

**Rapport
Financier
Semestriel
au
30 juin 2024**

SOMMAIRE

Conformément aux dispositions prévues par l'arrêté royal du 14 novembre 2007 et à la circulaire FSMA / 2012_01 du 11 janvier 2012, le présent rapport comprend les documents et information suivants :

1. Rapport de gestion intermédiaire ;
2. Etats financiers résumés ;
3. Déclaration des personnes responsables ;
4. Rapport du Commissaire.

Rapport De Gestion Intermédiaire



ADC SIIC

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

**RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE
POUR LA PERIODE
DU 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2024**

I – ACTIVITE DU GROUPE DEPUIS LE 1ER JANVIER 2024

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 2024, le patrimoine de votre Groupe est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m² (4 088 m² d'hôtel + 1 026 m² de commerces associés en pleine propriété) situé à (Paris 8ème), et de la nue-propriété d'un appartement d'habitation de 270 m², situé à Paris (7ème). Il est à noter que la société propriétaire des murs de l'hôtel est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée SIIC.

Pour le 1er semestre 2024, le chiffre d'affaires s'établit à 557 K€ (480 K€ pour les revenus locatifs et 78 K€ pour les charges refacturées) contre à 492 K€ (536 K€ (457 K€ pour les revenus locatifs et 78 K€ pour les charges refacturées) au cours du premier semestre 2023.

Acquisitions - Cessions :

Aucune opération d'acquisition ou de cession n'a eu lieu au cours du 1er semestre 2024.

Autres informations :

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

Au cours de la période, le groupe n'a pas mené d'activité de recherche et de développement.

Le groupe ne détient pas d'instruments financiers dérivés.

II- COMPTES CONSOLIDES ET CHIFFRES CLES

A. Structure du groupe consolidé

Le groupe ADC SIIC se compose ainsi :

Nom des sociétés consolidées		Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode	
		N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA	ADC	Société consolidante					
SA	COFINFO	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
SAS	KERRY	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
SAS	BASSANO DEVELOPPEMENT	85 %	85 %	85 %	85 %	IG	IG
SA	GEPAR HOLDING	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
SA	DUAL HOLDING	27 %	27 %	27 %	27 %	MEE	MEE
SA	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	50 %	50 %	50 %	50 %	MEE	MEE
	ACROPOLE DEVELOPPEMENT	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
Entrées dans le périmètre de consolidation							
Sortie du périmètre de consolidation							
IG = Intégration Globale. MEE = Mise en Équivalence. TUP = Transmission Universelle de Patrimoine.							

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

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

B. Comptes consolidés

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent.

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

Evolution de la situation patrimoniale et financière du groupe :

(En millions d'euros sauf précision contraire)	30/06/2024	31/12/2023	Variations
Patrimoine immobilier	38,4	37,9	0,5
Capitaux propres part du groupe	48,9	49,1	(0,3)
Dettes financières	0,4	0,4	(0,0)
Actif net réévalué par action (en euros) - non dilué	0,363	0,365	(0,002)
Actif net réévalué par action (en euros) - dilué	0,363	0,365	(0,002)

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

La société propriétaire de la majeure partie des murs de l'hôtel sis rue du Faubourg St Honoré est détenue à 84,99% par ADC SIIC et à 15,01% par une autre foncière cotée française (ACANTHE DEVELOPPEMENT).

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est de + 520 K€ pour le 1er semestre 2024 (+1,4%), uniquement concentré sur l'hôtel. Rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris.

Les capitaux propres part du groupe sont en diminution de 0,3 M€ et s'élèvent à 48,9 M€. la variation de - 0,3 M€ provient pour+ 0,4 M€ du résultat de la période et pour - 0,7 M€ aux écarts de change sur les participations mise en équivalence.

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2024.

Evolution du résultat consolidé du groupe :

<i>(En milliers d'euros sauf précision contraire)</i>	30/06/2024	30/06/2023	Variations
Résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalence	497	7	491
Coût de l'endettement financier brut	(4)	(6)	(2)
Résultat net part des propriétaires	407	(340)	746
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119	-
Résultat par action	0,003	(0,002)	0,005

Le résultat opérationnel après résultat des sociétés mises en équivalences, positif de 497 K€, est en progression de 491 K€ par rapport à celui du premier semestre 2023.

Le revenu net des immeubles qui s'établit à 444 K€ est en progression de 39 K€ par rapport au premier semestre 2024.

La variation de juste valeur des immeubles de placement est de + 520 K€ contre une variation positive de 66 K€ au 1er semestre 2023 soit une variation relative positive de + 454 K€.

Les Autres frais généraux et les autres produits et autres charges font ressortir des charges de 213 K€ contre des charges de 264 K€ en 2023, générant une variation relative du résultat de + 51 K€.

La dépréciation complémentaire de la créance NRF à hauteur de 567 K€ explique l'accroissement des dotations.

Au titre de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP et DUAL HOLDING, un gain de 494 K€ a été constaté sur le 1er semestre, contre une perte de 34 K€ au 30 juin 2023, soit une variation relative positive de 527 K€.

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

Les autres postes du compte de résultat sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 30 juin 2024.

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 2024.

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 2023 présenté dans le rapport financier annuel 2023, 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 2024.

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 2024.

VI - EVENEMENTS IMPORTANTS DU 1er SEMESTRE 2024

Assemblée Générale Annuelle des actionnaires

L'Assemblée Générale Annuelle des actionnaires du 28 juin 2024 a décidé d'affecter la perte de l'exercice social de – 631 111,43 € de la manière suivante :

- Affecté au compte perte reportée : (631 111,43) €

Après cette affectation, le compte perte reportée est débiteur de (1 751 917,25) €.

Il est rappelé que, dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel elle reste soumise au titre de son établissement stable français, la Société a des obligations de distribution de ses résultats. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 le résultat exonéré (résultat SIIC) est d'un montant de 142 744,19 EUR, composé uniquement de 142 744,19 EUR de résultat de location. L'obligation de distribution de l'exercice s'élève à 135 606,98 EUR.

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

Année	Obligation SIIC reportée
2016	1 626 998 €
2017	350 701 €
2018	150 834 €
2019	3 810 679
2020	701 875 €
2021	5 045 €
2022	44 454 €
Total reporté	6 690 586 €

Guerre en Ukraine

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

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

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

VII – EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LE 30 JUIN 2024

Perspectives d'avenir :

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

Le Conseil d'Administration

Etats
Financiers
Résumés
Au
30 juin 2024



ADC SIIC

I) SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Actif			
Immeubles de placement	6.1	38 420	37 900
Actifs corporels	6.1.2	371	414
Actifs incorporels		-	-
Actifs financiers	6.2.1	41	40
Titres mis en équivalence	6.3	26 473	26 642
Total actifs non courants		65 305	64 996
Créances commerciales	6.2.2	625	1 182
Autres créances	6.2.2	940	1 887
Autres actifs courants		69	7
Actifs financiers courants	6.2.3	1 578	1 464
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2.4	1 886	2 588
Total actifs courants		5 098	7 128
Total Actif		70 404	72 124

