

Rapport
Financier
Semestriel
au
30 juin 2026

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

2

ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC
Société Européenne au capital de 20.572.093,32 Euros
Siège social : avenue de l'Astronomie, 9 – 1210 Bruxelles (Belgique)
N° d'entreprise : 0526.937.652
Etablissement secondaire : 55, rue Pierre Charron – 75008 Paris (France)

**RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE
POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2026**

I – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2026

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 2026, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 4 749 m² (4 049 m² d'hôtel + 700 m² de commerces associés en pleine propriété) situé à (Paris 8ème), et de la nue-propriété d'un appartement d'habitation de 270 m², situé à Paris (7ème). Il est à noter que la société propriétaire des murs de l'hôtel est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée SIIC.

Pour le 1er semestre 2026, le chiffre d'affaires s'établit à 458 K€ (399 K€ pour les revenus locatifs et 59 K€ pour les charges refacturées) contre à 564 K€ (491 K€ pour les revenus locatifs et 73 K€ pour les charges refacturées) au cours du premier semestre 2025.

Autres informations :

Dans le cadre de son litige avec le locataire HFCE, le Groupe a reçu la confirmation par le juge de l'exécution du montant de la créance auprès du locataire, le Groupe a donc établi un avoir du montant correspondant à la non-indexation des loyers, soit 477 K€ HT, ce montant sera imputé sur les quittances de loyers jusqu'à Octobre 2026. Au titre de cet avoir, une reprise de provision a été comptabilisé pour un montant de 477 K€ HT, portant l'impact sur le résultat à zéro.

Au titre de la remise en cause de son statut SIIC, la Direction Générale continue à défendre sa position face à l'administration fiscale Française. Le recours hiérarchique du 17 septembre 2026 (pour 2023) a laissé inchangé la position de l'administration, et le Groupe défendra sa position devant l'interlocuteur départemental.

Le groupe ne détient pas d'instruments financiers dérivés.

II– COMPTES CONSOLIDES ET CHIFFRES CLES

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent, à l'exception de l'adoption anticipée de la norme IFRS 18 décrite ci-après, et en tenant compte des autres évolutions normatives.

Le Groupe a décidé d'adopter par anticipation, à compter des comptes consolidés semestriels clos le 30 juin 2026, la norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », homologuée par l'Union européenne le 16 février 2026 (Règlement (UE) 2026/338) et dont l'application sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027. IFRS 18 remplace IAS 1 et introduit une nouvelle structure du compte de résultat, organisée autour de catégories obligatoires — exploitation, investissement, financement — et de nouveaux sous-totaux, dont le résultat opérationnel. Cette adoption anticipée constitue un changement de méthode de présentation, sans incidence sur les montants comptabilisés, sur le résultat net ou sur les capitaux propres du Groupe ; les comptes comparatifs au 30 juin 2025 ont été retraités en conséquence. Les modalités de cette adoption anticipée sont détaillées dans la note relative aux changements de méthodes comptables et de présentation, en annexe aux comptes consolidés condensés.

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
	ACROPOLE DEVELOPPEMENT	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
Entrées dans le périmètre de consolidation							
Sortie du périmètre de consolidation							
IG = Intégration Globale. MEE = Mise en Équivalence. TUP = Transmission Universelle de Patrimoine.							

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

De plus, la société possède un établissement stable en France sis rue Pierre Charron, 55 à Paris 8^{ème}.

B. Comptes consolidés

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent, à l'exception de l'adoption anticipée de la norme de présentation IFRS 18, décrite ci-dessus.

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

<i>(En millions d'euros sauf précision contraire)</i>	30/06/2026	31/12/2025	Variations
Patrimoine immobilier	35,0	35,0	-
Capitaux propres part du groupe	46,9	46,9	-
Dettes financières	0,8	0,9	(0,06)
Actif net réévalué par action <i>(en euros)</i> – non dilué	0,348	0,348	0,00
Actif net réévalué par action <i>(en euros)</i> – dilué	0,348	0,348	0,00

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

La valorisation des immeubles de placement reste inchangée par rapport à l'arrêté des comptes 2025.

Les capitaux propres part du groupe restent stables et s'élèvent à 46,9 M€. La variation provient pour - 0,26 M€ du résultat de la période, et pour + 0,26 M€ aux écarts de change sur les participations mise en équivalence.

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

Evolution du résultat consolidé du groupe :

<i>(En milliers d'euros sauf précision contraire)</i>	30/06/2026	30/06/2025	Variations
Résultat opérationnel	(247)	(107)	(140)
Coût de l'endettement financier brut	(170)	(173)	4
Résultat net part des propriétaires	(265)	(1 834)	1 569
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119	-
Résultat dilué par action (en €)	(0,002)	(0,013)	0,011

Le résultat opérationnel, négatif de 247 K€, est en baisse de 140 K€ par rapport à celui du premier semestre 2025.

Le revenu net des immeubles qui s'établit à 332 K€ est en baisse de 88 K€ par rapport au premier semestre 2025, principalement lié à l'application d'une indemnité d'occupation non indexée pour l'hôtel rue du Fbg Saint-Honoré.

La variation de juste valeur des immeubles de placement (-54 K€) sur le 1^{er} semestre 2026 est liée aux travaux effectués, la valeur des immeubles étant stable. Il n'y avait pas de variation au 1^{er} semestre 2025.

Les Autres frais généraux et les Autres produits et autres charges font ressortir des charges de 812 K€ contre des charges de 312 K€ en 2025, générant une variation relative du résultat de - 499 K€. Cette variation est liée à la confirmation par le juge de l'exécution du montant de la créance de non-indexation de loyer de HFCE, d'un montant de 477 K€ HT.

Au titre de la confirmation de ce jugement explicité au paragraphe précédent, une reprise de provision pour un montant de 477 K€ a été comptabilisée, portant l'impact net sur le résultat de la période à zéro.

Concernant la quote-part de résultat de la société mise en équivalence de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP et DUAL HOLDING, une perte de 148 K€ a été constaté sur le 1er semestre, contre une perte de 1 405 K€ au 30 juin 2025.

Le groupe n'a aucun emprunt auprès d'établissements financiers ; les seules composantes emprunts sont liées à la mise en place d'IFRS 16 du fait du reclassement en dettes des paiements futures relatifs aux loyers actualisés, et du reclassement du compte courant DUAL HOLDING, auparavant classé en autres dettes.

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2026.

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 2026.

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

Les principaux risques et les principales incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans la « Note 8 Exposition aux risques » de l'annexe aux comptes consolidés 2025 présenté dans le rapport financier annuel 2025, disponible sur le site www.adcsiic.eu. Aucun autre élément significatif n'est actuellement à prévoir pour les six mois à venir.

Les litiges en cours, tant fiscaux qu'immobiliers, sont détaillés dans les notes 11.2 de l'annexe aux comptes consolidés au 30 juin 2026.

V – PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Les principales transactions entre parties liées sont décrites dans la note 11.3 des annexes aux comptes consolidés au 30 juin 2026.

VI - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1er SEMESTRE 2026

Assemblée Générale Annuelle des actionnaires

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 30 juin 2026 a décidé d'affecter la perte de l'exercice social de 1 144 915,81 € de la manière suivante :

En totalité au compte « Perte reportée de l'exercice précédent » : 1 144 915,81 €

Solde du compte « Perte reportée » après affectation : (2 880 447,46) €

Il est rappelé que, dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le résultat exonéré (résultat SIIC) est d'un montant de 25 478 euros, composé uniquement de 25 478 euros de résultat de location. L'obligation de distribution de l'exercice s'élève à 24 204,10 €.

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

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

Année	Obligation SIIC reportée
2016	1 626 998
2017	350 701
2018	150 834
2019	3 810 679
2020	701 875
2021	5 045
2022	44 454
2023	135 607
2024	61 224
2025	24 204
Total reporté	6 911 621

VII – INCERTITUDES ECONOMIQUES LIEES A LA GEOPOLITIQUE MONDIALE

Ce premier semestre 2026 demeure marqué par un environnement macroéconomique et géopolitique fortement incertain. La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis plus de quatre ans, ainsi que l'escalade des tensions au Moyen-Orient — le conflit impliquant l'Iran s'étant intensifié fin février 2026 — continuent de perturber les marchés de l'énergie, notamment via les incertitudes pesant sur le détroit d'Ormuz, contribuant à une remontée sensible des prix de l'énergie et à une résurgence des tensions inflationnistes en zone euro.

En parallèle, la politique commerciale des États-Unis est restée un facteur de risque pour les échanges mondiaux. Une partie des droits de douane américains a été invalidée par la Cour suprême des États-Unis en février 2026, avant d'être remplacée par de nouvelles mesures tarifaires. Cette instabilité réglementaire continue de peser sur les perspectives de croissance mondiale, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, après avoir maintenu ses taux directeurs stables tout au long de l'année 2025, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux de 25 points de base le 11 juin 2026, portant le taux de dépôt à 2,25 %. Il s'agit de la première hausse depuis 2023. Cette décision fait suite à une remontée de l'inflation en zone euro, à 3,2 % en mai 2026, contre un objectif de 2 %, sous l'effet notamment de la hausse des prix de l'énergie liée aux tensions au Moyen-Orient. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022, avant un cycle de hausses puis de baisses qui l'avait ramené à 2 % en juin 2025.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, une inflation durablement supérieure à 2 % pourrait entraîner de nouvelles hausses de taux d'ici la fin de l'année, ce qui pourrait affecter la valorisation des immeubles de placement, sensibles à l'évolution des taux attendus.

La société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

VIII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2026

Néant.

IX – PERSPECTIVES D'AVENIR

Avant le 31 décembre 2026, le Conseil d'Administration prévoit de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de nommer des administrateurs indépendants et ainsi se conformer à ses obligations.

