

**Rapport  
Financier  
Semestriel  
au  
30 juin 2023**



**ADC SIIC**

## 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<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2023**

**I – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2023**

**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 2023, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m<sup>2</sup> (4 088 m<sup>2</sup> d'hôtel + 1 026 m<sup>2</sup> de commerces associés en pleine propriété) situé à (Paris 8ème), et de la nue-propriété d'un appartement d'habitation de 270 m<sup>2</sup>, 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 2023, le chiffre d'affaires s'établit à 536 K€ (457 K€ pour les revenus locatifs et 78 K€ pour les charges refacturées) contre à 492 K€ (425 K€ pour les revenus locatifs et 67 K€ pour les charges refacturées) en 2022.

**Acquisitions - Cessions :**

Aucune opération d'acquisition ou de cession n'a eu lieu au cours du 1er semestre 2023.

**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<sup>ème</sup>), afin de continuer à préserver ses intérêts. La démarche de systématiquement faire valoir les droits de BASSANO DEVELOPPEMENT a eu pour effet le règlement des arriérés de loyer pour 1,7 M€ début janvier 2023.

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
<b>Entrées dans le périmètre de consolidation</b>							
<b>Sortie du périmètre de consolidation</b>							
IG = Intégration Globale. MEE = Mise en Équivalence. TUP = Transmission Universelle de Patrimoine.							

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

De plus, la société possède un établissement stable en France sis rue Pierre Charron, 55 à Paris 8<sup>ème</sup>.

### 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 :**

(En millions d'euros sauf précision contraire)	30/06/2023	31/12/2022	Variations
Patrimoine immobilier	38,6	38,5	0,1
Capitaux propres part du groupe	49,5	49,5	(0,0)
Dettes financières	0,5	0,5	(0,0)
Actif net réévalué par action (en euros) - non dilué	0,367	0,367	-
Actif net réévalué par action (en euros) - dilué	0,367	0,367	-

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 + 66 K€ pour le 1er semestre 2023 (+1,71%).

Les capitaux propres part du groupe sont stables à 49,5 M€ la variation de - 0,04 M€ provient pour- 0,34 M€ au résultat de la période et pour + 0,30 aux écarts de change sur les participations mise en équivalence.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2023.

### **Evolution du résultat consolidé du groupe :**

<i>(En millions d'euros sauf précision contraire)</i>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>Variations</b>
Résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalence	7	(704)	711
Coût de l'endettement financier brut	(6)	(4)	(2)
Résultat net part des propriétaires	(340)	(1 103)	763
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119	-
Résultat par action	(0,002)	(0,008)	0,006

Le résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalences, positif de 7 K€, est en progression de 711 K€ par rapport à celui du premier semestre 2022.

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.

Le résultat net des immeubles qui s'établit à 404 K€ est en progression de 40 K€ par rapport au premier semestre 2022.

La variation de juste valeur des immeubles de placement est de + 66 K€ contre une variation négative de 415 K€ au 1er semestre 2022 soit une variation relative positive de + 481 K€.

Les autres produits et autres charges font ressortir une charge de 38 K€ contre un produit de 251 K€ en 2022, générant une variation relative de - 289 K€, (une régularisation positive de 244 K€ d'un titre de perception sur la société Kerry avait eu lieu en 2022).

Au titre de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP et DUAL HOLDING, une perte de 34 K€ a été constaté sur le 1er semestre, contre une perte de 502 K€ au 30 juin 2022, soit une variation relative positive de 468 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 2023.

### **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 2023.

### **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 2022 disponible sur le site [www.adcsiic.eu](http://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 2023.

### **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 2023.

### **VI - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1er SEMESTRE 2023**

#### **Contrôle Fiscal ADC SIIC Proposition de rectification**

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

Deux propositions de rectification ont été reçues le 30 août 2023 par la société ADC SIIC, l'une relative aux exercices 2018 et 2019 (exercices contrôlés) et l'autre aux exercices 2020 à 2022 (sur la base d'un examen de dossier).

Le service vérificateur estime que la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC n'aurait pas été respecté. A ce titre, il rejette l'intégralité des 1 421 K€ de déficits fiscaux reportables existants au 1<sup>er</sup> janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter de 2018.

Le total des impôts complémentaires estimés par l'administration fiscale pour 2018 à 2022 s'élève à 1 762 K€ auxquels s'ajoutent les pénalités (80%) et intérêts de retard pour 1 516 K€.

A ce stade, s'agissant de propositions de rectification dont le principe est contesté par la société et ses conseils sur la base d'arguments juridiques solides (dont la prescription), aucune provision pour impôts au titre de ces propositions de rectification n'a été constatée dans les comptes consolidés au 30 juin 2023.

L'impact potentiel sur la situation nette part du Groupe (passif éventuels), tel qu'il en découlerait des propositions de rectification, si elles étaient maintenues, est néanmoins présenté ci-dessous :

Conséquences potentielles de la proposition de rectification sur les comptes hors différences temporaires

(En milliers d'euros)	Principal	Pénalité 80%	Intérêts	Total
Propositions de rectification 2018 - 2022	1 762	1 409	107	3 278
<b>Total</b>	<b>1 762</b>	<b>1 409</b>	<b>107</b>	<b>3 278</b>

La société conteste totalement cette proposition de rectification.

Un point spécifique relatif à ce litige est présent dans la note 11.2.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés condensés semestriels.

### Assemblée Générale Annuelle des actionnaires

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 30 juin 2023 a décidé d'affecter la perte de l'exercice social de – 967 692,72 € de la manière suivante :

- Affecté au report à nouveau : (967 692,72) €

Après cette affectation, le compte report à nouveau est débiteur de (1 120 805,82) €.

Il est rappelé que, dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel elle reste soumise au titre de son établissement stable français, la Société a des obligations de distribution de ses résultats. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 le résultat exonéré (résultat SIIC) est d'un montant de 46 660,29 EUR, composé uniquement de 46 660,29 EUR de résultat de location. L'obligation de distribution de l'exercice s'élève à 44 327,28 EUR.

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

Année	Obligation SIIC reportée
2016	1 626 998 €
2017	350 701 €
2018	150 834 €
2019	3 810 679
2020	701 875 €
2021	5 045 €
<b>Total reporté</b>	<b>6 646 131 €</b>

## **Guerre en Ukraine**

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, relève régulièrement ses taux renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation, et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés (> à 2%), cela aurait une répercussion sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

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

## **VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2023**

### **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 2023

## I) SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
<b>Actif</b>			
Immeubles de placement	6.1	38 609	38 543
Actifs corporels	6.1.2	479	515
Actifs incorporels		-	-
Actifs financiers	6.2.1	39	37
Titres mis en équivalence	6.3	26 255	25 991
<b>Total actifs non courants</b>		<b>65 383</b>	<b>65 086</b>
Créances commerciales	6.2.2	1 154	2 764
Autres créances	6.2.2	2 538	2 545
Autres actifs courants		67	8
Actifs financiers courants	6.2.3	1 440	1 534
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.4	2 170	1 245
<b>Total actifs courants</b>		<b>7 369</b>	<b>8 097</b>
<b>Total Actif</b>		<b>72 752</b>	<b>73 183</b>

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	31/12/2022
<b>Passifs et Capitaux propres</b>			
Capital	6.4	20 572	20 572
- Actions propres détenues		(167)	(167)
Primes d'émissions		13 222	13 222
Réserves		16 186	16 839
Résultat net consolidé		(340)	(955)
<b>Total Capitaux Propres, part du groupe</b>		<b>49 473</b>	<b>49 511</b>
Participation ne donnant pas le contrôle	6.4	5 429	5 381
<b>Total Capitaux Propres</b>		<b>54 902</b>	<b>54 892</b>
Passifs financiers non courants	6.6	347	374
Provisions pour risques et charges		-	-
Dettes fiscales non courante	6.5	-	-
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>347</b>	<b>374</b>
Passifs financiers courants	6.6	136	146
Dépôts et Cautionnement	6.6	179	165
Dettes commerciales	6.6	266	363
Dettes fiscales et sociales	6.6	468	596
Autres dettes	6.6	16 448	16 647
Autres passifs courants		4	-
<b>Total des passifs courants</b>		<b>17 502</b>	<b>17 917</b>
<b>Total des passifs</b>		<b>17 850</b>	<b>18 291</b>
<b>Total des passifs et des capitaux propres</b>		<b>72 752</b>	<b>73 183</b>