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Passifs et Capitaux propres			
Capital	6.4	20 572	20 572
- Actions propres détenues		(167)	(167)
Primes d'émissions		13 222	13 222
Réserves		14 844	17 274
Résultat net consolidé		407	(1 773)
Total Capitaux Propres, part du groupe		48 877	49 127
Participation ne donnant pas le contrôle	6.4	5 417	5 371
Total Capitaux Propres		54 294	54 498
Passifs financiers non courants	6.6	303	314
Provisions pour risques et charges	6,5	180	180
Dettes fiscales non courante			
Total des passifs non courants		483	494
Passifs financiers courants	6.6	72	102
Dépôts et Cautionnement	6.6	185	179
Dettes commerciales	6.6	248	346
Dettes fiscales et sociales	6.6	489	430
Autres dettes	6.6	14 632	16 071
Autres passifs courants		1	4
Total des passifs courants		15 627	17 132
Total des passifs		16 110	17 626
Total des passifs et des capitaux propres		70 404	72 124

II) État du résultat global

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	30/06/2023
État du résultat net			
Loyers		480	457
Charges locatives refacturées		78	78
Charges locatives globales		(114)	(131)
Revenus nets des immeubles	7.1	444	404
Revenus des autres activités			
Frais de personnel		(108)	(100)
Autres frais généraux		(214)	(226)
Autres produits et autres charges		0	(38)
Variation de valeur des immeubles de placement		520	66
Dotations aux dépréciations, provisions et amortissements		(639)	(65)
Reprises des autres amortissements et provisions			
Résultat opérationnel avant cession	7.2	4	40
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	7.2	4	40
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	6.3	493	(34)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		497	7
Variation de juste valeur des actifs financiers	7.3	114	(94)
Autres produits et charges financiers	7.3	(159)	(204)
Résultat avant impôts		452	(291)
Impôt sur les résultats		-	-
Résultat net de l'exercice		452	(291)
Attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		46	48
Propriétaires du groupe		407	(340)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en euros)		0,003	(0,002)
Résultat dilué par action (en euros)		0,003	(0,002)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en euros)		0,003	(0,002)
Résultat dilué par action (en euro)		0,003	(0,002)
Résultat net de l'exercice		452	(291)
Autres éléments du résultat global			
Éléments recyclés en résultat net			
Éléments recyclés en résultat net			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			
Écart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(657)	301
Impôts afférents aux éléments reclassables			
Éléments non recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluations des immobilisations			
Écarts actuariels sur les indemnités de départ à la retraite Impôts afférents aux éléments non reclassables			
Total des autres éléments du résultat global		(657)	301
Résultat Global Total de l'exercice		(204)	10
Attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(250)	(38)
Participations ne donnant pas le contrôle		46	48

III) ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(En milliers d'euros)	Capital	Primes d'émission	Titres d'autocontrôle	Réserve de change	Autres Réserves	Capitaux propres Part des actionnaires de la société mère	Capitaux propres Part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
	Note 6.4		Note 6.4				Note 6.4.4	
Capitaux propres au 31/12/2022	20 572	13 222	(167)	3 783	12 104	49 510	5 381	54 892
Distribution de dividendes								
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				301		301		301
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					(340)	(340)	48	(291)
Capitaux propres au 30/06/2023	20 572	13 222	(167)	4 083	11 764	49 472	5 429	54 902
Distribution de dividendes								
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				1 089		1 089		1 089
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					(1 433)	(1 433)	(58)	(1 491)
Capitaux propres au 31/12/2023	20 572	13 222	(167)	5 172	10 330	49 127	5 371	54 498
Distribution de dividendes								
Acquisition/Cession de titres d'autocontrôle								
Écart de conversion				(657)		(657)		(657)
Variation de juste valeur des instruments financiers								
Résultat net					407	407	46	452
Capitaux propres au 30/06/2024	20 572	13 222	(167)	4 515	10 737	48 878	5 417	54 294

IV)TABLEAU CONSOLIDE DES FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Note	30/06/2024	30/06/2023
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		452	(291)
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie			
Amortissements et provisions		639	65
Impact IFRIC 23 - impôts			
Juste valeur des actifs financiers courants		(114)	94
Plus values/moins values de cession			
Juste valeur des immeubles de placement		(520)	(66)
Écart d'acquisition négatif			
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	6.3	(493)	34
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(36)	(164)
Coût de l'endettement net		(4)	(6)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-	-
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		(32)	(158)
Impôts versés			
Variation du BFR lié à l'activité		(599)	1 142
Flux net de trésorerie généré par l'activité		(630)	984
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		(2)	(2)
Cessions d'immobilisations			
Incidence des variations de périmètre			
Acquisitions/ Remboursement d'immobilisations financières et prêts			
Acquisition / Cession d'actif financiers courant			
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(2)	(2)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère			
Dividendes versés par les filiales aux intérêts ne donnant pas le contrôle			
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle			
Emprunts			
Remboursements d'emprunts		(65)	(51)
Intérêts nets versés			
Intérêts décaissés		(4)	(6)
Intérêts encaissés			
Autres flux liés aux opérations de financement		(0)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		(69)	(57)
Variation de trésorerie nette		(701)	925
Variation de trésorerie nette		(701)	925
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		2 588	1 245
Découverts bancaires (2)		-	-
VMP (3)		-	-
Total trésorerie d'ouverture		2 588	1 245
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		1 886	2 170
Découverts bancaires (2)		-	-
VMP (3)		-	-
Total trésorerie de clôture	6.2.4	1 886	2 170

(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 2024



ADC SIIC

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS

AU 30 JUIN 2024

SOMMAIRE

Note 1.	Faits caractéristiques de la période	17
1.1.	guerre en Ukraine	17
Note 2.	Référentiel comptable	17
2.1.	Principes généraux et déclaration de conformité	17
2.2.	Changements de méthodes comptables et de présentation	18
Note 3.	Saisonnalité de l'activité	18
Note 4.	Utilisation d'estimations	18
Note 5.	Périmètre de consolidation	19
5.1.	Evolution du périmètre de consolidation	19
5.2.	Organigramme du groupe	20
Note 6.	Notes annexes : bilan	21
6.1.	Actifs immobiliers	21
6.1.1.	Immeubles de placements	21
6.1.2.	Autres actifs corporels	23
6.2.	Actifs financiers	24
6.2.1.	Actifs financiers non courants :	25
6.2.2.	Créances commerciales et autres créances	25
6.2.3.	Actifs financiers courants	27
6.2.4.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	28
6.3.	Titres mis en équivalence	28
6.3.1.	DUAL HOLDING	28
6.3.2.	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A	33
6.4.	Capitaux propres	35
6.5.	Provisions pour risques et charges	36
6.6.	Passifs financiers courants et non courants	37
Note 7.	Notes annexes : compte de résultat	39
7.1.	Revenus nets des immeubles	39
7.2.	Résultat opérationnel	40
7.3.	Résultat financier et résultat net	41
7.4.	Autres éléments du résultat global	42
Note 8.	Secteurs opérationnels	43
8.1.	Compte de résultat par secteur d'activité	45
8.2.	Compte de résultat par zone géographique	47
Note 9.	Engagements hors bilan	49
9.1.	Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	49
9.2.	Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	49
9.2.1.	Engagements donnés	49

9.2.2. Engagements reçus	49
9.3. Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles du groupe.....	49
9.3.1. Engagements donnés.....	49
9.3.2. Engagements reçus	49
Note 10. Exposition aux risques.....	49
Note 11. Autres informations	50
11.1. Actif Net Réévalué.....	50
11.2. Litiges et passifs éventuels.....	54
11.2.1. Litiges Fiscaux.....	54
11.2.2. Litiges immobiliers	57
11.3. Parties liées.....	62
11.4. Effectifs.....	65
11.5. Résultat par action	65
11.6. Evénements postérieurs au 30 juin 2024	65

NOTE 1. FAITS CARACTERISTIQUES DE LA PERIODE

1.1. GUERRE EN UKRAINE

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

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

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

NOTE 2. REFERENTIEL COMPTABLE

Remarques liminaires :

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

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés le 26 septembre 2024 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 2024 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 2024 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 2023.

