



ADC SIIC

ADC SIIC

Informations règlementées

RESULTATS ANNUELS 2025

Bruxelles, le 23 avril 2026, à 18h15

Faits Marquants

Patrimoine

35,0 Millions d'euros
(en juste valeur, y compris les
minoritaires)

Résultat net consolidé

Part du groupe

- 1 736 K€

Résultat global

Part du groupe

- 1 792 K€

ANR

0,348 € / Action

Cours du 16/04/2026 : 0,06 €

(dernier échange)

- Un patrimoine immobilier évalué à 35,0 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées au 31 décembre 2025.
- Un patrimoine de 31,1 M€ composé de la majeure partie des murs d'un hôtel 4 étoiles et d'un Spa sis rue du Faubourg St Honoré à Paris (8^{ème}).
- Et d'un appartement parisien (7^{ème}) de 3,9 M€ (valeur de la nue-propriété).
- Cession des salons du Faubourg St Honoré. Le résultat de cession pour cette transaction est de 1,6 M€.
- Une participation de 19,8 M€ dans la société Dual Holding.
- Une participation de 5,1 M€ dans la société Hillgrove Investments Group SA, copropriétaire à 50% via une filiale, d'un bien immobilier situé dans le centre de Londres.

Chiffres clés de l'activité consolidée

Bilan Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Patrimoine immobilier en juste valeur	35 030	37 900
Autres Actifs non courants	889	970
Titres mis en équivalence (Dual Holding et Hillgrove Investments Group)	24 841	26 556
Actifs courants	7 980	4 914
(dont trésorerie et équivalent de trésorerie)	4 762	1 361
Total Actif	68 739	70 340

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (part du groupe)	46 884	48 676
Intérêts minoritaires (1)	5 511	5 463
Endettement financier courant et non courant	864	935
Passifs courants & non courants hors financier	15 480	15 265
Total Passif	68 739	70 340

(1) Les intérêts minoritaires reviennent à l'associé minoritaire (15,01%) de la société BASSANO DEVELOPPEMENT

Etat du résultat net et du résultat global synthétique (En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenu brut des immeubles	1 056	1 117
Revenus nets des immeubles	810	905
Charges et produits opérationnels	(579)	(628)
Variation de valeur des immeubles de placement	(436)	-
Autres dotations et reprises	(169)	(351)
Résultat opérationnel avant cession	(375)	(74)
Résultat de cession	1 569	-
Résultat opérationnel après cession	1 195	(74)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	(1 660)	(19)
Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence	(465)	(93)
Résultat financier	(678)	(208)
Impôts sur le résultat	(546)	(2)
Résultat net Consolidé	(1 688)	(302)
Intérêts minoritaires	47	93
Résultat net, part du groupe	(1 736)	(395)
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	(56)	(57)
Résultat global consolidé part du groupe	(1 792)	(452)

Résultats

Le chiffre d'affaires du groupe est en diminution de 5,5% à 1 056 K€.

Les revenus nets du groupe s'établissent à 810 K€ au 31 décembre 2025 contre à 905 K€ au 31 décembre 2024. La diminution des revenus nets (-95 K€) provient principalement de rétroactivité des annulations d'indexation des loyers (-60 K€), et de l'augmentation des charges locatives globales (-34 K€).

La juste valeur des immeubles a diminué de 2 870 K€, d'une part, par la baisse de 439 K€ de la valeur du bien situé rue Faubourg St Honoré, et d'autre part, par la cession de salons, fin décembre 2025, appartenant au même bien, par la sortie de la valeur nette comptable de 2 431 K€.

Le résultat opérationnel ressort ainsi à +1 195 K€ contre -74 K€ en 2024, l'évolution étant principalement la résultante de la cession des salons rue Faubourg St Honoré.