Le Conseil d'Administration

Etats
Financiers
Résumés
Au
30 juin 2026

I) SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Actif			
Immeubles de placement	6.1	35 030	35 030
Actifs corporels	6.1.2	778	846
Actifs incorporels		-	-
Actifs financiers	6.2.1	42	42
Titres mis en équivalence	6.3	24 950	24 841
Total actifs non courants		60 800	60 759
Créances commerciales	6.2.2	223	281
Autres créances	6.2.2	1 841	1 724
Autres actifs courants		98	15
Actifs financiers courants	6.2.3	1 456	1 198
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.4	4 198	4 762
Total actifs courants		7 816	7 980
Total Actif		68 616	68 739

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Passifs et Capitaux propres			
Capital	6.4	20 572	20 572
- Actions propres détenues		(167)	(167)
Primes d'émissions		13 222	13 222
Réserves		13 516	14 994
Résultat net consolidé		(265)	(1 736)
Total Capitaux Propres, part du groupe		46 877	46 884
Participation ne donnant pas le contrôle	6.4	5 329	5 511
Total Capitaux Propres		52 206	52 395
Passifs financiers non courants	6.7	673	738
Provisions pour risques et charges	6.5	-	477
Passif d'impôt	6.6	731	726
Dettes fiscales non courante		-	-
Total des passifs non courants		1 405	1 941
Compte courant DUAL HOLDING (*)	6.7	12 390	12 313
Passifs financiers courants	6.7	128	126
Dépôts et Cautionnements	6.7	134	162
Dettes commerciales	6.7	322	311
Dette fiscales et sociales	6.7	244	285
Autres dettes (*)	6.7	1 786	1 204
Autres passifs courants		1	2
Total des passifs courants		15 006	14 403
Total des passifs		16 410	16 344
Total des passifs et des capitaux propres		68 616	68 739

(*) La dette envers DUAL HOLDING a été reclassé des "Autres dettes aux "Passifs financiers courants" pour un montant de 12 390 K€ au 30 juin 2026, et 12 313 K€ au 31 décembre 2025

II) État du résultat global

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2026	30/06/2025 (retraité)
Loyers	7.1	399	491
Charges locatives refacturées		59	73
Charges locatives globales	7.1	(126)	(143)
Revenus nets des immeubles de placement		332	420
Variation de juste valeur des immeubles de placement	7.2	(54)	-
Résultat de cession des immeubles de placement	7.2	-	-
Contribution nette des immeubles de placement		278	420
Frais de personnel	7.3	(123)	(113)
Autres frais généraux	7.3	(331)	(310)
Autres produits et charges d'exploitation	7.3	(480)	(2)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	7.3	409	(102)
Résultat opérationnel		(247)	(107)
Variation de juste valeur des actifs financiers	7.4	300	(113)
Autres produits et charges financiers	7.4	44	13
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		(148)	(1 406)
Résultat avant financement et impôts		(51)	(1 613)
Coût de l'endettement financier brut	7.4	(170)	(173)
Résultat avant impôts		(221)	(1 787)
Impôt sur les résultats	7.4	(5)	-
Résultat net des activités poursuivies		(226)	(1 787)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		(226)	(1 787)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		39	47
Propriétaires du groupe		(265)	(1 834)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		(0,002)	(0,014)
Résultat dilué par action (en €)		(0,002)	(0,014)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		(0,002)	(0,014)
Résultat dilué par action (en €)		(0,002)	(0,014)
Autres éléments du résultat global			
Eléments recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		258	(25)
Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluations des immobilisations - Financières		-	-
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite		-	-
Total des autres éléments du résultat global		258	(25)
Résultat Global Total de l'exercice		32	(1 812)
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(7)	(1 859)
Participations ne donnant pas le contrôle		39	47

III) ÉTAT CONSOLIDE DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Titres d'autocontrôle	Réserve de change	Autres Réserves	Capitaux propres Part des actionnaires de la société mère	Capitaux propres Part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
	Note 6.4		Note 6.4				Note 6.4	
Capitaux propres au 31/12/2024	20 572	13 222	(167)	5 114	9 936	48 676	5 463	54 139
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart de conversion	-	-	-	(25)	-	(25)	-	(25)
Variation de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	-	-	-	(1 834)	(1 834)	47	(1 787)
Capitaux propres au 30/06/2025	20 572	13 222	(167)	5 089	8 102	46 817	5 511	52 328
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart de conversion	-	-	-	(31)	-	(31)	-	(31)
Variation de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	-	-	-	98	98	-	98
Capitaux propres au 31/12/2025	20 572	13 222	(167)	5 058	8 200	46 884	5 511	52 395
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	(221)	(221)
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle	-	-	-	-	-	-	-	-
Écart de conversion	-	-	-	258	-	258	-	258
Variation de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	-	-	-	(265)	(265)	39	(226)
Capitaux propres au 30/06/2026	20 572	13 222	(167)	5 316	7 935	46 877	5 329	52 206

IV) TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)		30/06/2026	31/12/2025 (retraité)	30/06/2025 (retraité)
Flux de trésorerie liés à l'activité				
Résultat opérationnel		(247)	1 195	(107)
Amortissements et provisions		(409)	169	102
Plus values/moins values de cession		-	(1 569)	-
Juste valeur des immeubles de placement		54	439	-
Impôts versés		-	-	-
Variation du BFR liée à l'activité (1)		268	(380)	636
Flux net de trésorerie généré par l'activité		(335)	(146)	630
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
Acquisitions d'immobilisations		(54)	(0)	(1)
Cessions d'immobilisations		-	4 000	-
Acquisition / Cession d'actif financiers courant		42	-	-
Autres produits et charges financiers sur actifs		44	33	13
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		32	4 033	12
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement				
Augmentation de capital		-	-	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-	-
Emprunts		-	-	-
Remboursements d'emprunts		(63)	(122)	(60)
Coût de l'endettement financier brut (intérêts payés)		(170)	(342)	(173)
Autres flux liés aux opérations de financement		(28)	(24)	(20)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		(260)	(487)	(254)
Variation de trésorerie nette		(563)	3 400	389
Variation de trésorerie nette		(563)	3 400	389
Trésorerie d'ouverture				
Disponibilités à l'actif		4 762	1 361	1 361
Découverts bancaires (2)		-	-	-
VMP (3)		-	-	-
Total trésorerie d'ouverture		4 762	1 361	1 361
Trésorerie de clôture				
Disponibilités à l'actif		4 198	4 762	1 750
Découverts bancaires (2)		-	-	-
VMP (3)		-	-	-
Total trésorerie de clôture	6.2.4	4 198	4 762	1 750

(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 2026

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2026

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	18
1.1.	Incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale	18
Note 2.	Référentiel comptable	18
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité	18
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation	19
2.3.	Tableau de réconciliation du compte de résultat — Semestre clos le 30 juin 2025 (IAS 1 → IFRS 18)	20
2.4.	Indicateurs alternatifs de performance (APM) et sous-totaux additionnels — analyse de qualification MPM	21
2.4.1.	Contribution nette des immeubles de placement	22
2.4.2.	Actif Net Réévalué (ANR)	22
2.4.3.	Endettement net de trésorerie	23
2.4.4.	Autre indicateur hors champ MPM (ratio opérationnel)	23
2.5.	Amendements à IAS 7 — incidence sur le tableau des flux de trésorerie	24
Note 3.	Saisonnalité de l'activité	24
Note 4.	Utilisation d'estimations	24
Note 5.	Périmètre de consolidation	25
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation	25
5.2.	Organigramme du groupe	26
Note 6.	Notes annexes : bilan	27
6.1.	Actifs immobiliers	27
6.1.1.	Immeubles de placements	27
6.1.2.	Autres actifs corporels	29
6.2.	Actifs financiers	30
6.2.1.	Actifs financiers non courants :	31
6.2.2.	Créances commerciales et autres créances	31
6.2.3.	Actifs financiers courants	33
6.2.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	33
6.3.	Titres mis en équivalence	34
6.3.1.	DUAL HOLDING	34
6.3.2.	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A.	37
6.4.	Capitaux propres	39
6.5.	Provisions pour risques et charges	40
6.6.	Passif d'impôt	41
6.7.	Passifs financiers courants et non courants	41
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat	43
7.1.	Revenus nets des immeubles	43
7.2.	Contribution nets des immeubles	44
7.3.	Résultat opérationnel	44

7.4. Résultat des activités d'investissement et de financement, et résultat net	45
7.5. Autres éléments du résultat global.....	46
Note 8. Secteurs opérationnels.....	47
8.1. Compte de résultat par secteur d'activité	49
8.2. Compte de résultat par zone géographique.....	51
Note 9. Engagements hors bilan	53
9.1. Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé.....	53
9.2. Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	53
9.2.1. Engagements donnés	53
9.2.2. Engagements reçus	53
9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe	53
9.3.1. Engagements donnés	53
9.3.2. Engagements reçus	53
Note 10. Exposition aux risques	54
Note 11. Autres informations	54
11.1. Actif Net Réévalué	54
11.2. Litiges et passifs éventuels.....	56
11.2.1. Litiges Fiscaux.....	56
11.2.2. Litiges immobiliers	59
11.3. Parties liées.....	61
11.4. Effectifs.....	64
11.5. Résultat par action	64
11.6. Evénements postérieurs au 30 juin 2026.....	64

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE LA PERIODE

1.1. INCERTITUDES ECONOMIQUES LIEES A LA GEOPOLITIQUE MONDIALE

Ce premier semestre 2026 demeure marqué par un environnement macroéconomique et géopolitique fortement incertain. La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis plus de quatre ans, ainsi que l'escalade des tensions au Moyen-Orient — le conflit impliquant l'Iran s'étant intensifié fin février 2026 — continuent de perturber les marchés de l'énergie, notamment via les incertitudes pesant sur le détroit d'Ormuz, contribuant à une remontée sensible des prix de l'énergie et à une résurgence des tensions inflationnistes en zone euro.

En parallèle, la politique commerciale des États-Unis est restée un facteur de risque pour les échanges mondiaux. Une partie des droits de douane américains a été invalidée par la Cour suprême des États-Unis en février 2026, avant d'être remplacée par de nouvelles mesures tarifaires. Cette instabilité réglementaire continue de peser sur les perspectives de croissance mondiale, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, après avoir maintenu ses taux directeurs stables tout au long de l'année 2025, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux de 25 points de base le 11 juin 2026, portant le taux de dépôt à 2,25 %. Il s'agit de la première hausse depuis 2023. Cette décision fait suite à une remontée de l'inflation en zone euro, à 3,2 % en mai 2026, contre un objectif de 2 %, sous l'effet notamment de la hausse des prix de l'énergie liée aux tensions au Moyen-Orient. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022, avant un cycle de hausses puis de baisses qui l'avait ramené à 2 % en juin 2025.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, une inflation durablement supérieure à 2 % pourrait entraîner de nouvelles hausses de taux d'ici la fin de l'année, ce qui pourrait affecter la valorisation des immeubles de placement, sensibles à l'évolution des taux attendus.

La société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

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 2026 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 2026 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union européenne à la date de préparation de ces états financiers et qui sont

d'application obligatoire à cette date (qui peuvent être consultés sur le site Internet du Groupe : www.adcsiic.eu).

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

Les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2026 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 2025.

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

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

2.2. CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES ET DE PRESENTATION

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2025, à l'exception de l'adoption anticipée d'IFRS 18 décrite ci-dessous.

Le Groupe a décidé d'adopter par anticipation, à compter des comptes consolidés semestriels clos le 30 juin 2026, la norme IFRS 18 « Présentation et information à fournir dans les états financiers », publiée par l'IASB en avril 2024 et homologuée par l'Union européenne (Règlement (UE) 2026/338 de la Commission du 16 février 2026). IFRS 18 remplace IAS 1 « Présentation des états financiers » et est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 ; une adoption anticipée est autorisée.

