exproprié, se sont poursuivies en 2022.

11.3.1.1. 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 (10ème), Une procédure de contestation avait été initiée mais le Conseil d'Etat 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.

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.

La société KERRY a par ailleurs diligenté contre l'État français une nouvelle action en responsabilité pour faute lourde. La société soutient que le Conseil d'État aurait dû admettre le pourvoi en cassation formé contre l'arrêt de la Cour d'Appel du 29 avril 2010 qui avait rejeté la demande d'annulation de l'arrêté du 14 avril 2005 qui avait déclaré d'utilité publique l'acquisition par la Société Immobilière Mixte de Paris (SIEMP) de l'immeuble sis 48, rue du Faubourg Poissonnière (10ème). Elle considère que les refus du concours de la force publique opposés par le préfet de police ont été constitutifs d'un détournement de pouvoir tiré de ce que l'État aurait eu pour but de déprécier la valeur de l'immeuble pour l'acheter ensuite à moindre coût. L'indemnité réclamée est de 16 156 K€. La procédure est en cours devant le Tribunal administratif.

11.3.1.2. 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.

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

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

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

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

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

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

Procédure en remboursement de TVA

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

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

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

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

Des conclusions d'intimé sur renvoi après cassation ont été déposés par la société en janvier 2022. La Cour d'appel a fixé le calendrier suivant : clôture le 7 décembre 2022 et plaidoiries le 17 janvier 2023.

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

M. Henri Smouts, expert, a établi un rapport sur les travaux effectués par NRF. Les travaux de remise en état et d'entretien n'ayant pas été réalisés, nous avons délivré une sommation le 13 février 2014 fondée sur le rapport Smouts. NRF a contesté devant les tribunaux cette sommation.

Dans le cadre de cette procédure, nous avons sollicité la résiliation du bail pour manquement aux obligations contractuelles. Par jugement du 28 novembre 2019, notre demande de résiliation judiciaire a été rejetée. Le tribunal conteste notre sommation et précise que la Société BASSANO DEVELOPPEMENT n'articule aucun manquement précis à une obligation contractuelle identifiée. BASSANO DEVELOPPEMENT a été déboutée et condamnée à payer au liquidateur judiciaire de la société NRF la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'à la société HFCE qui se trouve désormais aux droits de la société NRF la somme de 15 000 € au titre du même article. L'exécution provisoire du jugement a par ailleurs été prononcée.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a interjeté appel. Les sociétés BASSANO DEVELOPPEMENT, NRF et HFCE ont chacune déposé leurs jeux de conclusions. La clôture de la procédure est fixée au 7 septembre 2022 et la plaidoirie au 27 septembre 2022.

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

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

Par jugement du 24 janvier 2019, le tribunal a rejeté nos demandes car aucune décision définitive constatant la résiliation du bail n'est intervenue avant le jugement de redressement judiciaire. Le tribunal a condamné BASSANO DEVELOPPEMENT à verser au liquidateur de NRF la somme de 10 k€ à titre dommages et intérêts et 5 K€ article 700 et à HFCE la somme de 10 K€ à titre de dommages et intérêts et 5 K€ d'article 700. L'exécution provisoire est ordonnée.

Cette procédure a été jointe à une seconde procédure par ordonnance de jonction du 18 avril 2019. Cette seconde procédure concerne la contestation des règles de fusion qui ont empêché le bailleur d'exercer son droit de préemption.

Par assignation 26 juin 2015, la société BASSANO DEVELOPPEMENT a assigné NRF afin que le tribunal constate que l'apport du fonds de commerce par la société TIMES SQUARE SAINT-HONORE au profit de NRF est inopposable à BASSANO DEVELOPPEMENT ; que NRF est ainsi occupante sans droit ni titre ; que BASSANO DEVELOPPEMENT est bien fondée à exercer le droit de préemption stipulé en sa faveur au bail. NRF et HFCE soutiennent que le bailleur a toujours reconnu la qualité de locataire à NRF, que la clause de préemption au profit du bailleur contenue dans le bail ne s'applique expressément qu'en cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds et en cas d'apport en société, et non en cas de fusion, ce qui a été le cas entre Times square et les nouvelles résidences

Par jugement du 24 janvier 2019 signifiée le 18 février 2019, le tribunal a rejeté nos demandes car il estime que nous savions depuis 2004 que NRF s'était substituée à Times Square Saint honoré, de sorte que l'action était prescrite puis 2013.