## II ) État du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022
<b>État du résultat net</b>			
Loyers		457	425
Charges locatives refacturées		78	67
Charges locatives globales		(131)	(127)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>7.1</b>	<b>404</b>	<b>365</b>
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(100)	(107)
Autres frais généraux		(226)	(258)
Autres produits et autres charges		(38)	251
Variation de valeur des immeubles de placement		66	(415)
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements		(65)	(39)
Reprises des autres amortissements et provisions			
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>7.2</b>	<b>40</b>	<b>(202)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>7.2</b>	<b>40</b>	<b>(202)</b>
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	6.3	(34)	(502)
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>7</b>	<b>(704)</b>
Variation de juste valeur des actifs financiers	7.3	(94)	(149)
Autres produits et charges financiers	7.3	(204)	(96)
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(291)</b>	<b>(949)</b>
Impôt sur les résultats		-	(129)
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>(291)</b>	<b>(1 079)</b>
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		48	25
Propriétaires du groupe		(340)	(1 103)
<b>Résultat par action</b>			
Résultat de base par action (en euros)		(0,002)	(0,008)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,002)	(0,008)
<b>Résultat par action des activités poursuivies</b>			
Résultat de base par action (en euros)		(0,002)	(0,008)
Résultat dilué par action (en euro)		(0,002)	(0,008)
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>(291)</b>	<b>(1 079)</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
<b>Éléments recyclés en résultat net</b>			
<b>Éléments recyclés en résultat net</b>			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		301	628
Impôts afférents aux éléments reclassables			
<b>Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net</b>			
Réévaluations des immobilisations			
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite Impôts afférents aux éléments non reclassables			
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>301</b>	<b>628</b>
<b>Résultat Global Total de l'exercice</b>		<b>10</b>	<b>(451)</b>
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(38)	(475)
Participations ne donnant pas le contrôle		48	25

### 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 Note 6.4.4	Total capitaux propres
	Note 6.4		Note 6.4				Note 6.4.4	
<b>Capitaux propres au 31/12/2021</b>	<b>20 572</b>	<b>13 222</b>	<b>(167)</b>	<b>3 093</b>	<b>13 059</b>	<b>49 775</b>	<b>5 457</b>	<b>55 232</b>
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)
<b>Capitaux propres au 30/06/2022</b>	<b>20 572</b>	<b>13 222</b>	<b>(167)</b>	<b>3 721</b>	<b>11 955</b>	<b>49 297</b>	<b>5 482</b>	<b>54 779</b>
Distribution de dividendes								-
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				63		63		63
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					148	148	(101)	48
<b>Capitaux propres au 31/12/2022</b>	<b>20 572</b>	<b>13 222</b>	<b>(167)</b>	<b>3 783</b>	<b>12 104</b>	<b>49 511</b>	<b>5 381</b>	<b>54 892</b>
Distribution de dividendes								-
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				301		301		301
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					(340)	(340)	48	(291)
<b>Capitaux propres au 30/06/2023</b>	<b>20 572</b>	<b>13 222</b>	<b>(167)</b>	<b>4 083</b>	<b>11 764</b>	<b>49 473</b>	<b>5 429</b>	<b>54 902</b>

#### IV )TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2023	30/06/2022
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net consolidé		(291)	(1 079)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		65	39
Impact IFRIC 23 - impôts			
Juste valeur des actifs financiers courants		94	144
Plus values/moins values de cession			
Juste valeur des immeubles de placement		(66)	415
Écart d'acquisition négatif			
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	6.3	34	502
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>(164)</b>	<b>21</b>
Coût de l'endettement net		(6)	(4)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-	(129)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>(158)</b>	<b>155</b>
Impôts versés			
Variation du BFR lié à l'activité		1 142	(727)
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>		<b>984</b>	<b>(572)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations		(2)	(3)
Cessions d'immobilisations			
Incidence des variations de périmètre			
Acquisitions/ Remboursement d'immobilisations financières et prêts			
Acquisition / Cession d'actif financiers courant			
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(2)</b>	<b>(3)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
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		(51)	(43)
Intérêts nets versés			
Intérêts décaissés		(6)	(4)
Intérêts encaissés			
Autres flux liés aux opérations de financement		-	5
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(57)</b>	<b>(43)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>925</b>	<b>(618)</b>
<b>Variation de trésorerie nette</b>		<b>925</b>	<b>(618)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Disponibilités à l'actif		1 245	486
Découverts bancaires (2)		-	-
VMP (3)		-	2 439
<b>Total trésorerie d'ouverture</b>		<b>1 245</b>	<b>2 924</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>			
Disponibilités à l'actif		2 170	2 306
Découverts bancaires (2)		-	-
VMP (3)		-	-
<b>Total trésorerie de clôture</b>	<b>6.2.4</b>	<b>2 170</b>	<b>2 306</b>

(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 2023



ADC SIIC

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2023

## SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période .....	18
1.1.	Proposition de rectification suite à une vérification de comptabilité .....	18
1.2.	guerre en Ukraine .....	19
Note 2.	Référentiel comptable .....	19
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité .....	19
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation .....	20
Note 3.	Saisonnalité de l'activité .....	20
Note 4.	Utilisation d'estimations .....	20
Note 5.	Périmètre de consolidation .....	21
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation .....	21
5.2.	Organigramme du groupe .....	22
Note 6.	Notes annexes : bilan .....	23
6.1.	Actifs immobiliers .....	23
6.1.1.	Immeubles de placements .....	23
6.1.2.	Autres actifs corporels .....	25
6.2.	Actifs financiers .....	26
6.2.1.	Actifs financiers non courants : .....	27
6.2.2.	Créances commerciales et autres créances .....	27
6.2.3.	Actifs financiers courants .....	29
6.2.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	30
6.3.	Titres mis en équivalence .....	30
6.3.1.	DUAL HOLDING .....	30
6.3.2.	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP .....	35
6.4.	Capitaux propres .....	37
6.5.	Passifs financiers courants et non courants .....	39
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat .....	41
7.1.	Revenus nets des immeubles .....	41
7.2.	Résultat opérationnel .....	42
7.3.	Résultat financier et résultat net .....	43
7.4.	Autres éléments du résultat global .....	44
Note 8.	Secteurs opérationnels .....	45
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité .....	47
8.2.	Compte de résultat par zone géographique .....	49
Note 9.	Engagements hors bilan .....	51
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé .....	51
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement .....	51
9.2.1.	Engagements donnés .....	51

9.2.2. Engagements reçus .....	51
9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe .....	51
9.3.1. Engagements donnés .....	51
9.3.2. Engagements reçus .....	51
Note 10. Exposition aux risques .....	51
Note 11. Autres informations .....	52
11.1. Actif Net Réévalué .....	52
11.2. Litiges et passifs éventuels.....	57
11.2.1. Litiges Fiscaux.....	57
11.2.2. Litiges immobiliers .....	59
11.3. Parties liées.....	67
11.4. Effectifs.....	70
11.5. Résultat par action .....	70
11.6. Evénements postérieurs au 30 juin 2023 .....	70

## NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE LA PERIODE

### 1.1. PROPOSITION DE RECTIFICATION SUITE A UNE VERIFICATION DE COMPTABILITE

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

Deux propositions de rectification ont été reçues le 30 août 2023 par la société ADC SIIC, l'une relative aux exercices 2018 et 2019 (exercices contrôlés) et l'autre aux exercices 2020 à 2022 (sur la base d'un examen de dossier).

Le service vérificateur estime que la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC n'aurait pas été respecté. A ce titre, il rejette l'intégralité des 1 421 K€ de déficits fiscaux reportables existants au 1<sup>er</sup> janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter de 2018.

Le total des impôts complémentaires estimés par l'administration fiscale pour 2018 à 2022 s'élève à 1 762 K€ auxquels s'ajoutent les pénalités (80%) et intérêts de retard pour 1 516 K€.

A ce stade, s'agissant de propositions de rectification dont le principe est contesté par la société et ses conseils sur la base d'arguments juridiques solides (dont la prescription), aucune provision pour impôts au titre de ces propositions de rectification n'a été constatée dans les comptes consolidés au 30 juin 2023.

L'impact potentiel sur la situation nette part du Groupe (passif éventuels), tel qu'il en découlerait des propositions de rectification, si elles étaient maintenues, est néanmoins présenté ci-dessous :

#### Conséquences potentielles de la proposition de rectification sur les comptes hors différences temporaires

(En milliers d'euros)	Principal	Pénalité 80%	Intérêts	Total
Propositions de rectification 2018 - 2022	1 762	1 409	107	3 278
<b>Total</b>	<b>1 762</b>	<b>1 409</b>	<b>107</b>	<b>3 278</b>

La société conteste totalement ces propositions de rectification.

Un point spécifique relatif à ce litige est présent dans la note 11.2.1.1.