Cette adoption anticipée constitue un changement de méthode comptable appliqué de façon rétrospective, conformément à IAS 8.19(b) et 8.28-31 ainsi qu'à IFRS 18.C2-C5. Les périodes comparatives présentées (semestre clos le 30 juin 2025) ont été retraitées en conséquence. IFRS 18 n'entraîne aucune modification des montants reconnus dans les états financiers : il s'agit exclusivement d'un changement de présentation, qui se traduit par (i) la classification de l'ensemble des produits et charges du compte de résultat en cinq catégories (exploitation, investissement, financement, impôts sur le résultat, activités abandonnées) et la présentation de deux nouveaux sous-totaux obligatoires — résultat opérationnel et résultat avant financement et impôts —, (ii) des amendements consécutifs à IAS 7 sur la présentation du tableau des flux de trésorerie, dont le point de départ de la réconciliation indirecte devient le résultat opérationnel, et (iii) de nouvelles obligations d'information sur les mesures de performance définies par la direction (« MPM », IFRS 18.117-125).

Ce changement de méthode comptable est sans incidence sur les montants comptabilisés (actifs, passifs, capitaux propres, résultat) : il se traduit essentiellement par une nouvelle présentation du compte de résultat

et du tableau des flux de trésorerie, le Groupe n'ayant pas établi de troisième état de la situation financière (bilan d'ouverture) au 1er janvier 2025, conformément à la dispense prévue par IFRS 18.37 pour les changements de méthode comptable sans effet significatif sur le bilan.

Dans le même esprit de transparence, et en cohérence avec les principes de désagrégation renforcés introduits par IFRS 18 — qui imposent de ne pas regrouper sous des rubriques génériques des éléments de nature dissimilaire dès lors qu'ils sont significatifs —, le Groupe a par ailleurs revu la présentation au bilan du compte courant consenti par DUAL HOLDING, partie liée : ce passif, jusqu'alors inclus dans le poste « Autres dettes », est désormais isolé sur une ligne distincte compte tenu de son montant significatif et de sa nature de transaction avec une partie liée (cf. Note 6.7).

Le Groupe a identifié, conformément à IFRS 18.51(a), une activité commerciale principale spécifiée consistant à investir dans des immeubles de placement en vue d'en retirer des loyers et/ou une valorisation en capital ; cette qualification détermine le classement en catégorie exploitation des produits et charges liés aux immeubles de placement, y compris leurs variations de juste valeur (IAS 40) et les résultats de cession. Le détail du classement retenu, les tableaux de réconciliation IAS 1 → IFRS 18 et l'analyse des indicateurs non-IFRS au regard de la définition du MPM sont présentés dans les notes annexes au compte de résultat (§ Notes annexes : compte de résultat) et dans la note relative à l'Actif Net Réévalué.

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

2.3. TABLEAU DE RECONCILIATION DU COMPTE DE RESULTAT — SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2025 (IAS 1 → IFRS 18)

Conformément à IFRS 18.C5 et IAS 8.28, le tableau ci-dessous présente, ligne à ligne, le rapprochement entre les montants du compte de résultat consolidé du semestre clos le 30 juin 2025 tels que précédemment publiés sous IAS 1 et leur présentation sous IFRS 18. Ce reclassement est sans incidence sur le résultat net de la période : aucun ajustement de montant n'a été nécessaire, seule la présentation change.

Note	Ligne	Classement IAS 1	Classement IFRS 18	Montant 31/12/2025 (K€)	Montant 30/06/2025 (K€)
A	Variation de juste valeur des actifs financiers	Résultat financier	Catégorie investissement	(369) K€	(113) K€
A	Autres produits et charges financiers (revenus sur compte courant / autres créances)	Résultat financier	Catégorie investissement	33 K€	13 K€
A	Quote-part dans les résultats des SME	Après résultat opérationnel	Catégorie investissement	(1 660) K€	(1 406) K€
B	Coût de l'endettement financier brut (IFRS 16 + emprunt DUAL HOLDING)	Résultat financier net	Catégorie financement	(342) K€	(173) K€
—	Tous autres postes de la balance	Résultat opérationnel	Catégorie opérationnelle (inchangé)	Voir P&L	Voir P&L

Note : la quote-part dans les résultats des SME est un élément non-cash (aucun dividende perçu sur la période).

Classification des produits et charges par catégorie
CATÉGORIE INVESTISSEMENT
Note A — Variation de juste valeur des actifs financiers La variation de juste valeur des actifs financiers courants du Groupe, précédemment présentée au sein du résultat financier, a été reclassée en catégorie investissement, ces éléments étant générés par des actifs distincts des immeubles de placement constituant l'activité principale du Groupe, conformément aux §§ 53(b) et 53(c) d'IFRS 18. Sur les périodes comparatives, cette variation est intégralement latente et sans incidence sur le tableau des flux de trésorerie.
Note A — Quote-part dans le résultat de la société mise en équivalence (DUAL HOLDING SA) La quote-part dans le résultat de DUAL HOLDING SA & HILLGROVE INV, présentée en catégorie investissement conformément à IFRS 18.53, s'établit à -1 660 K€ au 31/12/2025 (-1 406 K€ au 30/06/2025). Aucun dividende n'a été perçu sur les périodes présentées : cette ligne est intégralement non-cash.
Note A — Autres produits et charges financiers Dans l'état du résultat net consolidé établi conformément à IAS 1, le Groupe présentait au sein des « Autres produits et charges financiers » (-309 K€ au 31/12/2025 ; -161 K€ au 30/06/2025, note 5.3 des états financiers) les charges d'intérêts sur l'emprunt d'ADC SIIC auprès de DUAL HOLDING SA (-310 K€ au 31/12/2025 ; -157 K€ au 30/06/2025), les intérêts sur la dette locative IFRS 16 (-33 K€ ; -17 K€) et des revenus sur compte courant / autres créances (+33 K€ au 31/12/2025 ; +13 K€ au 30/06/2025), sans distinction de catégorie. Les charges d'intérêts sur l'emprunt DUAL HOLDING et les intérêts IFRS 16 ont été reclassés en catégorie financement (Note B ci-dessous), ADC SIIC étant emprunteur dans le cadre de cette relation de compte courant (§ 59-61). Le solde maintenu en catégorie investissement se limite désormais aux revenus sur compte courant / autres créances.
CATÉGORIE FINANCEMENT
Note B — Coût de l'endettement financier brut Le Groupe a procédé, au cours de l'exercice 2025, au remboursement complet de son dernier emprunt bancaire (-122 K€ au 31/12/2025 ; -60 K€ au 30/06/2025 selon le tableau des flux de trésorerie). Les intérêts sur la dette locative IFRS 16 (-33 K€ au 31/12/2025 ; -17 K€ au 30/06/2025) et les charges d'intérêts sur l'emprunt d'ADC SIIC auprès de DUAL HOLDING (-310 K€ au 31/12/2025 ; -157 K€ au 30/06/2025) sont reclassés dans la catégorie financement, conformément à IFRS 18 §§ 59(b), 61(a), B50-B55, pour un total de -342 K€ au 31/12/2025 (-173 K€ au 30/06/2025). Les passifs financiers résiduels d'ADC SIIC correspondent à cette dette locative IFRS 16 et à l'emprunt DUAL HOLDING, le dernier emprunt bancaire ayant été intégralement remboursé au cours de l'exercice 2025.

2.4. INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE (APM) ET SOUS-TOTAUX ADDITIONNELS — ANALYSE DE QUALIFICATION MPM

IFRS 18.117-125 introduit de nouvelles obligations de disclosure pour les mesures de performance définies par la direction (MPM). La définition du MPM (IFRS 18.117) est limitée aux sous-totaux de produits et charges (compte de résultat) utilisés dans les communications publiques ; IFRS 18.B116 exclut explicitement de ce périmètre les actifs, passifs, capitaux propres ou leurs combinaisons, ainsi que les indicateurs de liquidité ou de flux de trésorerie (le « net debt » étant cité en exemple d'indicateur hors champ).

L'analyse du rapport financier annuel 2025 du Groupe a permis d'identifier trois indicateurs non définis par les IFRS utilisés par le Groupe dans ses communications publiques, ainsi qu'un sous-total additionnel du compte de résultat IFRS 18 dont la qualification de MPM doit être examinée. Comme détaillé ci-après, aucun de ces éléments ne répond à la définition du MPM : l'ANR et l'Endettement net de trésorerie relèvent de mesures bilanciellles ou de liquidité, catégories explicitement exclues par IFRS 18.B116 ; le taux d'occupation financier est un ratio opérationnel, non un sous-total de produits et charges ; et le sous-total « Contribution

nette des immeubles de placement » n'est pas utilisé par la direction pour commenter la performance du Groupe dans une communication externe. Ils sont donc présentés ci-dessous comme indicateurs alternatifs de performance (APM) ou, pour le sous-total, avec l'analyse de non-qualification MPM correspondante, hors du formalisme de la note MPM (IFRS 18.121-125), mais avec le niveau d'information usuel.

2.4.1. Contribution nette des immeubles de placement

Contrairement au sous-total « Revenus nets des immeubles de placement », qui correspond à l'exemple de sous-total non-MPM cité par IFRS 18.B123(e) (« net rental income »), le sous-total additionnel « Contribution nette des immeubles de placement » ne bénéficie d'aucune exclusion explicite de la définition du MPM par IFRS 18.B116 : il s'agit d'un sous-total de produits et charges (compte de résultat), et non d'une mesure de bilan ou de liquidité.

La qualification de MPM au sens d'IFRS 18.117 suppose néanmoins que l'indicateur soit utilisé par la direction pour commenter la performance du Groupe (§ 117(b)) dans une communication publique autre que les états financiers eux-mêmes, telle que le rapport de gestion (§ 117(a)). Ce sous-total n'est pas utilisé à ce titre dans les communications externes du Groupe : il s'agit d'un agrégat de présentation propre au compte de résultat IFRS 18, destiné à la lisibilité de la performance locative avant charges de structure, et non d'un indicateur mis en avant dans le rapport de gestion ou toute autre communication financière. Sur la base du guidance IFRS 18.119-120 et B123-B129, ce sous-total n'appelle donc pas de disclosure au titre de la note MPM. Cette conclusion sera réexaminée si le sous-total venait à être mis en avant dans une communication externe future du Groupe.

2.4.2. Actif Net Réévalué (ANR)

Le rapport de gestion 2025 d'ADC SIIC présente l'Actif Net Réévalué (ANR) par action au titre des indicateurs clés de nature financière du Groupe. L'ANR constitue l'indicateur non-IFRS communiqué publiquement par le Groupe au titre de cette obligation légale.