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

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

2.2. CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES ET DE PRESENTATION

Les comptes semestriels consolidés condensés sont établis selon les principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2023.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations, non obligatoire au 1er janvier 2024.

Les normes et interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1er janvier 2024 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes.

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

NOTE 3. SAISONNALITE DE L'ACTIVITE

L'activité du Groupe n'est pas soumise à des effets significatifs de saisonnalité.

NOTE 4. UTILISATION D'ESTIMATIONS

L'établissement des états financiers consolidés semestriels, en conformité avec les IFRS, conduit la direction du groupe à faire des estimations et formuler des hypothèses ayant une incidence sur les montants reconnus au bilan, sur les notes aux états financiers consolidés semestriels concernant les actifs et passifs à la date d'arrêt des comptes consolidés semestriels ainsi que sur le montant des produits et des charges.

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

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

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

NOTE 5. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

5.1. EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

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

Les comptes consolidés semestriels couvrent la période du 1er janvier au 30 juin 2024. Pour les besoins des comptes semestriels, un arrêté comptable au 30 juin est effectué par toutes les sociétés consolidées du Groupe.

Nom des sociétés consolidées		Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode		
		N	N-1	N	N-1	N	N-1	
SA	ADC	Société consolidante						
SA	COFINFO	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG	
SAS	KERRY	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG	
SAS	BASSANO DEVELOPPEMENT	85 %	85 %	85 %	85 %	IG	IG	
SA	GEPAR HOLDING	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG	
SA	DUAL HOLDING	27 %	27 %	27 %	27 %	MEE	MEE	
SA	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	50 %	50 %	50 %	50 %	MEE	MEE	
	ACROPOLE DEVELOPPEMENT	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG	
Entrées dans le périmètre de consolidation								
Sotie du périmètre de consolidation								

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

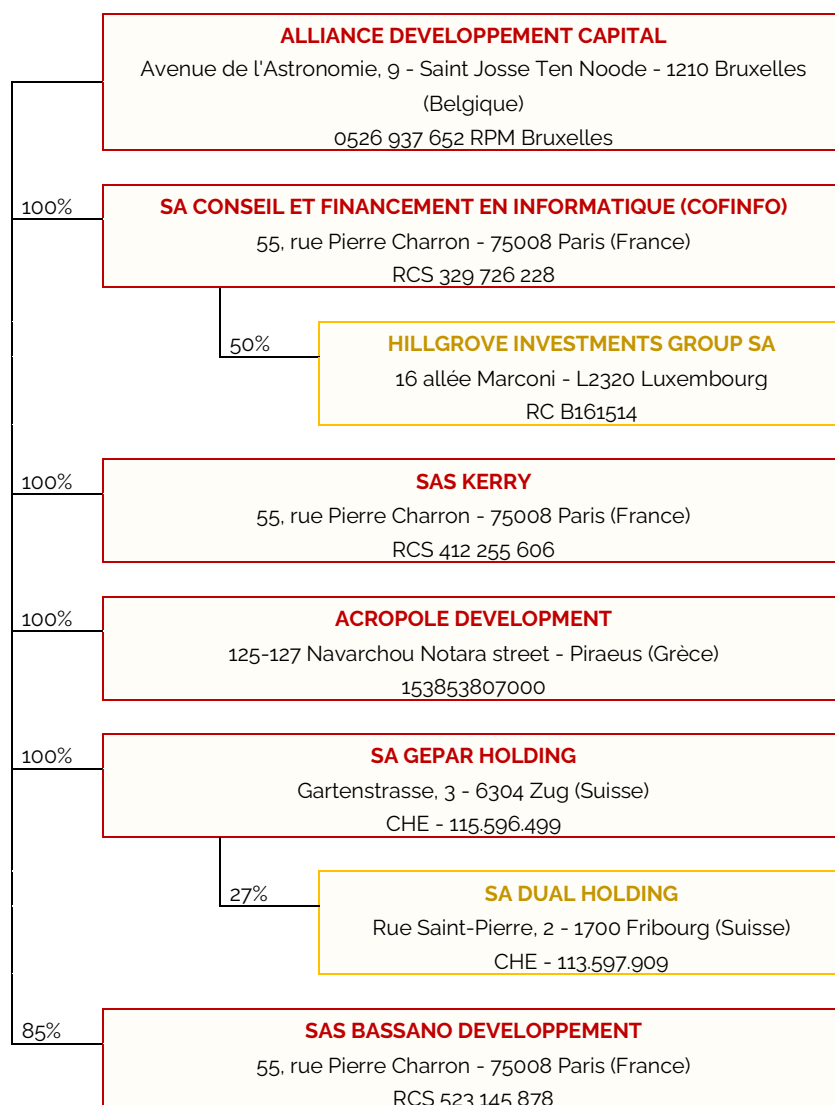
Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

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

- La société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC détient la nue-propriété d'un immeuble situé 4-6 avenue Elisée Reclus - 75007 Paris (France) ;
- La société BASSANO DEVELOPPEMENT est propriétaire de la majeure partie des murs d'un hôtel situé 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 Paris (France) ainsi que de 1 026 m² de commerces associés (en pleine propriété) ;
- La société KERRY a des procédures en cours décrites en annexe des comptes consolidés ;

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

5.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE



NOTE 6. NOTES ANNEXES : BILAN

6.1. ACTIFS IMMOBILIERS

6.1.1. Immeubles de placements

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

Au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	30/06/2024
Immeubles de placement	37 900			520			38 420
Total	37 900	-	-	520	-	-	38 420
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 33 239 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01% dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 181 K€.

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

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	31/12/2023
Immeubles de placement	38 543			(643)			37 900
Total	38 543	-	-	(643)	-	-	37 900
Immeubles destinés à la vente							

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

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

	2024	2023
Élisée Reclus (Habitation)		
Méthode par comparaison :		
Prix au m ²	20 900	20 900
Méthode par capitalisation :		
Valeur locative annuelle	97 167	97 167
Taux de capitalisation	2,50%	2,50%
Rue du Faubourg Saint-Honoré (Hôtel)		
Méthode par capitalisation :		
Hôtel		
Valeur locative annuelle	998 925	983 887
Taux de capitalisation	3,90%	3,90%
Salon / Spa		
Valeur locative annuelle	473 684	466 165
Taux de capitalisation	3,90%	3,90%
Méthode par comparaison :		
Hôtel		
Nombre de clés	58	58
Prix / Clé (1)	600 000	590 000
Salon / SPA		
Prix au m ²	N/A	N/A

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

Les niveaux de juste valeur sont respectivement, de 3 pour hôtel rue du Faubourg Saint-Honoré et de 2 pour le bien à usage d'habitation rue Élisée 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 2024 :

La variation des autres immobilisations corporelles brutes :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2023	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions / Sortie	Valeur Brute 30/06/2024
Actifs corporels	35					35
Construction droit d'utilisation	913			29		942
Total	948	-	-	29	-	977

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	30/06/2024
Actifs corporels	35	0				35
Construction droit d'utilisation	499	72				571
Total	533	72	-	-	-	606

Au 31 décembre 2023 :

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

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 +7K€ et +23 K€.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2023
Actifs corporels	33	2				35
Construction droit d'utilisation	370	128				499
Total	403	130	-	-	-	533

L'amortissement du droit d'utilisation est de 73 K€ pour l'immeuble l'Astronomie à Bruxelles et pour 55 K€ de l'immeuble Charron à Paris.