## 1.2. GUERRE EN UKRAINE

La situation actuelle dans le conflit Ukrainien a des impacts dans les approvisionnements de matières premières, ayant des répercussions sur l'inflation. Afin de lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne, relève régulièrement ses taux renchérissant le taux du crédit, et par conséquent le taux de rendement attendu par les investisseurs.

Si l'inflation, et les taux d'intérêts devaient rester à des niveaux élevés (> à 2%), cela aurait une répercussion sur la valorisation des immeubles de placements, sensibles à l'augmentation ou à la baisse des taux de rendements attendus.

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

## 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 28 septembre 2023 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 2023 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](http://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 2023 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 2022.

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](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 2022.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, non obligatoire au 1er janvier 2023.

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'arrêté des comptes consolidés semestriels ainsi que sur le montant des produits et des charges.

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

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

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

## NOTE 5. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 5.1. EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

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

Les comptes consolidés semestriels couvrent la période du 1er janvier au 30 juin 2023. 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	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG	
SAS	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG	
SAS	85 %	85 %	85 %	85 %	IG	IG	
SA	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG	
SA	27 %	27 %	27 %	27 %	MEE	MEE	
SA	50 %	50 %	50 %	50 %	MEE	MEE	
	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG	
<b>Entrées dans le périmètre de consolidation</b>							
<b>Sortie du périmètre de consolidation</b>							

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

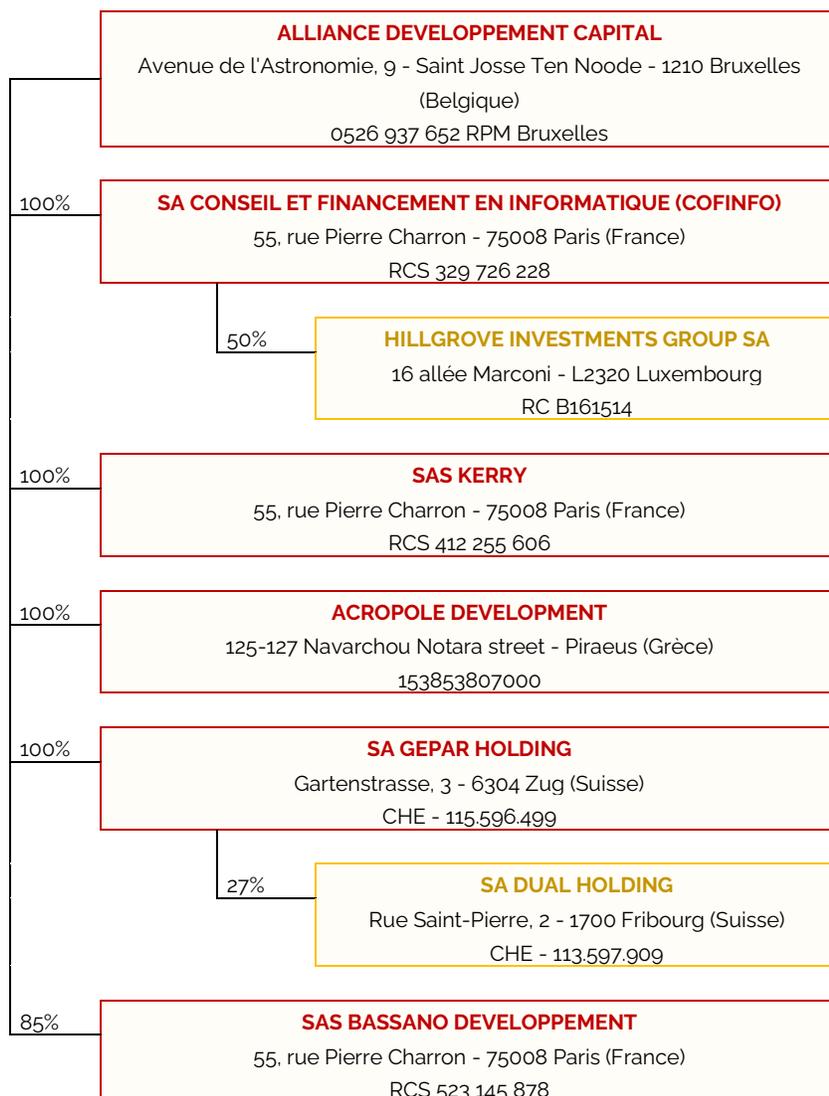
Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2023 :**

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	30/06/2023
Immeubles de placement	38 543			66			38 609
<b>Total</b>	<b>38 543</b>	-	-	<b>66</b>	-	-	<b>38 609</b>
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 33 399 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 210 K€.

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

**Au 31 décembre 2022 :**

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	31/12/2022
Immeubles de placement	39 200			(657)			38 543
<b>Total</b>	<b>39 200</b>	-	-	<b>(657)</b>	-	-	<b>38 543</b>
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 33 343 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 200 K€.

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

	2023	2022
<b>Élysée Reclus (Habitation)</b>		
<b>Méthode par comparaison :</b>		
Prix au m <sup>2</sup>	20 900	20 900
<b>Méthode par capitalisation :</b>		
Valeur locative annuelle	95 771	95 771
Taux de capitalisation	2,30%	2,30%
<b>Rue du Faubourg Saint-Honoré (Hôtel)</b>		
<b>Méthode par capitalisation :</b>		
<b>Hôtel</b>		
Valeur locative annuelle	923 735	914 840
Taux de capitalisation	3,60%	3,60%
<b>Salon / Spa</b>		
Valeur locative annuelle	436 089	442 416
Taux de capitalisation	3,60%	3,60%
<b>Méthode par comparaison :</b>		
<b>Hôtel</b>		
Nombre de clés	58	58
Prix / Clé (1)	617 000	560 000
<b>Salon / SPA</b>		
Prix au m <sup>2</sup>		4 550

(1) Le prix de la clé intègre les salons et Spa en 2023.

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 VIF Expertise pour l'habitation.

## 6.1.2. Autres actifs corporels

### Au 30 juin 2023 :

La variation des autres immobilisations corporelles brutes :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2022	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions / Sortie	Valeur Brute 30/06/2023
Actifs corporels	35					35
Construction droit d'utilisation	883		30			913
<b>Total</b>	<b>918</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>948</b>

Le poste « Constructions droit d'utilisation », correspond au bail signé au 55 rue Charron à Paris 8<sup>ème</sup>.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2023
Actifs corporels	33	1				34
Construction droit d'utilisation	370	64				435
<b>Total</b>	<b>403</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>469</b>

### Au 31 décembre 2022 :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2021	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions / Sortie	Valeur Brute 31/12/2022
Actifs corporels	34		1			35
Construction droit d'utilisation	698		184			883
<b>Total</b>	<b>733</b>	<b>-</b>	<b>185</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>918</b>

La prolongation du bail rue de l'Astronomie (Bruxelles) a eu pour incidence une augmentation des d'acquisitions de 172 K€, le complément de cette variation (12 K€) correspond à l'actualisation de loyer rue Pierre Charron (Paris).

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	31/12/2022
Actifs corporels	31	2				33
Construction droit d'utilisation	248	122				370
<b>Total</b>	<b>279</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>403</b>

L'accroissement des amortissement "construction droit d'utilisation provient pour 69 K€ de l'immeuble L'Astronomie à Bruxelles et pour 53 K€ de l'immeuble Charron à Paris.

## 6.2. ACTIFS FINANCIERS

(En milliers d'euros)		30/06/2023	31/12/2022	Niveau de juste valeur	Note
Actifs financiers non courants	Coût amorti	39	37	2	6.2.1
Créances commerciales	Coût amorti	1 154	2 764	2	6.2.2
Autres créances	Coût amorti	2 538	2 545	2	6.2.2
Autres actifs courants	Coût amorti	67	8	2	
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 440	1 534	2	6.2.3
Équivalents de trésorerie	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	-	2	6.2.4
Trésorerie	Coût amorti	2 170	1 245	2	6.2.5
<b>Total des actifs financiers</b>		<b>7 408</b>	<b>8 134</b>		

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 2023 :

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Cessions	30/06/2023
Titres de participation					
Dépôts versés	35	2			37
Fonds de roulement	3				3
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39</b>

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

Au 31 décembre 2022 :

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

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

### 6.2.2. Créances commerciales et autres créances

Au 30 juin 2023 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 463	1 309	1 154	1 154	-	-
Autres créances	2 538	-	2 538	2 538	-	-
<b>Total</b>	<b>5 001</b>	<b>1 309</b>	<b>3 692</b>	<b>3 692</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

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

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- Créances de TVA pour 778 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 785 K€ ;
- Diverses autres créances pour 45 K€ ;

#### Au 31 décembre 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	4 074	1 309	2 765	2 765	-	-
Autres créances	2 545	-	2 545	2 545	-	-
<b>Total</b>	<b>6 619</b>	<b>1 309</b>	<b>5 310</b>	<b>5 310</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Le poste « clients et comptes rattachés » comprend une créance de 2 443 K€ sur l'ancien locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 309 K€, et une créance sur le locataire actuel HFCE de 1 620 K€ (réglée intégralement en janvier 2023), ce dernier n'ayant pas payé son loyer et ses indemnités d'occupation pendant le confinement, et ayant réduit unilatéralement ses indemnités d'occupation de moitié, 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 SA pour 773 K€,
- un compte CARPA pour 30 K€,
- diverses autres créances pour 38 K€,
- une créance sur la ville de Paris pour indemnité d'expropriation pour 930 K€ (Cf. 9.2.2 État de la procédure rue Godefroy Cavaignac au 31-12-2022), la procédure pour non concours de la force publique étant toujours pendante.