L'Actif Net Réévalué (ANR) est un indicateur non défini par les IFRS, utilisé dans les communications publiques du Groupe, notamment dans les notes aux états financiers consolidés, pour présenter la valeur patrimoniale nette du groupe. Il ne répond toutefois pas à la définition du MPM au sens d'IFRS 18.117 : il s'agit d'un sous-total de capitaux propres (mesure de bilan), catégorie explicitement exclue par IFRS 18.B116. Il est donc présenté ci-après comme indicateur alternatif de performance (APM), en dehors du champ de la note MPM.

L'ANR n'est pas une mesure définie par les IFRS et peut ne pas être comparable à des indicateurs portant le même nom utilisé par d'autres entités.

L'ANR d'ADC SIIC est calculé, hors droits, en divisant la situation nette consolidée (capitaux propres consolidés part du Groupe) par le nombre d'actions en circulation hors autocontrôle. Les immeubles de placement étant déjà comptabilisés à la juste valeur (IAS 40 — modèle de la juste valeur), aucun retraitement de valeur de marché supplémentaire n'est appliqué sur le patrimoine immobilier.

Caractéristique	Détail
Définition	Situation nette consolidée (part du Groupe) divisée par le nombre d'actions en circulation hors autocontrôle, hors droits — immeubles déjà à la juste valeur IAS 40
30/06/2026	46 877 K€ de situation nette consolidée part du Groupe / 134 780 479 actions hors autocontrôle (135 928 119 actions totales – 1 147 640 actions d'autocontrôle) = 0,3478 € par action
31/12/2025	46 884 K€ de situation nette consolidée part du Groupe / 134 780 479 actions hors autocontrôle (135 928 119 actions totales – 1 147 640 actions d'autocontrôle) = 0,3479 € par action

2.4.3. Endettement net de trésorerie

L'Endettement net de trésorerie est présenté dans le rapport de gestion et défini dans le glossaire du rapport financier annuel d'ADC SIIC, ainsi que dans la note de gestion du capital des états financiers consolidés.

L'Endettement net de trésorerie est un indicateur non défini par les IFRS, utilisé dans les communications publiques du Groupe pour présenter la structure financière nette d'ADC SIIC. Il s'apparente à un indicateur de liquidité de type « net debt », catégorie explicitement exclue de la définition du MPM par IFRS 18.B116. Il ne répond donc pas à la définition du MPM au sens d'IFRS 18.117 et est présenté ci-après comme indicateur alternatif de performance (APM), en dehors du champ de la note MPM.

L'Endettement net de trésorerie n'est pas une mesure définie par les IFRS et peut ne pas être comparable à des indicateurs portant le même nom utilisé par d'autres entités.

L'Endettement net de trésorerie est calculé comme la différence entre la trésorerie et équivalents de trésorerie de fin de période et l'encours de fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels, des emprunts issus des retraitements IFRS 16, et de l'emprunt contracté auprès de DUAL HOLDING (partie liée), majorés des intérêts courus non échus. Lorsque ce solde est positif, il constitue un excédent net de trésorerie (actif) ; lorsqu'il est négatif, il constitue un endettement net (passif). Le Groupe ayant procédé, au cours de l'exercice 2025, au remboursement complet de son dernier emprunt bancaire, ses passifs financiers comprennent désormais la dette locative IFRS 16 et l'emprunt contracté auprès de DUAL HOLDING (partie liée), tous deux intégrés au calcul de l'Endettement net de trésorerie.

Caractéristique	Détail
Définition	Trésorerie et équivalents de trésorerie de fin de période – Passifs financiers (dette locative IFRS 16 et compte courant DUAL HOLDING)
Mesure IFRS comparable	Passifs financiers courants et non courants — dette locative IFRS 16 et compte courant DUAL HOLDING (13 177 K€ au 31/12/2025) vs Trésorerie et équivalents de trésorerie (4 762 K€)
30/06/2026	(8 994) K€ (endettement net) — dette locative IFRS 16 : 802 K€, compte courant DUAL HOLDING : 12 390 K€, trésorerie : 4 198 K€
31/12/2025	(8 415) K€ (endettement net) — dette locative IFRS 16 : 864 K€, compte courant DUAL HOLDING : 12 313 K€, trésorerie : 4 762 K€
Particularité	Après remboursement complet, au cours de l'exercice 2025, du dernier emprunt bancaire du Groupe, les passifs financiers d'ADC SIIC comprennent la dette locative IFRS 16 et le compte courant DUAL HOLDING (partie liée). Ces deux composantes sont retenues dans le calcul, le compte courant DUAL HOLDING constituant, au même titre que la dette locative, un passif financier du Groupe. Le Groupe est en position d'endettement net depuis le remboursement de son dernier emprunt bancaire, du fait du compte courant DUAL HOLDING.

2.4.4. Autre indicateur hors champ MPM (ratio opérationnel)

Le taux d'occupation financier (73 % au 31 décembre 2025) n'a pas été qualifié comme MPM au sens d'IFRS 18.117 : il s'agit d'un ratio opérationnel (loyers effectifs / loyers potentiels du portefeuille) et non d'un sous-total de produits et charges.

Sur la base de l'analyse ci-dessus, aucun des indicateurs non-IFRS identifiés et utilisés par le Groupe dans ses communications publiques (ANR, Endettement net de trésorerie, taux d'occupation financier) ne répond à la définition du MPM au sens d'IFRS 18.117 : les deux premiers relèvent de mesures de bilan ou de liquidité explicitement exclues par IFRS 18.B116, le troisième est un ratio opérationnel.

En l'état des indicateurs revus, le Groupe n'a donc pas d'obligation de disclosure au titre de la note MPM (IFRS 18.121-125). Cette analyse a été présentée aux commissaires aux comptes dans le cadre de leur revue des comptes semestriels et devra être réexaminée à chaque arrêté si de nouveaux indicateurs non-IFRS venaient à être communiqués publiquement.

2.5. AMENDEMENTS A IAS 7 — INCIDENCE SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Le tableau des flux de trésorerie a été retraité pour les périodes comparatives afin de faire partir la réconciliation indirecte du résultat opérationnel IFRS 18, au lieu du résultat net précédemment retenu. L'impact sur les lignes du tableau des flux est présenté ci-dessous. La variation nette de trésorerie reste inchangée entre la présentation IAS 1 et la présentation IFRS 18.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	30/06/2025
Autres produits et charges financiers sur actifs	33	13
Variation de juste valeur des actifs financiers	(369)	(113)
Coût de l'endettement financier brut (intérêts payés)	(342)	(173)
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(1 660)	(1 406)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	(546)	-
Différence résultat net vs résultat opérationnel	(2 883)	(1 679)

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 2026. Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté comptable au 30 juin est effectué par toutes les sociétés consolidées du Groupe.

Nom des sociétés consolidées		Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode	
		N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA	ADC	Société consolidante					
SA	COFINFO	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
SAS	KERRY	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
SAS	BASSANO DEVELOPPEMENT	85 %	85 %	85 %	85 %	IG	IG
SA	GEPAR HOLDING	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
	ACROPOLE DEVELOPPEMENT	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
Entrées dans le périmètre de consolidation							
Sortie du périmètre de consolidation							

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

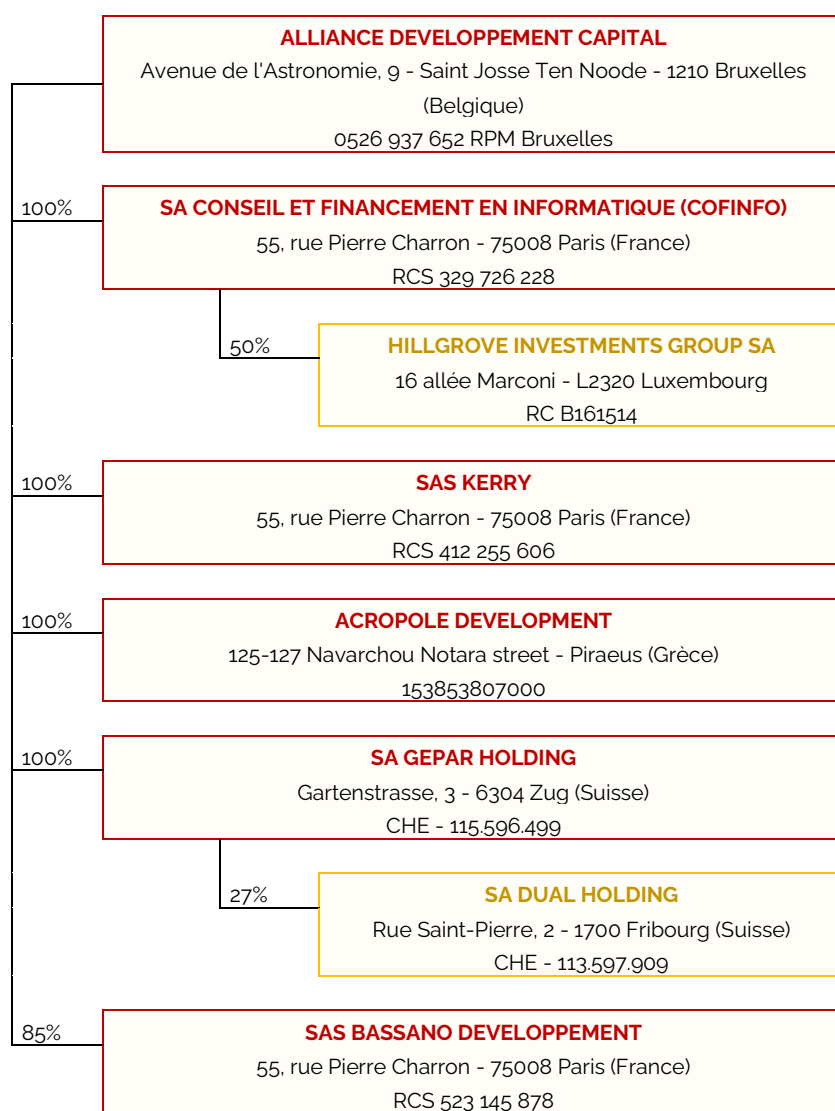
Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

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

- La société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC détient la nue-propriété d'un immeuble situé 4-6 avenue Elisée Reclus – 75007 Paris (France) ;
- La société BASSANO DEVELOPPEMENT est propriétaire de la majeure partie des murs d'un hôtel situé 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris (France) ainsi que de 700 m² de commerces associés (en pleine propriété) ;

- La société KERRY a des procédures en cours décrites en annexe des comptes consolidés ;
- La société COFINFO a également des procédures en cours décrites en annexe des comptes consolidés ;
- La société GEPAR HOLDING détient une participation de 27% dans DUAL HOLDING elle-même détentrice d'une participation dans la Sociétés AD Immobiliare (100%). La participation dans les sociétés Ci Com SA (43,83%) a été cédée au cours du premier semestre 2025.
- HILLGROVE Investments Group SA, détient une participation de 100% dans HILLGROVE Ltd, propriétaire d'un bien à usage d'habitation de 505 m² à Londres (Angleterre).
- ACROPOLE DEVELOPPEMENT est une filiale Grecque étudiant différents dossiers d'investissement

5.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE



NOTE 6. NOTES ANNEXES : BILAN

6.1. ACTIFS IMMOBILIERS

6.1.1. Immeubles de placements

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

Au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Virement de poste à poste	Travaux	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	30/06/2026
Immeubles de placement	35 030	-	54	(54)	-	-	35 030
Total	35 030	-	54	(54)	-	-	35 030
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-	-

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 30 357 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 4 673 K€.