6.2. ACTIFS FINANCIERS

(En milliers d'euros)		30/06/2024	31/12/2023	Niveau de juste valeur	Note
Actifs financiers non courants	Coût amorti	41	40	2	6.2.1
Créances commerciales	Coût amorti	625	1 182	2	6.2.2
Autres créances	Coût amorti	940	1 887	2	6.2.2
Autres actifs courants	Coût amorti	69	7	2	
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 578	1 464	2	6.2.3
Trésorerie	Coût amorti	1 886	2 588	2	6.2.4
Total des actifs financiers		5 140	7 168		

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 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Cessions	30/06/2024
Titres de participation	-	-	-	-	-
Dépôts versés	37	2	-	-	39
Fonds de roulement	3	-	-	-	3
Total	40	2	-	-	41

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

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Cessions	31/12/2023
Titres de participation	-	-	-	-	-
Dépôts versés	35	2	-	-	37
Fonds de roulement	3	-	-	-	3
Total	37	2	-	-	40

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

6.2.2. Créances commerciales et autres créances

Au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 501	1 876	625	625	-	-
Autres créances	940	-	940	940	-	-
Total	3 442	1 876	1 565	1 565	-	-

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend une créance brute de 2 443 K€ sur le locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 876 K€.

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

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

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

Le taux de recouvrement ressortait à 36,65% sur les derniers états reçus du liquidateur. Par différence, le recouvrement de notre créance privilégiée était par conséquent compromis à hauteur de 63,35% de la créance hors TVA, ayant entraîné la comptabilisation d'une dépréciation d'un montant de 1 309 K€ par le passé. Au regard de la non-actualisation des données par le liquidateur de l'actif réalisable, il a été décidé de compléter la provision de 567 K€, ramenant la créance recouvrable HT à 190 K€, soit environ 9% de la créance initiale. Le solde de la créance est composé de TVA. Il est envisagé de demander au liquidateur le paiement d'une provision sur notre créance privilégiée.

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- Créances de TVA pour 53 K€ ;
- Une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP pour 844 K€ ;
- Diverses autres créances pour 43 K€ ;

Au 31 décembre 2023 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 491	1 309	1 182	1 182	-	-
Autres créances	1 887	-	1 887	1 887	-	-
Total	4 379	1 309	3 069	3 069	-	-

Le poste « clients et comptes rattachés » comprend une créance de 2 443 K€ sur l'ancien locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 309 K€, et des factures à établir pour 48 K€.

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

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

- le montant des actifs encore disponibles dans le patrimoine de la liquidation,

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

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

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- créances de TVA pour 58 K€,
- une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA pour 834 K€,
- diverses autres créances pour 47 K€,
- une créance sur la ville de Paris pour indemnité d'expropriation pour 948 K€, la procédure pour non concours de la force publique étant toujours pendante.

(En milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
	Perte enregistrée en résultat	Perte enregistrée en résultat
Pertes sur créances	(567)	-

6.2.3. Actifs financiers courants

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

Actions	Juste valeur 31/12/2023	Remboursement d'apport	Variations de juste valeur	Juste valeur 30/06/2024
FIPP (ISIN FR0000038184)	696	-	72	768
ACANTHE DÉVELOPPEMENT (ISIN FR0000064602)	768	-	42	810
Total	1 464	-	114	1 578

6.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(En milliers d'euros)</i>	Valeur nette au 30/06/2024	Valeur nette au 31/12/2023
Équivalent de trésorerie (SICAV)	-	-
Trésorerie	1 886	2 588
Total	1 886	2 588

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

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

	30/06/2024	31/12/2023
Variation brute des actifs courants	875	2 241
Variations des dettes courantes	(1 474)	(760)
Variation du BFR (1)	(599)	1 481
<i>Besoins en fonds de roulements.</i>		

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

6.3. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

6.3.1. DUAL HOLDING

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

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

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

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

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

La relation historique avec DUAL HOLDING est désormais essentiellement financière.

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

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

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

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux comptes consolidés établis au 30 juin 2024 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)	31/12/2023	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	30/06/2024
Titres DUAL HOLDING	20 978	-	-	(814)	530	20 693

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et le Franc Suisse a induit une baisse de valeur de 814 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées, alors que la quote-part de résultat, au cours de clôture ressort à + 530 K€ ;

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

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

	<i>En milliers d'euros</i>
Capitaux propres groupes	74 679
Résultat de la période	1 961
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	76 640
Taux de participation détenu	27%
Valeur des titres mis en équivalence	20 693

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Actif abrégé		
Immeubles de placement	4 982	4 982
Autres actifs non courants	7	8
Immobilisations financières et participations	24 055	24 101
Actifs courants	42 946	43 705
Trésorerie et équivalents	53	111
Total	72 044	72 907
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	74 673	80 186
Résultat de la période	1 967	(2 491)
Intérêts ne détenant pas le contrôle	(5 025)	(5 122)
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	429	334
Autres passifs non courants		
Total	72 044	72 907

Compte de résultat abrégé	30/06/2024	30/06/2023
Produits	55	50
Charges d'immeubles et Frais généraux	(392)	(298)
Résultat net des immeubles	(338)	(247)
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation		
Variation des immeubles de placement	142	-
Amortissements	(4)	(4)
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	(199)	(251)
Produits financiers	2 148	614
Charges financières	(47)	(287)
Résultat courant	1 902	76
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts	(37)	(155)
Intérêts ne détenant pas le contrôle	(102)	(73)
Résultat net	1 967	(6)
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	1 967	(6)

Les produits et les charges financières se décomposent principalement de :

Un gain net de change pour + 1 475 K€ sur les prêts et créances en devise, des plus-values latentes sur actifs financier pour + 82 K€, des revenus d'emprunt obligataire pour + 206 K€, et des produits d'intérêts sur compte courant pour 366 K€.