Un accord de désistement de ces deux procédures est intervenu entre les parties et l'extinction de l'instance a été prononcée par la Cour d'appel de Paris le 16 février 2022.

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

Procédure en autorisation judiciaire de travaux

Projetant de faire réaliser d'importants travaux de rénovation et de mise aux normes des locaux qui lui sont donnés à bail et exploités en hôtel, la société HOTEL FAUBOURG CHAMPS ELYSEES – ci-après « HFCE »- avait sollicité l'accord de ses bailleurs, d'une part, Madame Sixtine de BARBUAT de MAISONROUGE et d'autre part, la société BASSANO DEVELOPPEMENT. Impactant les parties communes, une autorisation du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS 8ème, était également requise.

Une première assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 6 septembre 2018 aux termes de laquelle la société BASSANO DEVELOPPEMENT votait favorablement toutes les résolutions relatives aux travaux à l'exception d'une résolution relative aux travaux de sécurité du bâtiment B, n'ayant pas d'éléments permettant de confirmer une exploitation indépendante du spa et des salons Saint Honoré, exclus de l'assiette du bail de HFCE.

Une autre assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 13 décembre 2018, à la demande de l'autre copropriétaire, Madame Sixtine de BARBUAT de MAISONROUGE. Fauté par HFCE d'avoir démontré la possibilité d'une exploitation en toute indépendance des salons Saint Honoré et du spa sans contraintes techniques et juridiques, la société BASSANO DEVELOPPEMENT a maintenu son refus de sorte que la résolution qui avait été rejetée lors de la précédente assemblée générale du 6 septembre 2018 n'a pu être votée, faute de quorum.

Par actes extrajudiciaires des 28 et 31 décembre 2018, la société BASSANO DEVELOPPEMENT a assigné en référé HFCE et le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS 8ème devant le Tribunal de grande instance de PARIS aux fins de désignation d'un expert judiciaire. Par ordonnance de référé en date du 6 février 2019, Monsieur Vincent ISNARD a été désigné en qualité d'expert judiciaire et a pu déposer son rapport le 18 juillet 2019.

Antérieurement au dépôt du rapport d'expertise, par acte extrajudiciaire en date du 5 avril 2019, Madame Sixtine de BARBUAT de MAISONROUGE a assigné le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS 8ème et la société BASSANO DEVELOPPEMENT, sollicitant l'autorisation judiciaire pour le compte de HFCE de faire réaliser les travaux projetés par celle-ci.

Le syndicat des copropriétaires étant dépourvu de syndic depuis le 1er juillet 2019, la société BASSANO DEVELOPPEMENT a convoqué une assemblée générale des copropriétaires aux fins de désignation d'un syndic. Lors d'une assemblée générale du 6 juillet 2020, la société FONCIA PARIS RIVE GAUCHE a été désignée en qualité de syndic à compter du 6 juillet 2020 jusqu'au 30 septembre 2021. Le syndicat des copropriétaires a voté favorablement à la demande d'autorisation de travaux de HFCE lors d'une assemblée générale du 12 novembre 2020.

Malgré cette autorisation donnée en assemblée générale du 12 novembre 2020, Madame de BARBUAT de MAISONROUGE a refusé de se désister de son instance et action, nous amenant à formuler des demandes reconventionnelles.

La prochaine audience de procédure est fixée au 17 novembre 2022

Procédure en indemnisation du locataire pendante devant le tribunal judiciaire

Par acte du 31 octobre 2018, HFCE nous a assigné pour entrave à l'exploitation normale de leur hôtel du fait des procédures que nous avons diligentées depuis leur entrée dans les lieux, des refus qu'ils prétendent injustifiés faits à leurs demandes d'autorisation de travaux. Dans le cadre de l'évaluation de son préjudice, HFCE a mandaté un expert amiable, M. Marsault. Sur la base du rapport de ce dernier, HFCE évalue son préjudice à un montant de 9 113 K€.