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

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Virement de poste à poste	Travaux	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	31/12/2025
Immeubles de placement	37 900	-	-	(439)	-	(2 431)	35 030
Total	37 900	-	-	(439)	-	(2 431)	35 030
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-	-

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 30 357 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01 % dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 4 673 K€.

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

	2026	2025
Élisée Reclus (Habitation)		
Méthode par comparaison :		
Prix au m²	21 059	21 059
Méthode par capitalisation :		
Valeur locative annuelle	101 914	101 914
Taux de capitalisation	3,10%	3,10%
Rue du Faubourg Saint-Honoré (Hôtel)		
Méthode par capitalisation :		
Hôtel		
Valeur locative annuelle	1 059 557	1 059 557
Taux de capitalisation	4,10%	4,10%
Spa		
Valeur locative annuelle	336 000	336 000
Taux de capitalisation	4,10%	4,10%
Méthode par comparaison :		
Hôtel		
Nombre de clés	58	58
Prix / Clé (1)	534 000	538 601
Spa		
Prix au m²	N/A	N/A

(1) Le prix de la clé intègre le Spa.

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

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

6.1.2. Autres actifs corporels

Au 30 juin 2026 :

La variation des autres immobilisations corporelles brutes :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2025	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Diminutions	Valeur Brute 30/06/2026
Actifs corporels	35	-	-	-	-	35
Construction droit d'utilisation	1 221	-	-	-	(0)	1 221
Total	1 256	-	-	-	(0)	1 256

La stagnation de la valeur brute du poste « construction droit d'utilisation » relative aux baux rue de l'Astronomie (Bruxelles) et rue Pierre Charron (Paris) résulte d'une évolution contractuelle des loyers (clause d'indexation), qui s'est traduite par une révision légèrement à la baisse des paiements locatifs futurs sur la période.

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2026
Actifs corporels	35	0	-	-	-	35
Construction droit d'utilisation	375	68	-	-	-	443
Total	410	68	-	-	-	478

Au 31 décembre 2025 :

La valeur brute des actifs se répartie comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2024	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Diminutions	Valeur Brute 31/12/2025
Actifs corporels	35	-	-	-	-	35
Construction droit d'utilisation	1 170	-	51	-	-	1 221
Total	1 205	-	51	-	-	1 256

L'indexation des baux rue de l'Astronomie (Bruxelles) et rue Pierre Charron (Paris) ont eu pour incidence une augmentation de la valeur du poste « construction droit d'utilisation » pour respectivement +39 K€ et +12 K€.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2025
Actifs corporels	35	0	-	-	-	35
Construction droit d'utilisation	242	133	-	-	-	375
Total	277	133	-	-	-	410

Les dotations de la période concernent le bien loué rue de Charron à Paris pour 63 K€ et le Bail Astronomie pour 70 K€.

6.2. ACTIFS FINANCIERS

(En milliers d'euros)		30/06/2026	31/12/2025	Niveau de juste valeur	Note
Actifs financiers non courants	Coût amorti	42	42	1	4.2.1
Créances commerciales	Coût amorti	223	281	2	4.2.2
Autres créances	Coût amorti	1 841	1 724	2	4.2.2
Autres actifs courants	Coût amorti	98	15	1	
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 456	1 198	1	4.2.3
Équivalents de trésorerie	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	-	1	4.2.4
Trésorerie	Coût amorti	4 198	4 762	1	4.2.4
Total des actifs financiers		7 858	8 022		

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 2026 :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Augmentations	Diminutions	Cessions	30/06/2026
Titres de participation	-				-
Dépôts versés	40	-	(0)	-	40
Fonds de roulement	3	-	-	-	3
Total	42	-	(0)	-	42

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Cessions	31/12/2025
Titres de participation	-	-	-	-	-
Dépôts versés	39	2	(1)	-	40
Fonds de roulement	3	-	-	-	3
Total	41	2	(1)	-	42

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

6.2.2. Créances commerciales et autres créances

Au 30 juin 2026 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 293	1 070	223	223	-	-
Autres créances	1 841	-	1 841	1 841	-	-
Total	3 133	1 070	2 064	2 064	-	-

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend une créance brute de 1 252 K€ sur le locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 070 K€ et des factures à établir pour un montant de 41 K€.

Le montant brut de 1 252 K€ (sur les 2 443 K€ d'origine) représente les créances privilégiées qui correspondent aux créances de loyers impayés sur la période du mois de mars 2011 au 10 juin 2014, date du jugement de redressement judiciaire.

Elles ont été déclarées en tant que telles au liquidateur judiciaire de la société NRF. Au regard de l'avancement de la Liquidation de la société NRF, et des sommes déjà attribuées par le Liquidateur, le solde de la créance hors TVA est déprécié.

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- Créances de TVA pour 145 K€,
- Une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP pour 1 638 K€,
- Diverses autres créances pour 68 K€.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 351	1 070	281	281	-	-
Autres créances	1 724	-	1 724	1 724	-	-
Total	3 075	1 070	2 005	2 005	-	-

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend :

- une créance brute de 1 252 K€ sur le locataire NRF, à la suite de paiements reçus du liquidateur pour un montant de 1 167 K€,
- une créance sur HFCE pour 21 K€,
- des factures à établir pour 78 K€.

Le montant brut de 1 252 K€ (sur les 2 443 K€ d'origine) représente les créances privilégiées qui correspondent aux créances de loyers impayés sur la période du mois de mars 2011 au 10 juin 2014, date du jugement de redressement judiciaire.

Elles ont été déclarées en tant que telles au liquidateur judiciaire de la société NRF. Au regard de l'avancement de la Liquidation de la société NRF, et des sommes déjà attribuées par le Liquidateur, le solde de la créance hors TVA est déprécié.

La créance NRF est provisionné à hauteur de 1 070 K€ et correspond au solde hors taxe dû (suite à la reprise d'un montant de 441 K€ sur l'exercice).

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- créances de TVA pour 86 K€,
- une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA pour 1 582 K€,
- diverses autres créances pour 52 K€.

	30/06/2026	31/12/2025
(En milliers d'euros)	Gain/Perte enregistré en résultat	Gain/Perte enregistré en résultat
Gain et Perte sur les créances ⁽¹⁾	-	441

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

6.2.3. Actifs financiers courants

Ces titres sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction.

(En milliers d'euros)	Juste valeur 31/12/2025	Remboursement d'apport	Dividendes en actions	Variations de juste valeur	Juste valeur 30/06/2026
FIPP (ISIN FR0000038184)	678	-	-	258	936
ACANTHE DÉVELOPPEMENT (ISIN FR0000064602)	520	-	-	-	520
Total	1 198	-	-	258	1 456

6.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette au 30/06/2026	Valeur nette au 31/12/2025
Équivalent de trésorerie (SICAV)	-	-
Trésorerie	4 198	4 762
Total	4 198	4 762

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 :

(En milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Variation brute des actifs courants	(142)	408
Variations des dettes courantes	409	(788)
Variation du BFR ⁽¹⁾	268	(380)

⁽¹⁾ Besoins en fonds de roulements.

Les principales variations des actifs courants bruts sont les suivantes :

- Clients pour -58 K€
- Autres créances pour +200 K€

Les principales variations des dettes courantes sont les suivantes :

- Dettes commerciales pour +11 K€
- Dettes fiscales et sociales (hors impôts sur le résultat) -41 K€
- Autres dettes pour +434 K€
- Autres passifs courants pour + 5 K€

6.3. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

6.3.1. DUAL HOLDING

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

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

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

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

DUAL HOLDING gère depuis fin 2015 les liquidités qui sont issues de la cession de sa participation dans DREI.

La relation historique avec DUAL HOLDING est désormais essentiellement financière.

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

- en premier lieu par le taux de participation détenu de 27% qui dépasse le seuil de 20% constitue une présomption simple de l'existence d'une influence notable ;
- en second lieu par les échanges financiers (convention de trésorerie) et techniques (sous-traitance de compétence juridiques, financières, comptables).

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

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux comptes consolidés établis au 30 juin 2026 par le groupe DUAL HOLDING (en normes comptables suisses) ; des ajustements peuvent être apportés pour rendre les méthodes employées significativement conformes aux IFRS usitées par le groupe. Après la cession de l'ensemble des immeubles au cours de l'exercice 2015, un seul ajustement d'homogénéisation de méthodes subsiste et consiste en la valorisation des titres de participations en leur juste valeur.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	30/06/2026
Titres DUAL HOLDING	19 760	-	-	193	34	19 987

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et le Franc Suisse a induit une hausse de valeur de 193 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées, alors que la quote-part de résultat, au cours de clôture ressort à +34 K€ ;

Aucun dividende n'a été perçu au cours de la période en provenance de la société DUAL HOLDING.