Détail des produits et charges financières de DUAL HOLDING

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Charges financières		
Perte de change	(19)	(239)
Perte de valeur d'actifs financiers	-	(19)
Charges sur titres	(15)	(15)
Intérêts bancaires	(12)	(12)
Autres charges financières	(1)	(2)
Total	(47)	(287)
Produits financiers		
Gain de change	1 494	4
Gain de valeur d'actifs financiers	82	-
Intérêts sur compte courant	366	403
Intérêts sur obligations	206	207
Autres produits d'intérêts	-	-
Total	2 148	614

6.3.2. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP S.A

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

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

La juste valeur du bien détenu par la société HILLGROVE Ltd à Londres de 11 M£ fin 2019 lors de l'acquisition des titres, et est de 12 M£ au 30 juin 2024 identique à la valeur de la clôture précédente.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	30/06/2024
Titres HILLGROVE INVESTMENTS	5 664	-	-	152	(36)	5 780

L'évolution de change entre le cours de l'Euro et La Livre Sterling a induit un gain de valeur de 152 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 -36 K€ ;

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

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

	En milliers d'euros
Capitaux propres groupes	11 632
Résultat de la période	(72)
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	11 560
Taux de participation détenu	50%
Valeur des titres mis en équivalence	5 780

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

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Actif abrégé		
Immeubles de placement	14 178	13 808
Autres actifs non courants		
Immobilisations financières et participations		
Actifs courants	17	0
Trésorerie et équivalents		
Total	14 195	13 809
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	11 632	11 467
Résultat de la période	(72)	(138)
Emprunts non courants		
Emprunts courants		
Autres passifs courants	2 636	2 480
Autres passifs non courants		
Total	14 195	13 809

Compte de résultat abrégé	30/06/2024	30/06/2023
Produits	-	-
Charges d'immeubles et Frais généraux	(36)	(20)
Variation de juste valeur des immeubles	-	-
Résultat net des immeubles	(36)	(20)
Résultat de cession des immeubles cédés		
Autres produits et charges d'exploitation	(8)	(16)
Amortissements		
Dépréciations		
Résultat d'exploitation	(44)	(36)
Produits financiers	9	9
Charges financières	(37)	(37)
Résultat courant	(72)	(64)
Autres éléments de résultat		
Résultat de cession des filiales		
Impôts		
Intérêts ne détenant pas le contrôle		
Résultat net	(72)	(64)
Autres éléments du résultat global		
Résultat global total	(72)	(64)

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

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Charges financières		
Perte de change	(0)	-
Intérêts sur compte courant	(27)	(37)
Autres charges financières	-	-
Total	(27)	(37)
Produits financiers		
Gain de change	-	1
Intérêts sur compte courant	7	8
Autres produits d'intérêts		
Total	7	9

6.4. CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2024, le capital social est composé de 135 928 119 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 20 572 093,32 €.

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

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

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

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

Le résultat net attribué aux détenteurs de participation ne donnant pas le contrôle se monte à 46 K€ pour la période.

Au 30 juin 2024, le montant de la participation ne donnant pas le contrôle s'élève à 5 417 K€.

<i>(En milliers d'euros)</i>	BASSANO DÉVELOPPEMENT
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
Actifs non courants	34 523
Actifs courants	682
Passifs non courants	
Passifs courants	3 616
Trésorerie	1 441
Produits	557
Variations juste valeur	520
Dotations aux provisions	(567)
Résultat net	305
Résultat global total	305

6.5. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

A la suite à la réception d'une proposition de rectification de l'administration fiscale en 2023, relative au régime SIIC de la société (cf. Note 11.2.1), elle a procédé à une estimation du risque selon diverses hypothèses. Celles-ci 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 solutions médianes. Elle a matérialisé en 2023 l'existence de ce risque par la comptabilisation d'une provision de 180 K€, à hauteur des conséquences financières de la situation la plus probable.

Solde 31/12/2023	Dotations	Reprise	Solde 30/06/2024
180	-	-	180

6.6. PASSIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

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

Échéancier des dettes et juste valeur

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

Au 30 juin 2024 :

(En milliers d'euros)	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total			
Dettes fiscales non courantes	-			-	-	-	2
Emprunts et dettes fin. auprès des ét. De crédits	-			-	-	-	2
Dettes de locations IFRS 16	72	253	50	375	375	375	2
Dépôts de cautionnement	185			185	185	185	2
Dettes commerciales	248			248	248	248	2
Dettes fiscales et sociales	489			489	489	489	2
Autres dettes	14 635			14 635	14 635	14 635	2
Autres passifs courants	1			1	1	1	2
Total	15 630	253	50	15 933	15 933	15 933	

Les emprunts et dettes financières de location sont constituées des biens situés rue Charron, pris en location et dont les loyers actualisés constituent la dette financière (72 K€ en courant et 303 K€ en non courant).

Les autres dettes sont principalement constituées :

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie pour 13 502 K€. Le taux servi annuellement est de 3%, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum ;
- de 1 188 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doit être remboursée à l'Etat à la suite d'arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière. Le point détaillé de toutes ces procédures est développé au § 11.2.2
- d'un titre de perception pour l'immeuble Cavaignac pour 220 K€,
- Clients créancier pour 13 K€
- Autres créanciers pour 9 K€

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

Au 31 décembre 2023 :

	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			
<i>(En milliers d'euros)</i>							
Dettes fiscales non courantes	-			-	-	-	2
Emprunts et dettes fin. auprès des ét. De crédits	-			-	-	-	2
Dettes de locations IFRS 16	102	236	78	416	416	416	2
Dépôts de cautionnement	179			179	179	179	2
Dettes commerciales	346			346	346	346	2
Dettes fiscales et sociales	430			430	430	430	2
Autres dettes	16 071			16 071	16 071	16 071	2
Autres passifs courants	4			4	4	4	2
Total	17 132	236	78	17 446	17 446	17 446	

Les dettes fiscales sont principalement constituées de TVA collectées (377 K€), TVA à décaisser (15 K€) et TVA sur factures à établir (19 K€).

Les autres dettes sont principalement constituées :

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie indéterminée, pour 13 448 K€. Le taux servi annuellement est de 1 %, de plus les sommes versées peuvent faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum,
- de 2 375 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'État suite à des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière (1 188 K€) et de la Cour d'appel dans l'affaire du squat de la rue Cavaignac (1 187 K€). Le point détaillé de toutes ces procédures est développé au § 9.2.2. du RFA 2023,
- Un titre de perception pour l'immeuble Cavaignac 220 K€,
- Des clients créditeurs pour 22 K€.

NOTE 7. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RESULTAT

7.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

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

A la clôture de la période, le groupe n'a qu'un seul locataire qui bénéficie d'un bail commercial dont la date de renouvellement était le 28 février 2020. En date du 19 août 2020, un refus renouvellement de bail sans indemnité d'éviction a été notifiée au locataire HFCE. Cependant, HFCE doit s'acquitter d'une indemnité d'occupation jusqu'au jugement devant statuer sur le refus de renouvellement de bail.

Le chiffre d'affaires consolidé de la période est en progression de 4,1% à 557 K€ à fin juin 2024

Les revenus locatifs 2024 de l'Hôtel sis rue du Faubourg St Honoré sont en progression de 22 K€. Les charges locatives refacturées sont quant à elles stables.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur la période 2024.

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

Globalement, les revenus nets d'immeubles progressent de 10%.

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Loyers	480	457
Charges locatives refacturées	78	78
Charges locatives globales	(114)	(131)
Revenus nets des immeubles	444	404

7.2. RESULTAT OPERATIONNEL

(En milliers d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Revenus des autres activités			
Frais de personnel	(108)	(100)	(217)
Autres frais généraux	(214)	(226)	(514)
Autres produits et autres charges	0	(38)	30
Variation des immeubles de placement	520	66	(643)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement			
Dotation ou reprise de dépréciation des immeubles de placement			
Dotation aux provisions et aux amortissements	(639)	(65)	(310)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions			
Charges nettes d'exploitations	(440)	(364)	(1 654)
Résultat opérationnel avant cession	4	40	(812)
Résultat de cession d'immeubles de placement			
Résultat de cession des filiales cédées			
Résultat opérationnel	4	40	(812)
Quote-part de résultat des stés. mises en équivalence	493	(34)	(743)
Résultat opérationnel après résultat des stés. mises en équivalence	497	7	(1 555)

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 108 K€ pour la période.