Le résultat financier ressort à - 678 K€ et comprend principalement des charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING (-309 K€), et de la diminution de la valeur des actions (-369 K€), composée des actions de FIPP (-168 K€) et d'ACANTHE DEVELOPPEMENT (-201 K€).

La quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence s'élève à -1 660 K€, composée de la quote-part de résultat de DUAL HOLDING pour -1 455 K€, principalement lié à la sortie de CI COM du périmètre de consolidation de cette dernière, et de celle de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA pour -205 K€, lié à la baisse de valorisation de son immeuble de placement.

Le résultat net consolidé part du groupe ressort à -1 736 K€ contre -395 K€ au 31 décembre 2024.

Patrimoine

Au 31 décembre 2025, le patrimoine du groupe ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC est composé principalement de la majeure partie des murs d'un hôtel 4 étoiles de 4 049 m² ainsi que de 700 m² de commerces associés (Spa) sis rue du Faubourg St Honoré à Paris (8ème) pour une valeur de 31,1 M€.

La cession intervenue en fin d'année 2025 a conduit à une diminution de la valeur totale de cet ensemble immobilier, incluant l'hôtel et les commerces, ainsi que de la surface totale correspondante.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT, propriétaire de ces actifs, est détenue à 85% par ADC SIIC et à 15% par une autre foncière cotée SIIC.

ADC SIIC détient également la nue-propriété, évaluée à 3,9 M€, d'un appartement de 270 m² à Paris (7ème).

Le patrimoine immobilier a été évalué par des experts reconnus et certifiés RICS. La baisse de valorisation est majoritairement liée à la cession des salons Saint Honoré.

La société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC détient également une participation de 27% dans la société DUAL HOLDING dont la valeur au 31 décembre 2025 est de 19,8 M€ ainsi qu'une participation de 50% dans la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA dont la valeur au 31 décembre 2025 est de 5,1 M€. Ces deux sociétés sont consolidées par mise en équivalence.

Situation nette consolidée (part du groupe)

La situation nette consolidée ressort à 46,9 M€ contre 48,7 M€ en 2024.

À la suite du litige fiscal survenu en 2023, la société avait initialement comptabilisé un passif d'impôt de 180 K€, que la société a contesté et continue de contester sur la base d'arguments solides.

Lors de la présente clôture, une estimation des conséquences, fondée sur les différentes hypothèses de résolution du litige et conformément à la norme IFRIC 23.11 b, a été réalisée. Cette réévaluation a conduit à la comptabilisation d'un complément de passif d'impôt de 526 K€ au bilan au 31 décembre 2025, portant le passif d'impôt non courant à un total de 726 K€.

Actif net Réévalué

<i>ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS</i> (En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Situation nette consolidée (part groupe)	46 884	48 676
Total	46 884	48 676
Nombre d'actions	134 780 479	134 780 479
ANR par Action	0,3479	0,3611

(1) 1 147 640 actions d'autocontrôle au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024.

Autre point

Les efforts continus de la direction ont permis de percevoir en 2025 un paiement de 1 M€ sur la créance déclarée sur son ancien locataire NRF auprès du liquidateur de cette société.

Évènements postérieurs au 31 décembre 2025 et perspectives 2026

La tendance de fond reste à une allocation continue des flux financiers vers l'immobilier de qualité et bien localisé. Cette tendance ne semble pas devoir changer, la « pierre » étant une valeur refuge.

Le patrimoine de la société ne présente donc pas d'inquiétude, l'hôtellerie étant en particulier un des secteurs les plus recherchés par les investisseurs.

Les comptes au 31 décembre 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 23 avril 2026. Il est précisé que les procédures d'audit ont été effectuées et que le rapport de certification est en cours d'émission.

Alliance Développement Capital SIIC, foncière de droit belge, cotée au compartiment C d'Euronext Paris.

La société a pour Administrateur Délégué Monsieur Alain Duménil.

Code ISIN : BE0974269012

Pour plus d'informations sur le groupe, <http://www.adcsiic.eu>