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

(En milliers d'euros)	30/06/2026
Capitaux propres groupes	73 905
Résultat de la période	120
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	74 025
Taux de participation détenu	27%
Valeur des titres mis en équivalence	19 987

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Actif abrégé		
Immeubles de placement	5 128	5 072
Autres actifs non courants	8	9
Immobilisations financières et participations	24 081	24 059
Actifs courants	45 183	44 385
Trésorerie et équivalents	34	49
Total	74 435	73 573
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	73 905	78 585
Résultat de la période	120	(5 400)
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-	-
Emprunts non courants	-	-
Emprunts courants	-	-
Autres passifs courants	410	389
Autres passifs non courants	-	-
Total	74 435	73 573

Compte de résultat abrégé (en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Produits	56	56
Charges d'immeubles et Frais généraux	(132)	(153)
Résultat net des immeubles	(76)	(97)
Autres produits et charges d'exploitation	-	-
Variation des immeubles de placement	42	(5)
Amortissements	(0)	(0)
Résultat d'exploitation	(34)	(103)
Produits financiers	582	638
Charges financières	(391)	(285)
Résultat courant	158	249
Résultat de cession des filiales	-	(5 339)
Impôts	(38)	(29)
Résultat net	120	(5 119)
Autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	120	(5 119)

Détail des produits et charges financières de DUAL HOLDING

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Charges financières		
Perte de change	(386)	(248)
Perte de valeur d'actifs financiers	(1)	(29)
Intérêts bancaires	(2)	(7)
Autres charges financières	(1)	(1)
Total	(391)	(285)
Produits financiers		
Gain de change	7	3
Intérêts sur compte courant	371	428
Intérêts sur obligations	205	207
Total	582	638

6.3.2. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A

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

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

La juste valeur du bien détenu par la société HILLGROVE Ltd à Londres de 11 M£ fin 2019 lors de l'acquisition des titres s'établit à 11,0 M£ au 30 juin 2026, en baisse de 0,25 M£ par rapport à la clôture précédente.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	30/06/2026
Titres HILLGROVE INVESTMENTS	5 081	-	-	64	(182)	4 963

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et La Livre Sterling a induit un gain de valeur de 64 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 -182 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)	30/06/2026
Capitaux propres groupes	10 290
Résultat de la période	(364)
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	9 926
Taux de participation détenu	50%
Valeur des titres mis en équivalence	4 963

Informations financières abrégées du groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Actif abrégé		
Immeubles de placement	12 764	12 893
Autres actifs non courants	-	-
Immobilisations financières et participations	-	-
Actifs courants	24	14
Trésorerie et équivalents	-	-
Total	12 788	12 906
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	10 290	10 571
Résultat de la période	(364)	(409)
Emprunts non courants	-	-
Emprunts courants	-	-
Autres passifs courants	2 863	2 744
Autres passifs non courants	-	-
Total	12 788	12 906

Compte de résultat abrégé	30/06/2026	30/06/2025
Produits	-	-
Charges d'immeubles et Frais généraux	(15)	(10)
Variation de juste valeur des immeubles	(290)	-
Résultat net des immeubles	(305)	(10)
Résultat de cession des immeubles cédés	-	-
Autres produits et charges d'exploitation	(23)	(8)
Amortissements	-	-
Dépréciations	-	-
Résultat d'exploitation	(328)	(18)
Produits financiers	8	8
Charges financières	(40)	(39)
Résultat courant	(361)	(49)
Autres éléments de résultat	-	-
Résultat de cession des filiales	-	-
Impôts	(3)	-
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-	-
Résultat net	(364)	(49)
Autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	(364)	(49)

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

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Charges financières		
Perte de change	-	-
Intérêts sur compte courant	(40)	(39)
Autres charges financières	-	-
Total	(40)	(39)
Produits financiers		
Gain de change	0	-
Intérêts sur compte courant	8	8
Autres produits d'intérêts	-	-
Total	8	8

6.4. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2026, le capital social est composé de 135 928 119 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 20 572 093,32 €.

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

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

La société BASSANO DEVELOPPEMENT est sise au 55, rue Pierre Charron - Paris (8^{ème}) et son principal investissement est constitué de la majeure partie des murs d'un hôtel situé au 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré - Paris (8^{ème}). La participation ne donnant pas le contrôle représente un pourcentage de participation de 15,01% donnant droit à ce même pourcentage de droit de vote.

La participation ne donnant pas le contrôle est détenue par ACANTHE DEVELOPPEMENT, Société Européenne, dont le siège social est situé 55, rue Pierre Charron - Paris (8^{ème}), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 735 620 205, admise aux négociations sur le Marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment C, qui est une partie liée.

Le résultat net attribué aux détenteurs de participation ne donnant pas le contrôle se monte à +39 K€ pour la présente période.

Au 30 juin 2026, le montant de la participation ne donnant pas le contrôle s'élève à 5 329 K€.

(En milliers d'euros)	BASSANO DÉVELOPPEMENT
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	(221)
Actifs non courants	31 124
Actifs courants	350
Passifs non courants	-
Passifs courants	932
Trésorerie	2 252
Produits	476
Variations juste valeur	(54)
Dotations et Reprises aux provisions	471
Résultat net	260
Résultat global total	260

6.5. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Dans le cadre de la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation (cf. Note 11.2.2), le Tribunal Judiciaire de Paris a rendu un jugement en date du 17 juillet 2025, nommant un expert pour la fixation de l'indemnité d'occupation à compter du 1er mars 2020 suite au refus de renouvellement. Le juge a toutefois fixé l'indemnité d'occupation temporaire au dernier loyer dû avant l'éviction. La Société Bassano a provisionné le risque de voir ce jugement confirmé à hauteur de 477 K€. Depuis le mois d'août 2025, les loyers sont appelés sur la base du montant provisoire fixé par le jugement.

Au cours de l'exercice 2026, le juge de l'exécution a confirmé le montant de la créance de HFCE sur Bassano, entraînant la reprise de provision de 477 K€, et par conséquent, l'émission d'un avoir d'un montant de 505 K€ HT. Cette reprise de provision de 477 K€ est intégralement compensée par la charge résultant du reclassement de l'avoir en « autres produits et charges d'exploitation » (cf. Note 7.3), de sorte que l'impact net sur le résultat de la période est nul.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dotations	Reprise	30/06/2026
Provisions pour risques et charges	477	-	(477)	-
Total	477	-	(477)	-

6.6. PASSIF D'IMPOT

Comme suite à la réception d'une proposition de rectification de l'administration fiscale, relative au régime SIIC (cf. Note 11.2.1). La provision résulte de la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. Cette provision est basée sur les propositions de rectification effectuées par l'administration fiscale pour la période 2018-2023, sur les axes de défense de la Société, et de ses conséquences sur les résultats écoulés depuis. Le Groupe a comptabilisé un complément d'un montant de 5 K€ sur la période.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	Dotation	Reprise	30/06/2026
Passif d'impôt ⁽¹⁾	726	5	-	731
Total	726	5	-	731

6.7. PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

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

Échéancier des dettes et juste valeur

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

Au 30 juin 2026 :

(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
Compte courant DUAL HOLDING (*)	12 390	-	-	12 390	12 390	12 390	2
Dettes de locations IFRS 16	128	469	205	802	802	802	2
Dépôts de cautionnement	134	-	-	134	134	134	2
Dettes commerciales	322	-	-	322	322	322	2
Dettes fiscales et sociales	244	-	-	244	244	244	2
Autres dettes	1 786	-	-	1 786	1 786	1 786	2
Autres passifs courants	1	-	-	1	1	1	2
Total	15 006	469	205	15 679	15 679	15 679	

(*) Correspond au reclassement des avances en compte courant consenties par DUAL HOLDING, précédemment classés en « Autres dettes ». Ce reclassement, effectué de manière rétrospective sur les deux périodes présentées, répond à un objectif de meilleure information financière compte tenu du caractère significatif de ce passif et de son caractère de transaction avec une partie liée, en cohérence avec les principes de désagrégation introduits par IFRS 18.

Le compte courant DUAL HOLDING correspond aux avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie indéterminée, pour 12 390 K€. Le taux servi annuellement est de 2,5 %, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum. La participation DUAL HOLDING étant valorisée à 19 987 K€, ce remboursement pourrait être couvert par une cession de cette participation.

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

Les dettes fiscales sont principalement constituées de TVA collectées (182 K€), de taxes foncières à payer (52 K€) et de TVA sur factures à établir (10 K€).

Les autres dettes sont principalement constituées :

- de 1 188 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'État suite à des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (cf. Note 11.2.2).,
- de la dette d'indexation suite au jugement rendu pour le litige avec HFCE pour 360 K€,
- d'un dividende à payer pour 224 K€,
- des clients créditeurs pour 13 K€.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total			
Dettes fiscales non courantes	-	-	-	-	-	-	2
Compte courant DUAL HOLDING (*)	12 313	-	-	12 313	12 313	12 313	2
Dettes de locations IFRS 16	126	495	243	864	864	864	2
Dépôts de cautionnement	162	-	-	162	162	162	2
Dettes commerciales	311	-	-	311	311	311	2
Dettes fiscales et sociales	285	-	-	285	285	285	2
Autres dettes	1 204	-	-	1 204	1 204	1 204	2
Autres passifs courants	2	-	-	2	2	2	2
Total	14 403	495	243	15 141	15 141	15 141	

(*) Correspond au reclassement des avances en compte courant consenties par DUAL HOLDING, précédemment classés en « Autres dettes » (cf. tableau au 30 juin 2026).

Le compte courant DUAL HOLDING correspond aux avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie indéterminée, pour 12 313 K€. Le taux servi annuellement est de 2,5 %, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum,

Les dettes fiscales sont principalement constituées de TVA collectées (184 K€), de taxes foncières à payer (40 K€) et de TVA sur factures à établir (23 K€).

Les autres dettes sont principalement constituées :

- de 1 188 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'État suite à des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (cf. Note 11.2.2).,
- des clients créiteurs pour 13 K€.

NOTE 7. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

7.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

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

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Loyers	399	491
Charges locatives refacturées	59	73
Charges locatives globales	(126)	(143)
Revenus nets des immeubles	332	420

Le chiffre d'affaires consolidé de la période est en baisse de 106 K€. Ces revenus locatifs de l'Hôtel sis rue du Faubourg St-Honoré ont diminué en raison de la décision judiciaire que valide la non indexation des loyers des années écoulées (cf. Note 11.2.2).

Le Groupe a fait le choix de reclasser le montant de l'avoir, soit 477 K€, en autres produits et charges afin de ne pas fausser la lecture du chiffre d'affaires. Ce montant sera progressivement imputé sur les loyers demandés au locataire jusqu'à courant octobre.

Les charges locatives refacturées sont en diminution (-14 K€).

Les charges locatives globales qui se rapportent à l'immeuble, et qui ne génère pas de loyer (sis rue Élisée Reclus) se monte à 1 K€, le solde de 125 K€ étant pour l'Hôtel Faubourg Saint-Honoré.

7.2. CONTRIBUTION NETS DES IMMEUBLES

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(54)	-
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-
Contribution nette des immeubles de placement	278	420

La variation de la juste valeur des immeubles de placement pour cette période correspond aux travaux effectués sur l'immeuble situé au 218-220 rue du Fb Saint-Honoré.

7.3. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025 (retraité)
Frais de personnel	(123)	(113)
Autres frais généraux	(331)	(310)
Autres produits et charges d'exploitation	(480)	(2)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	409	(102)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(247)	(107)

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 123 K€ pour la période.

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

- les honoraires juridiques et fiscaux pour 82 K€ (contre 89 K€ en 2025) ;
- les autres honoraires pour 151 K€ (contre 100 K€ en 2025) ;
- les frais bancaires et commissions d'achat de titres pour 7 K€ (contre 3 K€ en 2025) ;
- les cotisations liées à la cotation et la publicité légale et financière pour 43 K€ (contre 48 K€ en 2025).
- les charges locatives pour 26 K€.
- divers charges externes pour 22 K€

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

- les jetons de présence pour -8 K€ ;
- autres produits : +5 k€
- le montant de la non-indexation dû à HFCE suite au jugement (cf. Note 7.1) : -477 K€

Ce montant de non-indexation correspond à la charge résultant du reclassement de l'avoir de 505 K€ HT (477 K€ d'indexation de loyers et 28 K€ de dépôt de garantie), émis à la suite de la confirmation par le juge de l'exécution du montant de la créance de HFCE. Il est intégralement compensé par la reprise, pour 477 K€, de la provision pour risques et charges constituée à ce titre au 31 décembre 2025 (cf. Note 6.5), de sorte que l'impact net sur le résultat de la période est nul.