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

- les honoraires juridiques et fiscaux pour 4 K€ (contre 10 K€ en 2023) ;
- les autres honoraires pour 101 K€ (contre 87 K€ en 2023) ;
- les frais bancaires et commissions d'achat de titres pour 5 K€ (contre 24 K€ en 2023) ;
- les cotisations liées à la cotation et la publicité légale et financière pour 39 K€ (contre 33 K€ en 2023).
- Locations et charges locatives pour 16 K€.

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

- Les jetons de présence pour - 6 K€ ;
- des produits divers : + 7 K€

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2024		30/06/2023	
	Dotation	Reprise	Dotation	Reprise
Amortissement sur Droit d'utilisation IFRS 16	72		64	
Amortissement matériel informatique	0		1	
Dépréciation créance NRF	567			
Total	639	-	65	-

Le résultat opérationnel de l'exercice ressort à +4 K€ contre + 40 K€ l'exercice précédent. Les sociétés mises en équivalence, DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP, dégagent un gain de +493 K€ contre une perte de - 34 K€ au 30 juin 2023.

7.3. RESULTAT FINANCIER ET RESULTAT NET

La variation de juste valeur des actifs financiers fait ressortir un produit de +114 K€ (+ 42 K€ sur les titres ACANTHE DEVELOPPEMENT, et + 72 K€ sur les titres FIPP).

Les autres produits et charges financiers s'analysent ainsi :

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING	(165)	(210)
Intérêts droit d'usage (IFRS 16)	(4)	(6)
Résultat de cession Sicav		
Divers	11	12
Total des autres produits et charges financières	(159)	(204)

Le résultat net fait ressortir un profit de 452 K€ au 30 juin 2024 contre une perte de 291 K€ au 30 juin 2023.

7.4. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net	452	(291)
<i>Écart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING (1)</i>	(814)	110
<i>Écart de conversion sur les états financiers HILLGROVE INVESTMENTS GROUP (2)</i>	152	188
<i>Écart de conversion sur les états financiers GEPAR (1)</i>	6	4
Total des autres éléments du résultat global	(656)	301
Résultat Global	(204)	10

(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	30/06/2024	31/12/2023
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Actifs immobiliers		
Paris	38 420	37 900
Région Parisienne		
Province		
Autre		
Total des actifs immobiliers (1)	38 420	37 900
Actifs non affectables (2) (y compris titres DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENT GROUP)	31 984	34 224
Total des actifs	70 404	72 124
Exercice 2024 :		
<i>(1) dont 5 181 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01 %).</i>		
<i>(2) y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING et des titres HILLGROVE INVESTMENT GROUP pour respectivement 20 693 K€ et 5 780 K€.</i>		
Exercice 2023 :		
<i>(1) dont 5 103 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01 %).</i>		
<i>(2) y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING et des titres HILLGROVE INVESTMENT GROUP pour respectivement 20 978 K€ et 5 664 K€.</i>		

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

Nature du patrimoine

	30/06/2024	31/12/2023
Résidences hôtelières	4 088 m ²	4 088 m ²
Habitations	270 m ²	270 m ²
Surfaces commerciales	1 026m ²	1 026m ²
Total	5 384 m²	5 384 m²

Situation géographique

	30/06/2024	31/12/2023
Paris	100 %	100 %
Région parisienne		
Total	100 %	100 %

8.1. COMPTE DE RESULTAT PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Au 30 juin 2024

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

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

8.2. COMPTE DE RESULTAT PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

Au 30 juin 2024

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

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

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 2023.

NOTE 11. AUTRES INFORMATIONS

11.1. ACTIF NET REEVALUE

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

Contexte économique 1^{er} semestre 2024 ¹

Dans la zone euro, où l'activité a connu cinq trimestres de stagnation entre l'été 2022 et l'automne 2023, la croissance est revenue depuis début 2024 : le PIB y a augmenté de +0,2 % au deuxième trimestre (après +0,3 % au premier trimestre). Cette reprise est portée par le commerce extérieur, alors que la demande intérieure reste atone, et masque toujours d'importantes disparités

L'activité économique française a progressé de +0,2 % au deuxième trimestre 2024. La demande intérieure est à l'arrêt pour le troisième trimestre consécutif : la consommation des ménages est restée atone (+0,1 %), tandis que l'investissement a reculé, pour les entreprises (-0,5 %) comme pour les ménages (-1,1 %). Les dépenses publiques constituent la seule source de dynamisme de la demande intérieure. Le commerce extérieur a, quant à lui, continué de soutenir l'activité : les exportations ont progressé modérément (+0,4 %) tandis que les importations se sont stabilisées (+0,1 %), après trois trimestres de repli. Au total, l'acquis de croissance pour 2024 à mi-année est de +0,9 %, pour l'essentiel porté par le commerce extérieur.

Le Marché immobilier hôtelier ²

Après une très belle année 2023 pour l'investissement en hôtellerie, le 1er trimestre 2024 est reparti sur les mêmes bases, en offrant d'excellentes performances.

Ainsi, près d'un milliard d'euros (+54% vs le 1T 2023) a été investi au 1er trimestre 2024. Cela représente un montant bien supérieur à la moyenne décennale et 35% au total du total des investissements en immobilier d'entreprise du trimestre.

Cette performance illustre l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier alternatif et notamment l'hôtellerie, cette typologie d'actif permettant de se diversifier alors que l'investissement en immobilier d'entreprise ralentit.

Parmi les principales transactions, une grande majorité a concerné des transactions unitaires. Un seul portefeuille est à mentionner.

Le taux de rendement prime pour l'hôtellerie est resté stable à 5,25% au 1T 2024. La bonne dynamique observée sur le marché, couplée à la stabilisation des taux directeurs permettent d'envisager une pause dans la dynamique de décompression pour les prochains mois.

¹ INSEE – Point de conjoncture 9 septembre 2024

² CBRE – Figures Hôtels France T1 2024

BNP PARIBAS – At a Glance T1 2024 – Le marché hôtelier en France

Côté exploitation, toutes les régions ont retrouvé, fin 2023, une bonne dynamique avec des Taux d'Occupation et des Prix Moyens élevés.

Ainsi, les indicateurs sont désormais au beau fixe après quelques mois plus délicats :

- Taux d'Occupation moyen (France) : 58,2% (63,7 % en mars)
- Prix Moyen par chambre (France) : 109,7€
- RevPAR moyen France : 63,8€

La fin d'année 2023 et le mois de janvier 2024 ont montré des signes de ralentissement dans un contexte économique et social perturbé. Les performances hôtelières ont toutefois rebondi à partir de février, l'embellie se confirmant en mars.

On a observé un ralentissement de la fréquentation domestique et a contrario une poursuite de la reprise du tourisme international.

Les prévisions de réservations des prochains mois en région francilienne illustrent l'importance des événements internationaux cette année avec une forte hausse de la fréquentation en mai (Concert de Taylor Swift) et en août (Jeux Olympiques). A noter cependant qu'il n'y a pas de phénomène clair de reports sur les autres mois en amont ou en aval des événements.

Les données ne sont à ce stade pas disponibles pour le 2ème trimestre 2024.

Le Marché résidentiel haut de gamme parisien ³ :

Malgré l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, les investisseurs fortunés continuent de considérer l'immobilier haut de gamme comme une valeur refuge. Le marché de l'immobilier de luxe témoigne ainsi de sa résilience face aux fluctuations économiques.

Le marché de l'immobilier haut de gamme parisien continue d'afficher des performances solides. Ainsi, la rive gauche demeure le moteur de cette croissance. Les chiffres récents révèlent que la rive gauche joue un rôle crucial. Et, cela, en grande partie grâce aux acquéreurs étrangers et aux expatriés qui reviennent de Londres. Ces acteurs clés stimulent l'activité et contribuent à maintenir la vitalité du marché.

Malgré quelques fluctuations observées, le marché de l'immobilier haut de gamme parisien continue de démontrer sa solidité, avec une rive gauche prospère et une légère baisse sur la rive droite. Les facteurs tels que les acquéreurs étrangers et le retour des expatriés contribuent à maintenir l'activité. Tandis que les mouvements saisonniers et les perturbations temporaires n'entament pas la confiance dans ce marché attractif.

Une prise de conscience progressive se fait sentir chez les vendeurs, témoignant d'un marché immobilier qui se tend progressivement. D'ailleurs, les marges de négociation ont ainsi légèrement augmenté. Cette évolution met en évidence une certaine flexibilité des vendeurs, considérant les conditions du marché actuel.

³ Monimmeuble.com – « Immobilier Haut de gamme : ce marché ne connaît pas la crise ! »

La qualité des offres joue également un rôle clé dans les marges de négociation. Notamment suite aux turbulences sur les marchés des crédits immobiliers. Bien que nous ne constatons pas encore une hausse des refus de prêts, les conditions actuelles incitent les acheteurs à être plus exigeants.

De plus, on note une légère augmentation des offres avec conditions suspensives, représentant 40% au premier trimestre 2023 par rapport à 30% au quatrième trimestre 2022. Cette tendance est due à l'assouplissement et à la révision mensuelle du taux d'usure.

Les perspectives économiques pour le 2ème semestre 2024 ⁴

En France, la désinflation se poursuit, à un rythme plus rapide que prévu : l'inflation s'est établie à +1,9 % en août 2024 (selon l'estimation provisoire) après +2,3 % en juillet. C'est la première fois depuis trois ans que l'inflation passe sous le seuil des 2 %.

Cependant, le climat des affaires a connu un été agité, les anticipations des entreprises fluctuant nettement au gré des incertitudes politiques. D'ici la fin de l'année, la consommation des ménages devrait reprendre un peu d'élan et leurs dépenses immobilières cesser de baisser après trois années de repli continu. À l'inverse, il semble que les entreprises continuent de freiner leurs investissements. Dans ce contexte, la croissance française, soutenue ponctuellement par les Jeux Olympiques et Paralympiques à l'été, resterait modeste d'ici décembre et s'établirait à +1,1 % sur l'ensemble de l'année 2024.

Calcul de l'ANR :

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises établies à la date du 30 juin 2024 et réalisées par les cabinets d'experts immobiliers indépendants VIF EXPERTISE et CEI.

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

Au 30 juin 2024, la valeur d'expertise des immeubles retenue pour le calcul de l'Actif Net Réévalué s'établit à 38 420 K€, hors droits.

⁴ INSEE – Point de conjoncture 9 septembre 2024

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

Actif net réévalué hors droits (en milliers d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Situation nette consolidée (part groupe)	48 877	49 127
Titres d'autocontrôle	167	167
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	249	251
Total	49 293	49 545
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119
ANR par action	0,3626	0,3645
1 147 640 actions d'autocontrôle au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023		

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

11.2. LITIGES ET PASSIFS EVENTUELS

11.2.1. Litiges Fiscaux

Les litiges fiscaux du Groupe sont synthétisés ci-dessous :

Situation au 30 juin 2024 (en milliers d'euros)

Société	Objet	Risques maximum	Règlements intervenus antérieurs à 2024	Règlements intervenus en 2024	Dettes au 31/12/2024	Commentaires
ADC SIIC	Notification reçue suite à contrôle fiscal pour les années 2018 à 2019 (période contrôlée)	2 963	0	0	0	Réponse reçue le 29/05/2024 pour la période 2018 à 2019 avec maintien des rectifications. Recours hiérarchique le 16/07/2024. Prochaine étape : interlocution départementale
	Notification reçue pour les années 2020 à 2022 (conséquences du contrôle pour les années postérieures)	315	0	0	0	Réponse reçue le 22/04/2024 pour la période 2020 à 2022 avec maintien des rectifications Recours hiérarchique le 16/07/2024. Prochaine étape : interlocution départementale
Total		3 278	0	0	0	

11.2.1.1. Société ADC SIIC (a)

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

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

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

Ces rectifications sont fermement contestées tant sur le fond que sur le choix de la procédure retenue (procédure de répression des abus de droit) et la société vient de recevoir une première réponse aux observations formulées pour sa défense au titre des exercices 2020 à 2022 ; elle demeure dans l'attente de la seconde réponse du service relative aux exercices 2018 et 2019.

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élèvent au titre des exercices 2018 à 2022 aux montants suivants :

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

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

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

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

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

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

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

Pour l'ensemble de ces motifs et contestations développés – à ce stade partiellement compte tenu du fait que la procédure de rectification n'en est qu'à sa première phase – ou à développer par la société dans le cadre de la critique des rectifications notifiées, il semble que le risque de devoir supporter définitivement les rappels d'imposition sur le fondement de ces rectifications peut être considéré comme partiel :

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

Aussi, la société a procédé à l'estimation des conséquences, sur les exercices 2018 à 2022, de différentes hypothèses selon l'issue des discussions avec l'administration fiscale ou d'un éventuel contentieux.

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

Il est à ce titre constaté que, l'administration n'ayant notamment pas encore répondu – y compris dans son dernier courrier – aux observations formulées s'agissant de l'application des règles de prescription la société a considéré la dernière hypothèse précitée comme constituant – dans l'hypothèse où l'administration aurait néanmoins gain de cause – la situation correspondant aux conséquences financières les plus probables ; elle a corrélativement fait le choix de comptabiliser dans ses comptes sociaux une provision dont le montant a été arrêté pour l'exercice 2023 à la somme de 180 000 €.

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

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

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

Le recours hiérarchique s'est déroulé le 16 juillet 2024. La prochaine étape formelle de la procédure est l'interlocution départementale qui pourrait intervenir courant novembre 2024.

En l'absence d'évolution officielle de la position de l'administration fiscale, l'analyse du risque n'a pas évolué, justifiant le maintien de la provision de 180 K€ comptabilisée au 31 décembre 2023.