BASSANO DEVELOPPEMENT a de son côté également missionné son propre expert, pris en la personne de M. Lecaron, expert-comptable - commissaire aux comptes - expert financier près la cour d'appel de Paris - expert près la Cour Administrative d'Appel de Paris, lequel a rendu un rapport plus exhaustif dont il ressort que le préjudice de la société HFCE n'est absolument pas établi. En effet, après avoir analysé la décomposition des pertes de la société NRF au titre de l'année 2013, M. Lecaron conclut que la cessation des paiements de cette dernière était liée à son activité d'ingénierie immobilière et consécutive à la révocation le 28 mars 2014, par le Trésor public, du plan de règlement des dettes fiscales, d'un montant de 9 000 000 d'euros. De ce fait, la société HFCE n'est jamais parvenue à redresser la situation financière catastrophique de l'hôtel après avoir acquis le fonds de commerce auprès du Tribunal de Commerce sans aucune garantie. Ainsi, l'origine de la situation dégradée, de NRF est sans lien avec les travaux mais résulte de son déficit antérieur.

Le préjudice invoqué par HFCE n'était donc absolument pas justifié.

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 et a signifié ses conclusions devant la cour d'appel. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a, quant à elle, communiqué ses conclusions le 2 août 2022. La cour n'a pas encore fixé de calendrier.

Procédure en opposition à commandement

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

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

A la suite de l'appel interjeté par HFCE, la Cour a prononcé sa décision 18 décembre 2020. Dans son arrêt, la Cour n'a pas prononcé la résiliation du bail, elle a suivi l'ensemble de nos moyens et fait droit à nos demandes. En premier lieu, la Cour a constaté la validité de la clause d'indexation. Puis, se fondant sur le caractère général de la rédaction de la clause relative au versement d'un acompte sur provision, dont les impôts et

taxes n'étaient pas exclus, la Cour a considéré que le bailleur était fondé à inclure les dépenses fiscales dans les provisions sur charges.

HFCE a formé un pourvoi en cassation. Par arrêt du 17 février 2022, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé contre l'arrêt du 18 décembre 2020, de sorte qu'il est maintenant irrévocable. La cour de cassation valide la rédaction de la clause d'indexation figurant au bail repris par HFCE ainsi que la rédaction de la clause résolutoire. Cette décision très positive permet à la société BASSANO DEVELOPPEMENT de poursuivre ses procédures relatives à la résiliation du bail pour fautes.

La Cour de cassation a par ailleurs condamné la société HFCE au paiement d'une somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles. Cette décision a été exécutée.

Procédure en résiliation du bail pendante devant le tribunal judiciaire

A la suite d'un commandement de payer délivré à la société HOTEL FAUBOURG CHAMPS ELYSEES le 2 octobre 2019, celle-ci a assigné, par acte extrajudiciaire en date du 29 octobre 2019, la société BASSANO DEVELOPPEMENT, devant le tribunal de grande instance de Paris, notamment aux fins de :

- Dire et juger que le commandement de payer du 2 octobre 2019 est imprécis, qu'il a été délivré de mauvaise foi et qu'en conséquence, il serait nul ;
- Condamner la société BASSANO DEVELOPPEMENT à lui payer la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Les causes du commandement ont néanmoins été honorées dans le mois de sa signification de sorte que la clause résolutoire ne pourra être acquise.

C'est pourquoi, dans ses conclusions en réponse, la société BASSANO DEVELOPPEMENT sollicitait la résiliation du bail.

Un accord est, depuis, intervenu dans cette affaire et est en cours de validation par les parties. La prochaine audience est fixée au 13 décembre prochain pour désistement des parties.

Procédures 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 leur a délivrés depuis le mois de mai 2020. Elle demande la restitution des loyers déjà payés durant la fermeture deuxième quinzaine de mars 2020 (42 k€) et un délai de paiement de 24 mois (pour les loyers d'avril à juillet 2020).

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.

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 nouvellement 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 1er 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 est 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.

Entre temps, le preneur devra conclure pour le 31 juillet au plus tard et nous devons y répondre pour le 26 septembre au plus tard.

A ce jour, le preneur n'a pas signifié ses conclusions.

Procédure en liquidation judiciaire du preneur

La société HFCE ne réglant pas l'intégralité des loyers et charges dus, une assignation en liquidation judiciaire leur a été délivrée pour faire constater son état de cessation de paiement et la société BASSANO DEVELOPPEMENT a saisi le Tribunal de Commerce d'une demande tendant à voir ouvrir une procédure collective à l'encontre de sa locataire.

Par jugement du 27 octobre 2021, le Tribunal de commerce de PARIS, aux termes d'une motivation pour le moins elliptique, a dit n'y avoir lieu à ouverture d'une procédure collective à l'encontre de la société HFCE.

Un appel a été interjeté par la société BASSANO DEVELOPPEMENT. L'affaire est actuellement pendante.

Contre toute attente, lors de l'audience des plaidoiries fixée le 24 mars 2022, la Cour d'appel de PARIS a enjoint aux Parties de recourir à une procédure de médiation. Par ordonnance en date du 31 mars 2022, la Cour a désigné Monsieur Michel GERMAIN en qualité de Médiateur.

Un premier rendez-vous de médiation a eu lieu le 10 mai 2022. Depuis cette date, plusieurs propositions ont été échangées entre les conseils.

Une prorogation de délais a été sollicitée pour permettre de finaliser la médiation.

La Cour a donc renvoyé cette affaire à l'audience de plaidoiries du 5 octobre 2022 au cours de laquelle l'affaire sera plaidée si aucune médiation n'est intervenue.

11.3.1.5. 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.

BASSANO DEVELOPPEMENT et ADC SIIC ont interjeté appel et ont déposé leurs conclusions le 24 novembre 2020. La procédure est en cours mais aucun calendrier de procédure n'a été communiqué.

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

11.4. 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 2022, les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère :

<i>(En milliers d'euros)</i>			30/06/2022		31/12/2021	
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)	25	(25)	(54)
<i>(1) Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.</i>						
<i>(2) Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.</i>						

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

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

<i>(En milliers d'euros)</i>			30/06/2022		31/12/2021	
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	(14 285)	(71)	(14 394)	(145)
Compte Courant	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	Actionnaire d'ADC SIIC	766	4	766	8
<i>(1) Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.</i>						
<i>(2) Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.</i>						

c) les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés du Groupe (dont 123 K€ d'intérêts de comptes courants, et 54 K€ de refacturations de personnel) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées :

Néant

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

Néant

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

<i>(En milliers d'euros)</i>			30/06/2022		31/12/2021	
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	(197)	(61)	(173)	(159)
Mise à disposition de personnel	FIPP	Dirigeants / Administrateurs communs	(13)	(4)	(9)	(7)
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	(143)	(88)	(1)	(159)
Intérêts minoritaires ⁽³⁾	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 482	25	5 457	33
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	820	(180)	1 000	150
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	34		32	
Distribution de dividendes	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs				
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	FIPP	Dirigeants / Administrateurs communs	858	36	822	(378)
Mise à disposition de personnel / Coût structure	DUAL	Dirigeants / Administrateurs communs	5	5	10	10
<p>(1) Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.</p> <p>(2) Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.</p> <p>(3) Issus de la cession de 15,01 % des titres BASSANO DEVELOPPEMENT à ACANTHE DEVELOPPEMENT.</p>						

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

g) les autres parties liées.

Néant

11.5. EFFECTIFS

Le groupe a un salarié de statut cadre-dirigeant, et un salarié non cadre au 30 juin 2022.

Une rémunération brute de 9 K€ a été perçue par un dirigeant.

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

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

11.6. RESULTAT PAR ACTION

Résultat par Action au 30 juin 2022

		30/06/2022	30/06/2021
Numérateur	Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	(1 103)	(456)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 119
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)		-0,0081	-0,0034

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

11.7. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2022

Aucun élément post clôture n'a été identifié.

Déclaration Des Personnes Responsables



ADC SIIC



ADC SIIC

DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Nous soussignés,

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

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

M. Alain DUMENIL
Administrateur Délégué

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



Alliance Développement Capital SIC SE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2022

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée d'Alliance Développement Capital SIIC SE pour le semestre clôturé le 30 juin 2022

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 2022, le compte de résultats consolidé résumé, 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 73 711 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 1 103 (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 11.3 de l'annexe à l'information financière intermédiaire consolidée relative aux contentieux existant au niveau de la filiale Bassano Développement avec la société Hôtel Faubourg Champs Elysée.

Signé à Zaventem.

Le commissaire

Digitally signed by
Cédric Bogaerts Signed By: Cédric Bogaerts (Signature)
 Signing Time: 28-Sep-2022 | 16:38 CEST

 **DocuSign** C: BE
 Issuer: Citizen CA

DE03DE64405E4868B0008228E1BEFA47

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Cédric Bogaerts

Deloitte.