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

	30/06/2026		30/06/2025	
(En milliers d'euros)	Dotation	Reprise	Dotation	Reprise
Provision pour charge fiscale	-	-	-	-
Provision dépréciation actifs circulants - Clients	-	(477)	477	(441)
Amortissement sur Droit d'utilisation IFRS 16	68	-	67	-
Amortissement matériel informatique	-	-	0	-
Total	68	(477)	543	(441)

Le résultat opérationnel de l'exercice ressort à -247 K€ contre -107 K€ l'exercice précédent. Les sociétés mises en équivalence, DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP, dégagent une perte de - 148 K€ contre une perte de -1 406 K€ au 30 juin 2025.

7.4. RESULTAT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT ET DE FINANCEMENT, ET RESULTAT NET

La variation de juste valeur des actifs financiers fait ressortir un produit de +300 K€ (+258 K€ sur les titres FIPP + 42 K€ de plus-value réalisée sur des VMP).

Les autres produits et charges d'investissement s'analysent ainsi :

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Dividendes	24	-
Résultat de cession Sicav	-	-
Divers	21	13
Total des autres produits et charges d'investissement	44	13
Charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING	(154)	(157)
Intérêts droits d'usage (IFRS 16)	(16)	(17)
Total du coût de l'endettement financier brut	(170)	(173)

Le résultat net fait ressortir une perte de 226 K€ au 30 juin 2026 contre une perte de 1 787 K€ au 30 juin 2025.

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025 (retraité)
Variation de juste valeur des actifs financiers	300	(113)
Autres produits et charges d'investissement	44	13
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	(148)	(1 406)
RÉSULTAT AVANT FINANCEMENT ET IMPÔTS	(51)	(1 613)
Coût de l'endettement financier brut	(170)	(173)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	(221)	(1 787)
Impôt sur les résultats	(5)	-
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	(226)	(1 787)
Résultat net d'impôt des activités cédées	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(226)	(1 787)

7.5. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(En milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net	(226)	(1 787)
Écart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (1)	193	146
Écart de conversion sur les états financiers HILLGROVE INVESTMENTS GROUP (2)	64	(171)
Écart de conversion sur les états financiers GEPAR (1)	1	-
Total des autres éléments du résultat global	258	(25)
Résultat Global	32	(1 812)

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

NOTE 8. SECTEURS OPERATIONNELS

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

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

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

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

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

Actifs par secteur géographique	30/06/2026	31/12/2025
(En milliers d'euros)		
Actifs immobiliers	-	-
Paris	35 030	35 030
Région Parisienne	-	-
Province	-	-
Autre	-	-
Total des actifs immobiliers (1)	35 030	35 030
Actifs non affectables (2) (y compris titres DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENT GROUP)	33 586	33 709
Total des actifs	68 616	68 739

Exercice 2026 :

(1) dont 4 673 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01 %).

(2) y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING et des titres HILLGROVE INVESTMENT GROUP pour respectivement 19 987 K€ et 4 963 K€.

Exercice 2025 :

(1) dont 4 673 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01 %).

(2) y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING et des titres HILLGROVE INVESTMENT GROUP pour respectivement 19 760 K€ et 5 081 K€.

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

Nature du patrimoine

	30/06/2026	31/12/2025
Résidences hôtelières	4 049 m ²	4 049 m ²
Habitations	270 m ²	270 m ²
Surfaces commerciales	700 m ²	700 m ²
Total	5 019 m²	5 019 m²

Situation géographique

	30/06/2026	31/12/2025
Paris	100 %	100 %
Région parisienne	0%	0%
Total	100 %	100 %

8.1. COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Au 30 juin 2026

(En milliers d'euros)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Loyers	-	399	-	-	399
Charges locatives refacturées	-	59	-	-	59
Charges locatives globales	-	(125)	(1)	-	(126)
Revenus nets des immeubles de placement	-	333	(1)	-	332
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	(54)	-	-	(54)
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Contribution nette des immeubles de placement	-	279	(1)	-	278
Frais de personnel	(17)	(99)	(7)	-	(123)
Autres frais généraux	(46)	(267)	(18)	-	(331)
Autres produits et charges d'exploitation	(67)	(388)	(26)	-	(480)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	-	477	-	(68)	409
Résultat opérationnel	(130)	3	(51)	(68)	(247)
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	-	-	300	300
Autres produits et charges financiers	-	-	-	44	44
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	(148)	(148)
Résultat avant financement et impôts	(130)	3	(51)	128	(51)
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	(170)	(170)
Résultat avant impôts	(130)	3	(51)	(41)	(221)
Impôt sur les résultats	-	-	-	(5)	(5)
Résultat net des activités poursuivies	(130)	3	(51)	(47)	(226)
Résultat net d'impôt des activités cédées	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(130)	3	(51)	(47)	(226)

(En milliers d'euros)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Loyers	-	491	-	-	491
Charges locatives refacturées	-	73	-	-	73
Charges locatives globales	-	(142)	(1)	-	(143)
Revenus nets des immeubles de placement	-	422	(1)	-	420
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Contribution nette des immeubles de placement	-	422	(1)	-	420
Frais de personnel	(22)	(86)	(6)	-	(113)
Autres frais généraux	(59)	(235)	(16)	-	(310)
Autres produits et charges d'exploitation	-	-	-	(2)	(2)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	-	(477)	-	375	(102)
Résultat opérationnel	(81)	(376)	(23)	373	(107)
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	-	-	(113)	(113)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	13	13
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	(1 406)	(1 406)
Résultat avant financement et impôts	(81)	(376)	(23)	(1 133)	(1 613)
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	(173)	(173)
Résultat avant impôts	(81)	(376)	(23)	(1 307)	(1 787)
Impôt sur les résultats	-	-	-	-	-
Résultat net des activités poursuivies	(81)	(376)	(23)	(1 307)	(1 787)
Résultat net d'impôt des activités cédées	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(81)	(376)	(23)	(1 307)	(1 787)

8.2. COMPTE DE RESULTAT PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

Au 30 juin 2026

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Bruxelles	Non affectable	Total
Loyers	399	-	-	-	399
Charges locatives refacturées	59	-	-	-	59
Charges locatives globales	(126)	-	-	-	(126)
Revenus nets des immeubles de placement	332	-	-	-	332
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(54)	-	-	-	(54)
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Contribution nette des immeubles de placement	278	-	-	-	278
Frais de personnel	(123)	-	-	-	(123)
Autres frais généraux	(331)	-	-	-	(331)
Autres produits et charges d'exploitation	(480)	-	-	-	(480)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	477	-	-	(68)	409
Résultat opérationnel	(179)	-	-	(68)	(247)
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	-	-	300	300
Autres produits et charges financiers	-	-	-	44	44
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	(148)	(148)
Résultat avant financement et impôts	(179)	-	-	128	(51)
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	(170)	(170)
Résultat avant impôts	(179)	-	-	(41)	(221)
Impôt sur les résultats	-	-	-	(5)	(5)
Résultat net des activités poursuivies	(179)	-	-	(47)	(226)
Résultat net d'impôt des activités cédées	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(179)	-	-	(47)	(226)

<i>(En milliers d'euros)</i>	Paris	Région Parisienne	Bruxelles	Non affectable	Total
Loyers	491	-	-	-	491
Charges locatives refacturées	73	-	-	-	73
Charges locatives globales	(143)	-	-	-	(143)
Revenus nets des immeubles de placement	420	-	-	-	420
Variation de juste valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Contribution nette des immeubles de placement	420	-	-	-	420
Frais de personnel	(113)	-	-	-	(113)
Autres frais généraux	(310)	-	-	-	(310)
Autres produits et charges d'exploitation	(2)	-	-	-	(2)
Dotations et reprises aux amortissements et provisions	(477)	-	-	375	(102)
Résultat opérationnel	(482)	-	-	375	(107)
Variation de juste valeur des actifs financiers	-	-	-	(113)	(113)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	13	13
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	(1 406)	(1 406)
Résultat avant financement et impôts	(482)	-	-	(1 131)	(1 613)
Coût de l'endettement financier brut	-	-	-	(173)	(173)
Résultat avant impôts	(482)	-	-	(1 305)	(1 787)
Impôt sur les résultats	-	-	-	-	-
Résultat net des activités poursuivies	(482)	-	-	(1 305)	(1 787)
Résultat net d'impôt des activités cédées					-
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	(482)	-	-	(1 305)	(1 787)

NOTE 9. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

9.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AU PERIMETRE DU GROUPE CONSOLIDE

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

9.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

9.2.1. Engagements donnés

Il n'existe pas d'engagement donné au titre des opérations de financement.

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

9.2.2. Engagements reçus

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

9.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES DU GROUPE

9.3.1. Engagements donnés

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

9.3.2. Engagements reçus

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

NOTE 10. EXPOSITION AUX RISQUES

Les expositions aux risques de taux, de liquidités, de contrepartie, du statut de SIIC, d'assurance, de change et de détentions d'actions propres n'ont connu aucune évolution significative depuis l'ouverture du présent exercice. Les principaux risques et incertitudes pesant sur le Groupe sont relatés dans le paragraphe « Exposition aux risques » en note 8 de l'annexe aux comptes consolidés sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

NOTE 11. AUTRES INFORMATIONS

11.1. ACTIF NET REEVALUE

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

Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2026 ¹

Le 17 juin 2026, l'Insee a publié sa note de conjoncture, dévoilant pour la première fois une prévision annuelle complète pour 2026 : la croissance du produit intérieur brut (PIB) est désormais attendue à 0,7 %, contre 0,9 % en 2025. Cette révision à la baisse traduit le poids d'un choc énergétique lié au conflit au Moyen-Orient déclenché fin février 2026, ainsi que la fragilité persistante de la consommation des ménages.

Selon l'Insee, le PIB s'est contracté de 0,1 % au premier trimestre 2026, avant un rebond technique de 0,3 % attendu au deuxième trimestre, porté par les exportations industrielles et la rénovation énergétique. Les troisième et quatrième trimestres ne devraient toutefois progresser que de 0,1 % chacun, signe d'un essoufflement rapide après la parenthèse du printemps. L'année 2026 serait ainsi marquée, comme en 2025, par un affaiblissement des moteurs traditionnels de l'activité, la consommation des ménages ne devant progresser que d'environ +0,2 % sur l'année.

Le pouvoir d'achat par unité de consommation reculerait de 0,3 % en 2026, les revalorisations salariales (dont celle du SMIC au 1er juin) ne parvenant pas à compenser la remontée de l'inflation. Celle-ci est désormais anticipée à 2,7 % en glissement annuel en décembre 2026, sous l'effet de la flambée des prix de l'énergie consécutive au blocage du détroit d'Ormuz.