11.2.2. Litiges immobiliers

Tableau de synthèse des litiges immobiliers du 1^{er} semestre 2024

Origine du litige	Date à laquelle la procédure a été initiée	Partie demanderesse	Partie défenderesse	Nature de l'action	Impact financier attendu sur les 12 prochains mois	Dernière Juridiction saisie	Prochaine échéance
Refus d'autorisation du bailleur aux travaux envisagés par le locataire	Assignation délivrée le 5 avril 2019	Mme de Barbuat de Maisonrouge	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en autorisation judiciaire de travaux</u>		Tribunal Judiciaire de Paris	Un jugement en date du 12 septembre 2024 vient de débouter la Société de ses demandes
Entrave à l'exploitation normale, refus des demandes d'autorisation des travaux	Assignation délivrée le 31 octobre 2018	Hôtel Faubourg Champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	<u>Procédure en indemnisation du locataire</u>		Cour de cassation	Jugement intervenu le 13 janvier 2022 et Arrêt Cour d'appel du 21 février 2024 en faveur de la Sté HFCE a formé un pourvoi en cassation. Production des mémoires des parties en cours
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	Audience de plaidoirie fixée au 8 avril 2025
Contestation sur décomptes établis entre indemnité d'éviction et indemnité occupation	Assignation 28 juillet 2016	Références (ex Salons St Honoré)	BASSANO DEVELOPPEMENT - ADC	<u>Procédure en restitution trop perçu indemnité d'occupation et de DG</u>	Les sommes réclamées ont déjà été réglées	Cour d'Appel	Pas de date

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

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

Le 6 janvier 2016, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une notification de saisie à tiers détenteur faite auprès de la Société Générale pour un montant de 1 314 K€. Cette somme correspond selon l'administration à des frais d'hébergement et des travaux mis à la charge de la société KERRY ainsi qu'à un trop perçu au titre de la première procédure d'indemnisation pour refus du concours de la force publique dans le cadre du squat de l'immeuble du 48 rue du Faubourg Poissonnière à Paris (10ème), Une procédure de contestation avait été initiée mais le Conseil d'Etat a, suivant arrêt rendu le 25 février 2022, décidé qu'elle était fondée.

Le 2 juillet 2018, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une mise en demeure de payer le montant de 1 189 K€. Les sommes réclamées ont pour origine les mêmes titres de perception que celles réclamées dans la saisie à tiers détenteur du 6 janvier 2016 (montant actualisé et tenant compte des règlements intervenus). Une procédure de contestation de cette mise en demeure a été initiée au motif qu'elle était entachée d'insuffisance de motivation. La requête de la société KERRY a été rejetée par un jugement du TA en date du 21 juin 2022. La société a, depuis, fait appel de ce jugement. L'administration a produit ses observations en date du 22 juillet 2022. Après une audience devant la Cour Administrative d'Appel le 13 février, la requête de la société KERRY a à 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. L'instruction est close depuis le 15 janvier 2024, toujours en attente d'un calendrier.

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

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

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

L'administration n'ayant pas répondu au recours administratif préalable, la Société a saisi le Tribunal Administratif en déposant une requête introductive d'instance. L'administration n'a, à ce jour, pas encore produit d'écriture en défense.

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

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

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

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

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

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

Procédure en autorisation judiciaire de travaux.

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

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

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

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

Antérieurement au dépôt du rapport d'expertise, par acte extrajudiciaire en date du 5 avril 2019, Madame Sixtine de BARBUAT de MAISONROUGE a assigné le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 218-220

rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS 8ème et la société BASSANO DEVELOPPEMENT, sollicitant l'autorisation judiciaire pour le compte de HFCE de faire réaliser les travaux projetés par celle-ci.

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

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

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a conclu en réponse le 7 juin 2021 et Madame Sixtine de BARBUAT de MAISONROUGE a déposé un nouveau jeu de conclusions régularisées le 17 mars 2022.

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

Un jugement en date du 12 septembre vient de débouter la société BASSANO DEVELOPPEMENT de ses demandes.

Procédure en indemnisation du locataire devant la Cour de Cassation.

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

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

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

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

Procédures en résiliation du bail pendante devant le tribunal judiciaire.

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

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

La société HFCE s'est opposée à cette jonction.

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

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

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

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

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

La société HFCE a régularisé ses dernières écritures pour l'audience du 12 septembre 2023.

Depuis lors, cette affaire a été clôturée le 21 novembre 2023 et fixée pour plaidoirie à l'audience du 8 avril 2025.

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

La Société ADC SIIC a délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction le 21 décembre 2004 aux SALONS ST HONORE. Par arrêt du 9 avril 2014, la cour d'appel avait fixé l'indemnité d'éviction à 120 K€ et l'indemnité d'occupation à compter du 1er juillet 2005 à 57,6 K€. Depuis le départ du locataire, un différend subsiste concernant les décomptes établis entre le locataire et le bailleur. Par

assignation du 28 juillet 2016, la société REFERENCES (ex SALONS ST HONORE) a assigné la société Bassano Développement en restitution d'une partie de trop perçu de loyer et du dépôt de garantie pour un montant total de 54 K€.

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

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

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

11.3. PARTIES LIEES

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

Au titre du premier semestre 2024, les opérations suivantes sont intervenues :

a) la société mère :

<i>(En milliers d'euros)</i>			30/06/2024		31/12/2023	
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	0	(25)	(25)	(50)
<i>(1) Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.</i>						
<i>(2) Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.</i>						

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

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

Néant

c) les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés intégrées globalement dans le Groupe (dont 300 K€ d'intérêts de comptes courants et 64 K€ d'autres charges) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

d) les entreprises associées :

<i>(En milliers d'euros)</i>			30/06/2024		31/12/2023	
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	(13 363)	(165)	(13 448)	(405)
Compte Courant	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	Actionnaire d'ADC SIIC	844	10	834	24
<i>(1) Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.</i>						
<i>(2) Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.</i>						

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

Néant

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

<i>(En milliers d'euros)</i>			30/06/2024		31/12/2023	
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	(69)	(63)	(157)	(143)
Mise à disposition de personnel	FIPP	Dirigeants / Administrateurs communs				
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	(8)	(90)	(3)	(181)
Intérêts minoritaires ⁽³⁾	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 417	46	5 371	(10)
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	810	42	768	74
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	38		36	
Distribution de dividendes	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs				300
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	FIPP	Dirigeants / Administrateurs communs	768	72	696	(144)
Mise à disposition de personnel / Coût structure	DUAL	Dirigeants / Administrateurs communs	5	5	10	10
<p>(1) Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.</p> <p>(2) Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.</p> <p>(3) Issus de la cession de 15,01 % des titres BASSANO DEVELOPPEMENT à ACANTHE DEVELOPPEMENT.</p>						

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

g) les autres parties liées.

Néant

11.4. EFFECTIFS

Le groupe a un salarié de statut cadre-dirigeant, et un salarié non cadre au 30 juin 2024.

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

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

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

11.5. RESULTAT PAR ACTION

Résultat par Action au 30 juin 2024

		30/06/2024	30/06/2023
Numérateur	Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	407	(340)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 119
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)		0,0030	-0,0025

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

11.6. EVENEMENTS POSTERIEURS AU 30 JUIN 2024

Aucun élément post clôture n'a été identifié.

Déclaration Des Personnes Responsables



ADC SIIC



ADC SIIC

DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Nous soussignés,

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

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

M. Alain DUMENIL
Administrateur Délégué

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



Alliance Développement Capital SIIC SE

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2024

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée d'Alliance Développement Capital SIIC SE pour le semestre clôturé le 30 juin 2024

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 2024, 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 70 404 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de la période s'élève à 407 (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



Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Cédric Bogaerts

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 BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



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