(En milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
	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 31/12/2022	Remboursement d'apport	Variations de juste valeur	Juste valeur 30/06/2023
FIPP (ISIN FR0000038184)	840	-	(120)	720
ACANTHE DÉVELOPPEMENT (ISIN FR0000064602)	694	-	26	720
<b>Total</b>	<b>1 534</b>	<b>-</b>	<b>(94)</b>	<b>1 440</b>

#### 6.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>Valeur nette au 30/06/2023</b>	<b>Valeur nette au 31/12/2022</b>
Équivalent de trésorerie (SICAV)	-	-
Trésorerie	2 170	1 245
<b>Total</b>	<b>2 170</b>	<b>1 245</b>

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

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

	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Variation brute des actifs courants	1 559	529
Variations des dettes courantes	(416)	1 025
<b>Variation du BFR (1)</b>	<b>1 142</b>	<b>1 554</b>
<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 2023 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>	<b>31/12/2022</b>	<b>Acquisition</b>	<b>Cession</b>	<b>Écart de conversion en réserves consolidées</b>	<b>Quote-part de résultat dans les MEE</b>	<b>30/06/2023</b>
Titres DUAL HOLDING	20 373	-	-	110	(1)	20 483

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et le Franc Suisse a induit une hausse de valeur de 110 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 - 1 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	75 868
Résultat de la période	(6)
<b>Situation nette consolidée en IFRS part groupe</b>	<b>75 862</b>
Taux de participation détenu	27%
<b>Valeur des titres mis en équivalence</b>	<b>20 483</b>

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
<b>Actif abrégé</b>		
Immeubles de placement	5 128	5 106
Autres actifs non courants	11	14
Immobilisations financières et participations	24 689	24 685
Actifs courants	42 145	41 774
Trésorerie et équivalents	95	111
<b>Total</b>	<b>72 068</b>	<b>71 690</b>
<b>Passif abrégé</b>		
Capitaux propres groupes	75 868	77 251
Résultat de la période	(6)	(1 794)
Intérêts ne détenant pas le contrôle	(4 272)	(4 204)
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	479	437
Autres passifs non courants		
<b>Total</b>	<b>72 068</b>	<b>71 690</b>

<b>Compte de résultat abrégé</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Produits	50	55
Charges d'immeubles et Frais généraux	(298)	(256)
<b>Résultat net des immeubles</b>	<b>(247)</b>	<b>(202)</b>
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation		
Variation des immeubles de placement	-	(195)
Amortissements	(4)	(4)
Dépréciations		
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(251)</b>	<b>(400)</b>
Produits financiers	614	331
Charges financières	(287)	(1 535)
<b>Résultat courant</b>	<b>76</b>	<b>(1 604)</b>
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts	(155)	(74)
Intérêts ne détenant pas le contrôle	(73)	83
<b>Résultat net</b>	<b>(6)</b>	<b>(1 595)</b>
Autres éléments du résultat global		
<b>Résultat global total</b>	<b>(6)</b>	<b>(1 595)</b>

Les produits et les charges financières se décomposent principalement de :

Une perte nette de change pour - 235 K€, des moins-values latentes sur actifs financier pour - 19 K€, des revenus d'emprunt obligataire pour + 207 K€, et des produits d'intérêts sur compte courant pour 403 K€.

Détail des produits et charges financières de DUAL HOLDING

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
<b>Charges financières</b>		
Perte de change	(239)	(1 447)
Perte de valeur d'actifs financiers	(19)	(63)
Charges sur titres	(15)	(14)
Intérêts bancaires	(12)	(9)
Autres charges financières	(2)	(3)
<b>Total</b>	<b>(287)</b>	<b>(1 535)</b>
<b>Produits financiers</b>		
Gain de change	4	7
Gain de valeur d'actifs financiers	-	4
Intérêts sur compte courant	403	107
Intérêts sur obligations	207	213
Autres produits d'intérêts	-	
<b>Total</b>	<b>614</b>	<b>331</b>

### 6.3.2. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A

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

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

La juste valeur du bien détenu par la société HILLGROVE Ltd à Londres de 11 M£ fin 2019 et est de 12 M£ au 30 juin 2023 identique à la valeur de la clôture précédente.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	30/06/2023
Titres HILLGROVE INVESTMENTS	5 618	-	-	188	(33)	5 773

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et La Livre Sterling a induit une perte de valeur de 188 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 -33 K€ ;

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

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

	En milliers d'euros
Capitaux propres groupes	11 611
Résultat de la période	-64
<b>Situation nette consolidée en IFRS part groupe</b>	<b>11 547</b>
Taux de participation détenu	50%
<b>Valeur des titres mis en équivalence</b>	<b>5 773</b>

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

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
<b>Actif abrégé</b>		
Immeubles de placement	13 981	13 530
Autres actifs non courants		
Immobilisations financières et participations		
Actifs courants		2
Trésorerie et équivalents		
<b>Total</b>	<b>13 981</b>	<b>13 532</b>
<b>Passif abrégé</b>		
Capitaux propres groupes	11 611	10 203
Résultat de la période	(64)	1 032
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	2 435	2 297
Autres passifs non courants		
<b>Total</b>	<b>13 981</b>	<b>13 532</b>

Compte de résultat abrégé	30/06/2023	30/06/2022
Produits	-	-
Charges d'immeubles et Frais généraux	(20)	(120)
Variation de juste valeur des immeubles	-	-
<b>Résultat net des immeubles</b>	<b>(20)</b>	<b>(120)</b>
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation	(16)	(17)
Amortissements		
Dépréciations		
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(36)</b>	<b>(137)</b>
Produits financiers	9	4
Charges financières	(37)	(16)
<b>Résultat courant</b>	<b>(64)</b>	<b>(149)</b>
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts		
Intérêts ne détenant pas le contrôle		
<b>Résultat net</b>	<b>(64)</b>	<b>(149)</b>
Autres éléments du résultat global		
<b>Résultat global total</b>	<b>(64)</b>	<b>(149)</b>

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

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
<b>Charges financières</b>		
Perte de change	-	(2)
Intérêts sur compte courant	(37)	(12)
Autres charges financières	-	(1)
<b>Total</b>	<b>(37)</b>	<b>(16)</b>
<b>Produits financiers</b>		
Gain de change	1	
Intérêts sur compte courant	8	4
Autres produits d'intérêts		
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>4</b>

#### 6.4. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2023, 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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>). 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<sup>ème</sup>), 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 48 K€.

Au 30 juin 2023, le montant de la participation ne donnant pas le contrôle s'élève à 5 429 K€.

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>BASSANO DÉVELOPPEMENT</b>
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
Actifs non courants	34 712
Actifs courants	1 213
Passifs non courants	
Passifs courants	4 079
Trésorerie	1 259
Produits	535
Variations juste valeur	66
<b>Résultat net</b>	<b>315</b>
<b>Résultat global total</b>	<b>315</b>

## 6.5. 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 2023 :**

(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	136	239	108	484	484	484	2
Dépôts de cautionnement	179			179	179	179	2
Dettes commerciales	266			266	266	266	2
Dettes fiscales et sociales	468			468	468	468	2
Autres dettes	16 448			16 448	16 448	16 448	2
Autres passifs courants	4			4	4	4	2
<b>Total</b>	<b>17 502</b>	<b>239</b>	<b>108</b>	<b>17 850</b>	<b>17 850</b>	<b>17 850</b>	

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 (136 K€ en courant et 347 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 13 835 K€. Le taux servi annuellement est de 3%, 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
- Clients créateur pour 22 K€
- Autres créateurs pour 6 K€

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

### Au 31 décembre 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 états. De crédits	-			-	-	-	2
Dettes de locations IFRS 16	146	243	131	519	519	519	2
Dépôts de cautionnement	165			165	165	165	2
Dettes commerciales	364			364	364	364	2
Dettes fiscales et sociales	596			596	596	596	2
Autres dettes	16 647			16 647	16 647	16 647	2
Autres passifs courants	-			-	-	-	2
<b>Total</b>	<b>17 918</b>	<b>243</b>	<b>131</b>	<b>18 292</b>	<b>18 292</b>	<b>18 292</b>	

Les dettes fiscales sont principalement constituées de TVA collectées (569 K€) et TVA sur factures à établir (12 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 14 039 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 doivent être remboursées à l'État suite à des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1,19 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.,
- d'une somme de 54 K€ correspondant à des dividendes relatifs à des actions d'autocontrôle,
- Un titre de perception pour l'immeuble Cavaignac 239 K€,
- Des clients créateurs pour 14 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 8,9% à 536 K€ à fin juin 2023.

Les revenus locatifs 2023 de l'Hôtel sis rue du Faubourg St Honoré sont en progression de 32 K€. Les charges locatives refacturées sont quant à elles en hausse de 11 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur la période 2023.

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>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Loyers	457	425
Charges locatives refacturées	78	67
Charges locatives globales	(131)	(127)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>404</b>	<b>365</b>

## 7.2. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2023	30/06/2022
Revenus des autres activités		
Frais de personnel	(100)	(107)
Autres frais généraux	(226)	(258)
Autres produits et autres charges	(38)	251
Variation des immeubles de placement	66	(415)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement		
Dotation ou reprise de dépréciation des immeubles de placement		
Dotation aux provisions et au amortissements	(65)	(39)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Charges nettes d'exploitations</b>	<b>(364)</b>	<b>(567)</b>
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>40</b>	<b>(202)</b>
Résultat de cession d'immeubles de placement		
Résultat de cession des filiales cédées		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>40</b>	<b>(202)</b>
Quote-part de résultat des stés. mises en équivalence	(34)	(502)
<b>Résultat opérationnel après résultat des stés. mises en équivalence</b>	<b>7</b>	<b>(704)</b>

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 100 K€ pour l'exercice.

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

- les honoraires juridiques et fiscaux pour 10 K€ (contre 11 K€ en 2022) ;
- les autres honoraires pour 87 K€ (contre 126 K€ en 2022) ;
- les frais bancaires et commissions d'achat de titres pour 24 K€ (contre 17 K€ en 2022) ;
- les cotisations liées à la cotation et la publicité légale et financière pour 33 K€ (contre 23 K€ en 2022).
- Locations et charges locatives pour 20 K€.

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

- Les jetons de présence pour - 6 K€ ;
- dommages et intérêts au profit du locataire HFCE : + 30 K€

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023		30/06/2022	
	Dotation	Reprise	Dotation	Reprise
Amortissement sur Droit d'utilisation IFRS 16	64		38	
Amortissement matériel informatique	1		1	
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>-</b>

Le résultat opérationnel de l'exercice ressort à +40 K€ contre - 202 K€ l'exercice précédent. Les sociétés mises en équivalence, DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP, dégagent une perte de - 34 K€ contre une perte de - 502 K€ au 30 juin 2022.

### 7.3. RESULTAT FINANCIER ET RESULTAT NET

La variation de juste valeur des actifs financiers fait ressortir une charge de - 94 K€ (- 120 K€ sur les titres ACANTHE DEVELOPPEMENT, et + 26 K€ sur les titres FIPP).

Les autres produits et charges financiers s'analysent ainsi :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING	(210)	(71)
Intérêts droit d'usage (IFRS 16)	(6)	(4)
Résultat de cession Sicav		
Divers	12	(20)
<b>Total des autres produits et charges financières</b>	<b>(204)</b>	<b>(95)</b>

Le résultat net fait ressortir une perte de 291 K€ au 30 juin 2023.

## 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>	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
<b>Résultat net</b>	<b>(291)</b>	<b>(1 079)</b>
<i>Écart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (1)</i>	110	740
<i>Écart de conversion sur les états financiers HILLGROVE INVESTMENTS GROUP (2)</i>	188	(112)
<i>Écart de conversion sur les états financiers GEPAR (1)</i>	4	
Total des autres éléments du résultat global	301	628
<b>Résultat Global</b>	<b>10</b>	<b>(451)</b>

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

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

## NOTE 8. SECTEURS OPERATIONNELS

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

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

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

Sur la période clôturée, le groupe n'avait qu'un seul locataire bail commercial non-renouvelé en août 2020 pour la partie résidence hôtelière. Les surfaces commerciales sont pour l'instant inoccupées. L'habitation est occupée par son usufruitière qui n'a aucun lien avec le Groupe ADC.

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

<b>Actifs par secteur géographique</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Actifs immobiliers		
Paris	38 609	38 543
Région Parisienne		
Province		
Autre		
<b>Total des actifs immobiliers (1)</b>	<b>38 609</b>	<b>38 543</b>
Actifs non affectables (2) (y compris titres DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENT GROUP)	34 143	34 640
<b>Total des actifs</b>	<b>72 752</b>	<b>73 183</b>
<b>Exercice 2023 :</b>		
<i>(1) dont 5 210 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 20 483 K€ et 5 772 K€.</i>		
<b>Exercice 2022 :</b>		
<i>(1) dont 5 199 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 20 373 K€ et 5 618 K€.</i>		

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

## Nature du patrimoine

---

	30/06/2023	31/12/2022
Résidences hôtelières	4 088 m <sup>2</sup>	4 088 m <sup>2</sup>
Habitations	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Surfaces commerciales	1 026m <sup>2</sup>	1 026m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>5 384 m<sup>2</sup></b>	<b>5 384 m<sup>2</sup></b>

## Situation géographique

---

	30/06/2023	31/12/2022
Paris	100 %	100 %
Région parisienne		
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## 8.1. COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Au 30 juin 2023

(En milliers d'euros)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Loyers		457			457
Charges locatives refacturées		78			78
Charges locatives globales		(131)	(1)		(131)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>-</b>	<b>405</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>404</b>
Variation de valeur des immeubles de placement	13	53	-	-	66
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>13</b>	<b>458</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>470</b>
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel	(19)	(76)	(5)		(100)
Autres frais généraux	(43)	(172)	(11)		(226)
Autres produits et charges	(1)	(45)	(0)	8	(38)
Dotations aux autres amortissements et provisions	-			(65)	(65)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Résultat de cession des immeubles de placement					-
Variation de valeur des actifs financiers	(18)	(71)	(5)		(94)
Autres produits et charges financiers	(39)	(155)	(10)		(204)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(107)</b>	<b>(61)</b>	<b>(32)</b>	<b>(57)</b>	<b>(258)</b>
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence				(34)	(34)
Impôts sur les sociétés					-
<b>Résultat net</b>	<b>(107)</b>	<b>(61)</b>	<b>(32)</b>	<b>(91)</b>	<b>(291)</b>

(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)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	-	-	<b>366</b>	<b>(1)</b>	-	<b>365</b>
Variation de valeur des immeubles de placement		(1 460)	1 325	(280)		(415)
<b>Résultat sectoriel</b>		<b>(1 460)</b>	<b>1 691</b>	<b>(281)</b>	-	<b>(50)</b>
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)
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>(1 632)</b>	<b>1 525</b>	<b>(313)</b>	<b>(25)</b>	<b>(448)</b>
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)
<b>Résultat net</b>		<b>(1 632)</b>	<b>1 525</b>	<b>(313)</b>	<b>(657)</b>	<b>(1 079)</b>

## 8.2. COMPTE DE RESULTAT PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

Au 30 juin 2023

<i>(En milliers d'euros)</i>	Paris	Région Parisienne	Autre	Non affectable	Total
Loyers	457				457
Charges locatives refacturées	78				78
Charges locatives globales	(131)				(131)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>404</b>				<b>404</b>
Variation des immeubles de placement	66				66
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>470</b>	-	-	-	<b>470</b>
Revenus des autres activités					-
Frais de personnel	(100)				(100)
Autres frais généraux	(226)				(226)
Autres produits et charges	(46)			8	(38)
Dotations aux autres amortissements et provisions	(0)			(65)	(65)
Reprise des autres amortissements et provisions					-
Résultat de cession des immeubles de placement					-
Variation de valeur des actifs financiers				(94)	(94)
Autres produits et charges financiers				(204)	(204)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>97</b>	-	-	<b>(354)</b>	<b>(258)</b>
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses					-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence				(34)	(34)
Impôts sur les sociétés				-	-
<b>Résultat net</b>	<b>97</b>	-	-	<b>(388)</b>	<b>(291)</b>

<i>(En milliers d'euros)</i>	<b>Paris</b>	<b>Région Parisienne</b>	<b>Autre</b>	<b>Non affectable</b>	<b>Total</b>
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)
<b>Résultat sectoriel</b>	<b>(50)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>
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)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(176)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(271)</b>	<b>(448)</b>
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)
<b>Résultat net</b>	<b>(176)</b>	<b>-</b>	<b>(502)</b>	<b>(401)</b>	<b>(1 079)</b>

## **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 2022.

## 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<sup>1</sup>

Selon les prévisions, la croissance mondiale devrait ralentir de 3,4 % en 2022 à 2,9 % en 2023, avant de remonter à 3,1 % en 2024. La croissance de 2023 sera de 0,2 point de pourcentage de plus que ce qui était anticipé dans l'édition d'octobre 2022 des Perspectives de l'économie mondiale (PEM), mais reste inférieure à la moyenne historique (2000–19) de 3,8 %. Le relèvement des taux d'intérêt par les banques centrales pour juguler l'inflation et la guerre menée par la Russie en Ukraine continuent de peser sur l'activité économique. La flambée de COVID-19 en Chine a freiné la croissance en 2022, mais la récente réouverture du pays permet d'envisager une reprise plus rapide que prévu. L'inflation mondiale devrait décliner de 8,8 % en 2022 à 6,8 % en 2023 et à 5,2 % en 2024, mais continuera à dépasser les niveaux enregistrés avant la pandémie (2017–19) d'environ 3,5 %.

Les risques de dégradation des perspectives économiques continuent de dominer, mais se sont atténués depuis fin 2022. Sur le plan positif, un regain lié à la demande comprimée dans de nombreux pays ou une baisse plus rapide de l'inflation sont plausibles. En revanche, l'aggravation de la situation sanitaire en Chine pourrait freiner la reprise, la guerre en Ukraine pourrait s'intensifier et le durcissement des conditions de financement à l'échelle mondiale pourrait accentuer le surendettement. Les marchés financiers pourraient également procéder à des ajustements soudains des prix en réaction à des annonces défavorables concernant l'inflation et les progrès économiques pourraient être entravés en cas d'accroissement de la fragmentation géopolitique.

Sur fond de crise liée au coût de la vie, la plupart des pays cherchent en priorité à parvenir à une désinflation durable. Compte tenu du risque que présentent le resserrement des conditions monétaires et le ralentissement de la croissance pour la stabilité financière et la stabilité de la dette, un recours aux outils macroprudentiels et un renforcement des cadres de restructuration de la dette s'imposent. Accélérer la campagne de vaccination contre la COVID-19 en Chine permettrait de préserver le redressement économique et aura des retombées positives sur le reste du monde. Le soutien budgétaire devrait être mieux ciblé sur les personnes les plus touchées par la hausse des prix des denrées alimentaires et de l'énergie, et les mesures d'allègement fiscal à grande échelle devraient être supprimées. Une coopération multilatérale plus étroite est primordiale pour préserver les acquis du système multilatéral fondé sur des règles et pour atténuer le changement climatique par la limitation des émissions et l'augmentation des investissements verts.

En France où sont situés les biens immobiliers du groupe, malgré un taux d'emploi record, avec un chômage à 6,9% au 1er trimestre, la hausse des prix continue de peser sur la confiance et la consommation des ménages français. La croissance du PIB reste hésitante (quoique positive sur les deux premiers trimestres), et pourrait s'élever à +0,6% sur l'année. L'inflation a toutefois entamé, semble-t-il une descente après son point haut à +6,3% en février. L'indice des prix à la consommation s'élève ainsi à +4,5% en juin 2023.

---

<sup>1</sup> FMI – Perspectives de l'économie mondiale (juillet 2023)  
BNP Paribas Real Estate – Investissement en France – At A Glance 1S 2023

Pour assurer cette désinflation, la Banque Centrale Européenne continue de relever ses taux directeurs, de 400 points de Base entre juillet 2022 et juin 2023, portant le taux de dépôt à 3,5%. Elle pourrait ajouter 25 à 50 points supplémentaires au 3ème trimestre, suivant l'évolution de l'inflation en Zone Euro.

Après une année record et une augmentation de 290 points de base en 2022, le taux de l'OAT s'est stabilisé cette année, de 3,10% en janvier à 2,93% en juin.

### **Le Marché immobilier hôtelier <sup>2</sup>**

Coté Investissements, le 1er trimestre 2023 a affiché 598 millions d'euros investis (+39% vs T1 2022). L'investissement hôtelier a démarré l'année 2023 avec un T1 supérieur à sa moyenne décennale (+27%).

Ces chiffres continuent de montrer le fort intérêt des investisseurs pour cette typologie d'actif ; on remarque également que la quasi-totalité des investissements sont effectués par des investisseurs français.

On note, lors du 1er trimestre 2023, une belle transaction supérieure à 100M€, l'acquisition de l'hôtel California, 4étoiles (Paris 08) par TIKEHAU CAPITAL.

On retrouve une nouvelle fois, une majorité de transactions unitaires (28 vs 2 portefeuilles). Au global, 558 millions d'euros ont été signés sur des transactions unitaires contre 40 millions sur des transactions de portefeuilles.

Côté performances, après les confinements successifs subis en 2020 et 2021, le tourisme semble avoir enfin récupéré en 2022.

L'année a ainsi fini très légèrement en dessous de 2019 (-3%), mais la part du tourisme international est revenue à son niveau d'avant-crise. La fin de la politique zéro-COVID en Chine devrait favoriser la reprise du tourisme asiatique qui restait légèrement en retrait en 2022.

2023 s'inscrit donc dans un élan favorable, même si les mouvements sociaux de ce début d'année ont pu parfois négativement impacter les séjours dans les grandes villes.

Après un début d'année donc fortement marqué par les divers mouvements de grève, l'hôtellerie affiche un premier trimestre très positif avec un RevPAR (revenu par chambre disponible) à 62,4€ (+42,8% vs T1 2022).

Ce début d'année 2023 est le premier sans période de confinement depuis 2 ans ; ces mesures avaient durement impacté la saison touristique de 2021 et de 2022.

Le résultat global des performances hôtelières montre une belle dynamique. Le prix moyen s'affiche en hausse pour l'ensemble des segments (+19,9% vs 2019).

Le secteur haut de gamme présente la plus forte évolution comparé à 2022 mais aussi à 2019 avec un RevPAR à +23%, et un prix moyen à +29,6%. Néanmoins, ce segment n'a pas retrouvé son niveau de fréquentation d'avant crise (-3,2 points de base vs 2019). L'hôtellerie moyen de gamme affiche de très belles performances également, retrouvant un taux d'occupation proche de 2019 (-0,6 points de base). Les établissements super-économiques et économiques poursuivent leur dynamique avec une croissance respective de 12,1% et 10,1% vs 2019.

---

<sup>2</sup> BNP Paribas Real Estate – Le Marché hôtelier en France – At A Glance T1 2023

Ces très bons résultats montrent une nouvelle fois la solidité de la reprise de l'activité hôtelière.

La majorité des métropoles a retrouvé un RevPAR positif comparé à 2019 mais cette croissance est en partie due à l'augmentation du prix moyen (+19,9% vs 2019).

Paris enregistre les meilleures performances sur cette période tant sur la fréquentation que sur le prix moyen (+ 32,4% vs 2019)

Malgré la période d'inflation que connaît la France, le paysage hôtelier retrouve son attractivité.

### **Le Marché résidentiel haut de gamme et de luxe <sup>3</sup> :**

Depuis début 2023, le marché immobilier haut de gamme à Paris et en région parisienne se divise en 2 segments : en-dessous et au-dessus de la barre symbolique des trois millions d'euros.

Le très haut de gamme se montre toujours aussi demandé et garde une côte élevée mais le cœur du marché commence à ralentir.

Cette décélération se manifeste non seulement pour les biens comportant des défauts, fussent-ils minimes, mais aussi pour l'ensemble des biens jusqu'à 3 millions d'euros,

La baisse en volume constatée au 1er semestre 2023 (-13 %) précède naturellement la baisse des prix progressive.

Un autre point majeur à prendre en compte : la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'emprunt, ce qui pénalise 90 % des acheteurs et peut peser jusqu'à 20 % sur le prix du bien souhaité. Cela devrait engendrer sur l'année 2023 une baisse sensible des prix, que l'on peut estimer autour de 5 % minimum, mais qui pourrait facilement atteindre dans les prochains mois, 10 % dans les arrondissements et quartiers les moins prestigieux.

A contre-courant de cette tendance baissière, certaines rues et avenues particulièrement recherchées parviennent à maintenir un niveau de prix comparable à celui de 2022. Et pas seulement pour les biens sans défaut : Rive gauche comme rive droite, à Paris, l'adresse fait plus que jamais la différence.

A noter que les appartements, maisons et hôtels particuliers de prestige font toujours un triomphe auprès des acheteurs et des investisseurs et que dans un marché immobilier globalement troublé, les biens sans défaut trouvent toujours rapidement preneurs.

Paris garde un pouvoir d'attraction puissant pour les français et les étrangers, l'offre de produits de qualité demeure ténue et les acquéreurs sur ce segment haut-de-gamme sont peu sensibles à l'évolution des taux.

---

<sup>3</sup> Barnes – Le marché immobilier haut de gamme à Paris et en région parisienne – Déjeuner presse 22/06/2023

## **Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2023** <sup>4</sup>

L'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) devrait ralentir plus graduellement que prévu, et les prévisions concernant l'inflation en 2024 ont été révisées à la hausse.

La récente sortie de l'impasse concernant le plafond de la dette américaine et, plus tôt dans l'année, les mesures énergiques prises par les autorités pour endiguer les turbulences dans le secteur bancaire américain et suisse ont réduit les risques immédiats de perturbation dans le secteur financier. Ces nouvelles ont atténué les risques qui pèsent sur les perspectives. Toutefois, dans l'ensemble, les facteurs influant sur les perspectives restent orientés à la baisse. L'inflation pourrait rester élevée et même s'accélérer si d'autres chocs se produisaient, notamment ceux liés à l'intensification de la guerre en Ukraine et à des phénomènes météorologiques extrêmes, ce qui provoquerait un durcissement des politiques monétaires. Les turbulences du secteur financier pourraient reprendre, à mesure que les marchés s'adaptent à un nouveau resserrement des politiques menées par les banques centrales.

Dans la plupart des pays, la priorité reste de faire durablement baisser les prix tout en garantissant la stabilité financière. Les banques centrales devraient donc continuer de mettre l'accent sur le rétablissement de la stabilité des prix et le renforcement de la supervision financière et de la surveillance des risques. Si les tensions sur les marchés venaient à se concrétiser, les pays devraient fournir rapidement des liquidités tout en atténuant la possibilité d'un aléa moral. Ils devraient également constituer des réserves budgétaires, en veillant à ce que la composition du rééquilibrage budgétaire garantisse un appui ciblé aux plus vulnérables. Des améliorations du côté de l'offre faciliteraient le rééquilibrage des finances publiques et un recul plus progressif de l'inflation vers les niveaux visés.

### **Calcul de l'ANR :**

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises établies à la date du 30 juin 2023 et réalisées par les cabinets d'experts immobiliers indépendants VIF EXPERTISE et CEI.

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

Au 30 juin 2023, la valeur d'expertise des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 38 609 K€, hors droits.

---

<sup>4</sup> FMI – Perspectives de l'économie mondiale (juillet 2023)

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé des murs d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m<sup>2</sup> (4 088 m<sup>2</sup> d'hôtel + 1 026 m<sup>2</sup> de commerces associés) et de 270 m<sup>2</sup> de lots résidentiels, soit une surface totale de 5 384 m<sup>2</sup>, 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 :

<b>Actif net réévalué hors droits (en milliers d'euros)</b>	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Situation nette consolidée (part groupe)	49 474	49 511
Titres d'autocontrôle (1)	167	167
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	254	252
<b>Total</b>	<b>49 895</b>	<b>49 932</b>
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119
<b>ANR par action</b>	<b>0,3671</b>	<b>0,3673</b>
1 147 640 actions d'autocontrôle au 31 décembre 2022 et au 30 juin 2023		

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

## 11.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

### 11.2.1. Litiges Fiscaux

Les litiges fiscaux du Groupe sont synthétisés ci-dessous :

Situation au 30 juin 2023 (en milliers d'euros)

Société	Objet	Risques maximum	Règlements intervenus antérieurs à 2023	Règlements intervenus en 2023	Dettes au 30/06/2023	Commentaires	
ADC SIIC	Notifications reçues suite à contrôle fiscal pour les années 2018 à 2022	3 278	0	0	0		a
KERRY	Remise en cause du prix de cession de deux appartements	129	129	0	0	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 procédé à un règlement. Ce nouveau pourvoi a été rejeté.	b
<b>Total</b>		<b>3 407</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

#### 11.2.1.1. Société ADC SIIC (a)

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

Deux propositions de rectification ont été reçues le 30 août 2023 par la société ADC SIIC, l'une relative aux exercices 2018 et 2019 (exercices contrôlés) et l'autre aux exercices 2020 à 2022 (sur la base d'un examen de dossier). Ces propositions de notifications portent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles, la limite de détention directe ou indirecte de 60% du capital social ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert pour bénéficier du régime d'imposition SIIC (article 208 C du CGI) n'aurait pas été respecté.

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

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

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la société, que l'application de la notion de détention indirecte à certaines institutions financières devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2013 et 2016.

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

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

En conclusion, la société réfute les allégations de détention excessive du capital de la société ADC SIIC et conteste la validité des arguments avancés par le service fiscal pour remettre en cause le statut fiscal de la société en tant que SIIC.

#### **11.2.1.2. Société Kerry (b)**

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 induit 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 réglé toutefois le montant du de 129 K€.

Ce second pourvoi a été déposé le 13 septembre 2022 et le mémoire complémentaire le 13 décembre 2022.

Le Conseil d'Etat a rejeté ce nouveau pourvoi par une décision du 14 juin 2023.

## 11.2.2. Litiges immobiliers

### Tableau de synthèse des litiges immobiliers en cours

Situation au 30 juin 2023 (en milliers d'euros)

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 Poissonnière - Paris 10ème	2021	KERRY	Etat Français	<b>Action en responsabilité pour faute lourde</b> (Refus concours force publique)	Montant non estimable à ce jour	Conseil d'Etat	Mémoire complémentaire à produire pour le 5/12/2023
Contestation partielle des quittancements rendus dans le cadre du bail NRF	Assignation délivrée le 10 octobre 2008	LJ NRF	ADC - BASSANO DEVELOPPEMENT	<b>Procédure en contestation des montants de TVA facturée à NRF et charges</b>	Aucun impact sur les comptes. Par arrêt du 28 novembre 2018, le Conseil d'Etat a rejeté les pourvois contre le jugement du 20 juin 2017 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	Arrêt Cour d'Appel rendu le 01/02/2023 l'Arrêt du Conseil d'Etat a autorité de la chose jugée et le jugement du 20/06/2017 est confirmé : c'est bien le taux normal de TVA qui s'applique  <b>Affaire close en 2023</b>
Refus d'autorisation du bailleur aux travaux envisagés par le locataire	Assignation délivrée le 5 avril 2019	Mme de Barbuat de Maisonrouge	BASSANO DEVELOPPEMENT	<b>Procédure en autorisation judiciaire de travaux</b>		Tribunal Judiciaire de Paris	Audience de plaidoirie fixée au 24/04/2024

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 31 octobre 2018	Hôtel Faubourg Champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	<b><u>Procédure en indemnisation du locataire pour entrave aux travaux projetés</u></b>	Montant non estimable à ce jour	Cour d'Appel	Audience de clôture le 04/10/2023 Plaidoiries le 5/12/2023
Refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction	Assignation délivrée le 26 janvier 2021	Hôtel Faubourg Champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	<b><u>Procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation</u></b> <b><u>Jonction avec procédure en résiliation de bail</u></b>	Montant non estimable à ce jour	Tribunal Judiciaire	Renvoi au 21/11/2023 pour audience de clôture et fixation
Non-paiement des loyers et charges du bail	Assignation en liquidation judiciaire	BASSANO DEVELOPPEMENT	Hôtel Faubourg Champs Elysées	<b><u>Procédure en liquidation judiciaire</u></b>	Le jugement du TC du 27/10/2021 a dit n'y avoir lieu à ouverture d'une procédure collective à l'encontre de HFCE  Arrêt du 16/02/2023 Condamnation de Bassano Développement à 30K€ de dommages et intérêt et 10 K€ d'article 700	Cour d'Appel  La procédure de médiation ouverte en mars 2022 n'a pas abouti	Arrêt Cour d'Appel rendu le 16/02/2023 Le jugement du 27/10/2021 est confirmé <b>Affaire close en 2023</b>
Contestation sur décompte établi entre indemnité d'éviction et indemnité occupation	Assignation 28 juillet 2016	Références (ex Salons St Honoré)	ADC - BASSANO DEVELOPPEMENT	<b><u>procédure en restitution trop perçu indemnité d'occupation et de DG</u></b>	Les sommes réclamées ont déjà été réglées	Cour d'Appel	pas de date

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

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

Le 6 janvier 2016, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une notification de saisie à tiers détenteur faite auprès de la Société Générale pour un montant de 1,314 K€. Cette somme correspond selon l'administration à des frais d'hébergement et des travaux mis à la charge de la société KERRY ainsi qu'à un trop perçu au titre de la première procédure d'indemnisation pour refus du concours de la force publique dans le cadre du squat de l'immeuble du 48 rue du Faubourg Poissonnière à Paris (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 2022.

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 (10<sup>ème</sup>). 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 requête de la société KERRY a été rejetée par le Tribunal administratif de Paris en date du 27 juin 2022. La société a interjeté appel mais ce rejet a été confirmé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel en date du 5 juillet 2023.

Un pourvoi a été inscrit à l'encontre de cet arrêt. Un pourvoi conservatoire a été déposé dans un premier temps faisant ainsi courir un nouveau délai de 3 mois pour produire un mémoire complémentaire. Le délai imparti pour produire celui-ci expirera donc le 5 décembre prochain.

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

Début août 2019, la société COFINFO est parvenue à trouver un accord satisfaisant avec la société ELOGIE SIEMP et Par arrêt du 12 décembre 2019, la cour d'appel a pris acte du désistement d'action et d'instance réciproque de COFINFO et de la SIEMP.

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 (1.187 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. Par un jugement du 9 février 2023, la requête de la société COFINFO a été rejetée. La société a décidé de ne pas faire appel.

### **11.2.2.3. 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.

Par un arrêt du 1er février 2023, la Cour d'appel a considéré que l'arrêt du Conseil d'Etat avait autorité de la chose jugée, et que NRF était donc irrecevable à former les mêmes demandes devant la présente Cour. Elle a donc confirmé le jugement attaqué par NRF.

### **11.2.2.4. 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. Faute 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 société BASSANO DEVELOPPEMENT a conclu en réponse le 7 juin 2021 et Madame Sixtine de BARBUAT de MAISONROUGE a déposé un nouveau jeu de conclusions régularisées le 17 mars 2022. Une audience de procédure a été fixée au 4 avril 2023 pour les conclusions en défense.

Le syndicat des copropriétaires, régulièrement assigné par Madame de BARBUAT de MAISONROUGE, n'a pas constitué avocat.

L'affaire a été fixée pour être plaidée à l'audience du jeudi 25 avril 2024.

## **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 d'intimée le 2 août 2022 et la société HFCE a régularisé des conclusions d'appel n°2 le 31 octobre 2022.

La société HFCE a de nouveau conclu le 17 mai 2023 produisant à l'appui de ses écritures la décision rendue par la cour d'appel de Paris le 16 février 2023 ainsi que 23 autres pièces constituées de l'ensemble des factures des frais engagés depuis le début des procédures l'opposant à sa bailleuse pour justifier de la somme de 638 885 euros constituant l'un des préjudices dont elle demande l'indemnisation.

Le montant des frais d'avocats est actualisé par rapport à ses conclusions n°3 passant de 482 622 à 638 885 €. Le préjudice global de la société HFCE est également actualisé. Elle demande la condamnation des sociétés BASSANO DEVELOPPEMENT et ADC SIIC SIIC in solidum à lui verser la somme de 6 101 322 euros.

Un calendrier a été fixé le 6 juin 2023. La clôture sera rendue le mercredi 4 octobre 2023 et les plaidoiries se tiendront le mardi 5 décembre 2023.

## **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.

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

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

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

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

A la suite du refus de renouvellement du bail délivré à la société HFCE, cette dernière a délivré une assignation devant le tribunal judiciaire de Paris, le 26 janvier 2021, tendant à voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 30 000 000 d'euros, ainsi que le montant de l'indemnité d'occupation (demande non chiffrée en l'état) à compter du 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 a été renvoyée au 27 septembre 2022, regroupant les questions de la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, de la résiliation du bail, et du droit au paiement de l'indemnité d'éviction.

Le preneur a sollicité le renvoi à l'audience du 27 septembre 2022. Ses conclusions ont été régularisées pour l'audience de mise en état du 13 décembre 2022.

L'affaire a été renvoyée pour les conclusions de BASSANO DEVELOPPEMENT à l'audience du 7 mars 2023.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a ensuite régularisé ses conclusions récapitulatives après jonction le 16 mai 2023.

A la veille de l'audience de mise en état qui devait se tenir le 12 septembre et alors que la société HFCE devait conclure au plus tard pour le 5 septembre, elle a régularisé de nouvelles conclusions et communiqué de nouvelles pièces.

L'affaire a été renvoyée à la mise en état du 21 novembre pour nos éventuelles conclusions et défaut clôture.

#### **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.

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.

Une médiation a débuté qui n'a cependant pas abouti de telle sorte qu'une ordonnance en date du 5 octobre 2022 a fixé une nouvelle ordonnance de clôture au 5 janvier 2023 et une nouvelle date de plaidoirie.

Aucune des parties n'avait reconclu au 5 janvier 2023. A l'audience de plaidoirie, la société Bassano Développement a communiqué une pièce s'agissant de l'actualisation des loyers dus au 10 janvier 2023.

Par un arrêt en date du 16 février 2023, la Cour a dit recevable cette nouvelle pièce mais a cependant confirmé le jugement rendu le 27 octobre 2021 et a condamné à payer à la société HFCE la somme de 30.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et la somme de 10.000 € sur le fondement de l'article 700. Le paiement est ordonné par compensation entre les sommes accordées par l'arrêt et les indemnités d'occupation à échoir postérieurement à la signification de l'arrêt.

Cette procédure est désormais close.

#### **11.2.2.5. 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 1er 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

### 11.3. PARTIES LIEES

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

Au titre du premier semestre 2023, les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère :

<i>(En milliers d'euros)</i>			30/06/2023		31/12/2022	
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	(50)	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 les périodes autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

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

Néant

c) les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés intégrées globalement dans le Groupe (dont 355 K€ d'intérêts de comptes courants et 57 K€ d'autres charges) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées :

<i>(En milliers d'euros)</i>			<b>30/06/2023</b>		<b>31/12/2022</b>	
<b>Nature de la prestation</b>	<b>Contre partie liée Nom</b>	<b>Contre partie liée Liens</b>	<b>Solde au bilan (1)</b>	<b>Impact résultat (2)</b>	<b>Solde au bilan (1)</b>	<b>Impact résultat (2)</b>
Compte Courant	DUAL HOLDING	Actionnaire d'ADC SIIC	(13 835)	(205)	(14 040)	(142)
Compte Courant	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	Actionnaire d'ADC SIIC	785	11	773	7
<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>						

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>			30/06/2023		31/12/2022	
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	(78)	(71)	(150)	(137)
Mise à disposition de personnel	FIPP	Dirigeants / Administrateurs communs			(6)	(5)
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	(36)	(89)	(3)	(171)
Intérêts minoritaires <sup>(3)</sup>	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 429	48	5 381	(76)
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	720	26	694	(306)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	36		34	
Distribution de dividendes	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs				
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	FIPP	Dirigeants / Administrateurs communs	720	(120)	840	18
Mise à disposition de personnel / Coût structure	DUAL	Dirigeants / Administrateurs communs	5	5	11	11
<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

#### 11.4. EFFECTIFS

Le groupe a un salarié de statut cadre-dirigeant, et un salarié non cadre au 30 juin 2023.

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

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

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

#### 11.5. RESULTAT PAR ACTION

Résultat par Action au 30 juin 2023

		30/06/2023	30/06/2022
Numérateur	Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	(340)	-1 103
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 119
<b>Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)</b>		<b>-0,0025</b>	<b>-0,0081</b>

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

#### 11.6. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2023

Aucun élément post clôture n'a été identifié.



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

# 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 2023

## Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée d'Alliance Développement Capital SIIC SE pour le semestre clôturé le 30 juin 2023

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 2023, 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 72 752 (000) EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 340 (000) EUR.

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

### Etendue de l'examen limité

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

## Conclusion

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

## Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note 11.2.2 de l'annexe à l'information financière intermédiaire consolidée relative aux contentieux existant au niveau de la filiale Bassano Développement avec la société Hôtel Faubourg Champs Elysée, ainsi que la note 11.2.1.1 de l'annexe à l'information financière intermédiaire consolidée relative aux contentieux existant au niveau de l'entité mère Alliance Développement Capital SIIC SE avec l'administration fiscale française.

Signé à Zaventem.

## Le commissaire



## Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Cédric Bogaerts

# Deloitte.