L'Insee souligne également la dégradation du marché de l'emploi : le taux de chômage, déjà remonté à 8,1 % de la population active au premier trimestre — son plus haut niveau depuis début 2021 — devrait atteindre 8,4 % d'ici la fin de l'année. Cette détérioration renforce les comportements de précaution des ménages et pèse à son tour sur la consommation, bouclant un cercle macroéconomique peu porteur.

¹ Note de conjoncture INSEE, « L'industrie tient la barre, les ménages accusent le coup », 17/06/2026

Calcul de l'ANR :

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises établies à la date du 30 juin 2026 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.

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé des murs d'un hôtel 4 étoiles de 4 749 m² (4 049 m² d'hôtel + 700 m² de commerces associés) et de 270 m² de lots résidentiels, soit une surface totale de 5 019 m², la totalité des biens immobiliers étant sis à Paris.

Le Calcul de l'ANR par action donnant la valeur de la situation nette part du Groupe pour les actions hors autocontrôle s'établit comme suit :

Actif net réévalué hors droits (en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Situation nette consolidée (part groupe)	46 877	46 884
Nombre total d'actions	135 928 119	135 928 119
Nombre d'actions en autocontrôle	(1 147 640)	(1 147 640)
Nombre d'actions (hors actions d'autocontrôle)	134 780 479	134 780 479
ANR par action en euros	0,3478	0,3479

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 2026 (en milliers d'euros)

Société	Objet	Risques maximum	Règlements intervenus antérieurs à 2025	Règlements intervenus en 2025	Dettes au 30/06/2026	Commentaires
ADC SIIC	Notification reçue suite à contrôle fiscal pour les années 2018 à 2019 (période contrôlée)	3 011	0	0	0	Réponse aux observations reçue le 29/05/2024 pour la période 2018 à 2019 avec maintien des rectifications. Recours hiérarchique le 16/07/2024. Réunion interlocution le 27/11/2024 AMR du 13/03/2025 et MED du 31/03/2025 Réclamation contentieuse présentée le 22/04/2025.
	Notification reçue pour les années 2020 à 2022 (conséquences du contrôle pour les années postérieures)	320	0	0	0	Réponse aux observations reçue le 22/04/2024 pour la période 2020 à 2022 avec maintien des rectifications Recours hiérarchique le 16/07/2024. Réunion interlocution le 27/11/2024 AMR du 13/03/2025 et MED du 31/03/2025 Réclamation contentieuse présentée le 22/04/2025.
	Notification reçue pour l'année 2023 (conséquences du contrôle pour les années postérieures)	0	0	0	0	Contestation de la proposition de rectification effectuée par la Société le 19 novembre 2025. Réponse aux observations du contribuable le 24 juin maintenant le redressement. Recours hiérarchique le 17 septembre 2026 (position de la DVNI inchangée).
Total		3 331	0	0	0	

11.2.1.1. Société ADC SIIC (a)

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

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

Le service vérificateur a entendu remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC pour lequel la société a opté en 2004 et a notifié des rectifications en matière d'impôt sur les sociétés remettant en cause l'exonération d'impôt sur les sociétés des résultats fiscaux correspondants. À ce titre, il rejette l'intégralité des 1 421 K€ de déficits fiscaux reportables existants au 1^{er} janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter de 2018.

Ces rectifications sont fermement contestées tant sur le fond que sur le choix de la procédure retenue (procédure de répression des abus de droit) mais le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la Société et, à l'issue du recours hiérarchique (16 juillet 2024) et de l'interlocution départementale (27 novembre 2024), a maintenu le 23 janvier 2025 l'intégralité des rectifications notifiées au titre des exercices 2018 à 2022. La proposition de rectification 2023 a été contestée par la Société (le 19 novembre 2025).

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

- 1,76 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 1,41 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,16 M€ au titre des intérêts de retard.

Les rappels, majorations et intérêts de retard afférents aux exercices 2018 à 2022 ont été mis en recouvrement le 13 mars 2025 pour un montant global de 3,3 M€. Ces rappels ont été suivis d'une mise en demeure en date du 31 mars 2025.

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

Ces impositions reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60 % du capital de la société ADC SIIC entre 2011 et 2022, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

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

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

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la Société, que l'application de la notion de détention indirecte à certains instruments financiers devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2011 et 2016 puis entre 2020 et 2023.

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

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

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

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

L'évaluation du passif d'impôt reste réalisée selon une approche globale du risque fiscal, fondée sur une analyse probabilisée des différentes issues possibles du litige, conformément aux dispositions d'IFRIC 23, et intégrant l'ensemble des conséquences fiscales susceptibles de résulter de ce litige.

Aussi, la Société a procédé à l'estimation des conséquences, sur les exercices 2018 à 2025, de différentes hypothèses selon l'axe d'un contentieux.

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

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que, la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente, est de 731 K€ à la fin de ce premier semestre 2026.

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

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

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

11.2.2. Litiges immobiliers

Tableau de synthèse des litiges immobiliers du 1er semestre 2026

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 de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction	Assignation délivrée le 26 janvier 2021	Hôtel Faubourg Champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation</u> <u>Jonction avec procédure en résiliation de bail</u>	Montant non estimable à ce jour	Tribunal Judiciaire	Jugement 17 juillet 2025 Nomination d'un expert Audience le 22 octobre 2026

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'État a, suivant arrêt rendu le 25 février 2022, décidé qu'elle était fondée.

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

Enfin, le 18 mai 2022, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une nouvelle mise en demeure pour un montant de 1 188 K€ portant sur les mêmes titres de perceptions que précédemment. La société a fait une nouvelle opposition. Une décision rejetant la requête de la société KERRY a été rendue par le Tribunal Administratif de Paris le 20 février 2025. La société a interjeté appel le 15 avril 2025.

Aucune date d'audience n'est prévue.

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

Procédure en résiliation du bail pendant devant le tribunal judiciaire

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

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

La société HFCE s'est opposée à cette jonction.

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

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

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

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

À 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.

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

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

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

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

La Société a interjeté appel de cette décision le 5 août 2025. Notre déclaration a été enregistrée le 26 août suivant. Les conclusions d'appelant ont été régularisées le 3 novembre 2025. HFCE a régularisé le 26 janvier 2026 des conclusions d'incident aux fins de radiation de l'appel de BASSANO DEVELOPPEMENT faute pour cette dernière d'avoir remboursé le trop-perçu en suite de la fixation de l'indemnité d'occupation.

La Société HFCE a fait délivrer un commandement de payer du trop-perçu d'indemnité d'occupation en date du 12 décembre 2025. La Société BASSANO DEVELOPPEMENT s'est opposée à cette notification le 19 décembre 2025, à une saisie attribution sur le même fondement le 9 février 2026, et à une seconde saisie attribution le 9 mars 2026. Les deux premières assignations ont été jointes et plaidée à une audience du juge de l'exécution le 17 mars 2026. Le 7 avril 2026 le juge de l'exécution a fixé la créance à 569 K€ TTC correspondants au différentiel entre le loyer contractuel ayant cours avant l'éviction et l'indemnité d'occupation indexation incluse, ainsi que l'ajustement du dépôt de garantie. Du fait du changement, le client impute cette créance sur ses loyers dus, imputation qui prendra fin courant octobre 2026.

S'agissant de l'évaluation ordonnée par le jugement du 17 juillet 2025, la première réunion d'expertise a eu lieu le 8 octobre 2025, et les parties ont échangé plusieurs dires sur le périmètre des locaux donnés à bail.

L'expert a informé les parties qu'il envisageait la désignation d'un sapiteur géomètre expert. L'affaire est renvoyée à l'audience du 22 octobre 2026, pour informer le juge de la mise en état sur l'avancement des opérations d'expertise.

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 2026, les opérations suivantes sont intervenues :

a) La société mère :

(En milliers d'euros)			30/06/2026		31/12/2025	
Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Honoraires de management versé à :	ARDOR CAPITAL	Actionnaire d'ADC SIIC	-	(25)	-	(50)

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

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

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

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

Néant.

c) Les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés intégrées globalement dans le Groupe (dont 258 K€ d'intérêts de comptes courants et 72 K€ d'autres charges) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) Les entreprises associées :

(En milliers d'euros)			30/06/2026		31/12/2025	
Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)	Solde au bilan (1)	Impact résultat (2)
Compte Courant	DUAL HOLDING	Actionnaire d'ADC SIIC	(12 390)	(154)	(12 313)	(310)
Compte Courant	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	Actionnaire d'ADC SIIC	1 638	20	1 582	31

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

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

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

Néant.

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

(En milliers d'euros)			30/06/2026		31/12/2025	
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	(82)	(76)	(161)	(151)
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	-	(104)	-	(197)
Intérêts minoritaires ⁽³⁾	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 329	39	5 511	47
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	520	-	520	(201)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	39	-	39	-
Distribution de dividendes	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	-	-	-	-
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	FIPP	Dirigeants / Administrateurs communs	936	258	678	(168)
Mise à disposition de personnel / Coût structure	DUAL	Dirigeants / Administrateurs communs	5	5	10	10

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

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

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

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

g) Les autres parties liées.

Néant.

11.4. EFFECTIFS

Au 30 juin 2026, le groupe compte deux salariés, dont un ayant le statut de cadre-dirigeant.

Hormis les jetons de présence de l'exercice (8 K€), votés par l'Assemblée Générale, répartis entre les Administrateurs, une rémunération brute de 9 K€ a été perçue par un dirigeant.

Aucune autre rémunération n'a été servie aux dirigeants du Groupe ADC SIIC. De même, aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

11.5. RESULTAT PAR ACTION

Résultat par Action au 30 juin 2026 :

		30/06/2026	30/06/2025
Numérateur	Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	(265)	(1 834)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 119
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)		-0,002	-0,013

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

11.6. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2026

Néant.



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

Déclaration Des Personnes Responsables



DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Nous soussignés,

M. Alain DUMÉNIL 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 DUMÉNIL
Administrateur Délégué

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



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



Alliance Développement Capital SIIC SE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2026

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée d'Alliance Développement Capital SIIC SE pour le semestre clôturé le 30 juin 2026

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend la situation financière consolidée résumée clôturée le 30 juin 2025, l'état consolidé résumé du résultat global, l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie pour le semestre clôturé à cette date, ainsi que les notes sélectives 1 à 11.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

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

Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée résumée s'élève à 68 616 (000) EUR et la perte consolidée de la période s'élève à 226 (000) EUR.

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

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

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

Paragraphe d'observation

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

Signé à Zaventem.

Le commissaire

DocuSigned by:

Benjamin Henrion

29-Sep-2026 | 12:29 CEST

A91BEFB5EAD4475...

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Benjamin Henrion

Deloitte.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited