



ADC SIIC

ADC SIIC

Informations règlementées

RESULTATS ANNUELS 2024

Bruxelles, le 28/04/2025, à 18h00

Faits Marquants

Patrimoine

37,9 Millions d'euros
(en juste valeur, y compris les minoritaires)

Résultat net consolidé

Part du groupe

- 395 K€

Résultat global

Part du groupe

- 452 K€

ANR

0,361 € / Action

Cours du 25/04/2024 : 0,057€

- Un patrimoine immobilier évalué à 37,9 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées au 31 décembre 2024.
- Un patrimoine de 34 M€ constitué de la majeure partie des murs d'un hôtel 4 étoiles sis rue du Faubourg St Honoré à Paris (8^{ème}).
- Un appartement parisien (7^{ème}) de 3,9 M€ (valeur de la nue-propriété).
- Une participation de 21,0 M€ dans la société Dual Holding.
- Une participation de 5,6 M€ dans la société Hillgrove Investments Group, 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) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---------------|---------------|
| Patrimoine immobilier en juste valeur | 37 900 | 37 900 |
| Autres Actifs non courants | 970 | 454 |
| Titres mis en équivalence (Dual Holding et Hillgrove Investments Group) | 26 556 | 26 642 |
| Actifs courants | 4 914 | 7 128 |
| <i>(dont trésorerie et équivalent de trésorerie)</i> | 1 361 | 2 588 |
| Total Actif | 70 340 | 72 124 |

| Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|---------------|---------------|
| Capitaux propres (part du groupe) | 48 676 | 49 127 |
| Intérêts minoritaires (1) | 5 463 | 5 371 |
| Endettement financier courant et non courant | 935 | 416 |
| Passifs courants & non courants hors financier | 15 265 | 17 210 |
| Total Passif | 70 340 | 72 124 |

(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) | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|--------------|----------------|
| Revenu brut des immeubles | 1 117 | 1 088 |
| Revenus nets des immeubles | 905 | 841 |
| Charges et produits opérationnels | (628) | (700) |
| Variation de valeur des immeubles de placement | - | (643) |
| Autres dotations et reprises | (351) | (310) |
| Résultat opérationnel avant cession | (74) | (812) |
| Résultat de cession | - | - |
| Résultat opérationnel après cession | (74) | (812) |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence | (19) | (743) |
| Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence | (93) | (1 555) |
| Résultat financier | (208) | (228) |
| Impôts sur le résultat | (2) | - |
| Résultat net Consolidé | (302) | (1 783) |
| Intérêts minoritaires | 93 | (10) |
| Résultat net, part du groupe | (395) | (1 773) |
| Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger | (57) | 1 390 |
| Résultat global consolidé part du groupe | (452) | (384) |

Résultats

Le chiffre d'affaires du groupe est en progression de 4,1% à 1 117 K€.

Les revenus nets du groupe s'établissent à 905 K€ au 31 décembre 2024 contre à 841 K€ au 31 décembre 2023. L'amélioration des revenus nets (+65 K€) provient principalement de l'indexation des loyers (+38 K€), et de la baisse des charges locatives globales (-34 K€).

La juste valeur des immeubles est restée stable en 2024, contre une baisse de 643 K€ en 2023.

Le résultat opérationnel ressort ainsi à -74 K€ contre -812 K€ en 2023, l'évolution étant la résultante des revenus nets des immeubles et de l'absence de variation des immeubles de placements.

Le résultat financier ressort à - 208 K€ et comprend principalement des charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING (-326 K€), et des dividendes (+120K€).

La quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence s'élève à -19 K€.

Le résultat net consolidé part du groupe est en nette amélioration et s'élève ainsi à -395 K€ contre -1 773 K€ au 31 décembre 2023,

Patrimoine

Au 31 décembre 2024, le patrimoine du groupe Alliance Développement Capital SIIC est composé principalement de la majeure partie des murs d'un hôtel 4 étoiles de 4 088 m² ainsi que de 1 026 m² de commerces associés sis rue du Faubourg St Honoré à Paris (8ème) pour une valeur de 34 M€.

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 valorisation est restée inchangée en 2024, malgré un taux de rendement attendu en légère hausse.

La société Alliance Développement Capital SIIC détient également une participation de 27% dans la société DUAL HOLDING dont la valeur au 31 décembre 2024 est de 21 M€ ainsi qu'une participation de 50% dans la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA dont la valeur au 31 décembre 2024 est de 5,6 M€. Ces deux sociétés sont consolidées par mise en équivalence.

Situation nette consolidée (part du groupe)

La situation nette consolidée ressort à 48,7 M€ contre 49,1 M€ en 2023.

Elle comprend un passif d'impôt non courant de 180 K€ à la suite du litige fiscal 2023, que la société a contesté et continue de contester sur la base d'arguments solides pour le faire.

Il a été procédé à la présente clôture à l'estimation, conformément à la norme IFRIC 23.11 b, des conséquences probabilisées des hypothèses de dénouement de ce litige. Cet exercice a conduit au maintien dans le bilan au 31 décembre 2024, du montant de passif d'impôt comptabilisé en 2023.

Actif net Réévalué

| <i>ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS</i> <i>(En milliers d'euros)</i> | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Situation nette consolidée (part groupe) | 48 676 | 49 127 |
| Titres d'autocontrôle (1) | 167 | 167 |
| Plus-value latente sur titres d'autocontrôle | 247 | 251 |
| Total | 49 090 | 49 545 |
| Nombre d'actions | 135 928 119 | 135 928 119 |
| ANR par Action | 0,3611 | 0,3645 |

(1) 1 147 640 actions d'autocontrôle au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023.

Autre point

Les efforts continus de la direction ont permis de percevoir début 2025 un paiement provisionnel de sa créance de 2,4 M€ pour un montant de 0,5 M€ du liquidateur de son ancien locataire NRF.

Évènements postérieurs au 31 décembre 2024 et perspectives 2025

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 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 28 avril 2025. 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>