



ADC SIIC

**ADC SIIC**

Informations règlementées

## **RESULTATS ANNUELS 2019**

A Bruxelles, le 28/04/2020, à 20h00

### Faits Marquants

**Patrimoine**

41,6 Millions d'euros  
(en juste valeur, y compris les minoritaires)

**Résultat net consolidé**

**Part du groupe**

9 812 K€

**Résultat global**

**Part du groupe**

10 570 K€

- Un patrimoine immobilier évalué à 41,6 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées au 31 décembre 2019.
- Un patrimoine constitué de la majeure partie des murs d'un hôtel 4 étoiles sis rue du Faubourg St Honoré à Paris (8<sup>ème</sup>), détenu à 85 % via une filiale, et d'un appartement parisien (7<sup>ème</sup>) en nue-propriété.
- Une participation de 19,4 M€ dans la société Dual Holding (+7% par rapport à 2018)
- Une participation, acquise en 2019, de 5,3 M€ dans la société Hillgrove Investments Group, propriétaire via une filiale, d'un bien immobilier situé à Londres

**ANR**

0,379 € / Action (+25,9% par rapport à 2018)

**Cours du 23/04/2020 :**

0,112 € / Action

Soit une décote de 70,45% par rapport à l'ANR

(pour mémoire 0,136 € au 28/02/2020 avant crise Covid-19)

## Chiffres clés de l'activité consolidée

Le Groupe ADC SIIC a décidé cette année d'appliquer la norme IAS 40 pour évaluer ses immeubles à la juste valeur en lieu et place du coût amorti.

Le Groupe ADC SIIC estime que l'information fournie à l'investisseur est plus pertinente et plus fiable car la juste valeur des biens est présentée en lecture directe dans le bilan et le compte de résultat, sans devoir se référer à l'Actif Net Réévalué ou aux explications de l'annexe comme c'était le cas jusqu'à présent. Le Groupe estime que l'impact dans les comptes des mouvements de valeurs des immeubles de placements donne une meilleure information de la pertinence des choix de la direction en matière d'investissements.

Pour une meilleure comparaison, le bilan 2018 a été retraité selon cette même méthode.

<b>Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2019</b>	<b>Pro Forma Juste Valeur Au 31/12/2018</b>
Patrimoine immobilier en juste valeur	41,6	40,1
Autres actifs Corporels	0,5	0,0
Actifs financiers	0,0	0,0
Titres mis en équivalence (Dual Holding et Hillgrove Investments Group)	24,7	18,1
Actifs courants	13,3	14,1
<b>Total Actif</b>	<b>80,2</b>	<b>72,4</b>
Capitaux propres (part du groupe)	51,1	40,5
Intérêts minoritaires	5,7	5,6
Endettement financier	0,5	0,0
Provision risques et charges	0,0	1,3
Dettes fiscales	2,4	
Passifs courants	20,6	25,0
<b>Total Passif</b>	<b>80,2</b>	<b>72,4</b>

L'impact sur les capitaux propres part du groupe du passage à la juste valeur à l'ouverture de l'exercice 2019 est de + 19,4 M€.

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2019	Pro forma Juste Valeur Au 31/12/2018
Revenus bruts des immeubles	793	767
<b>Résultat net des immeubles</b>	<b>545</b>	<b>573</b>
Charges et produits opérationnels	-860	-802
Variation de valeur des immeubles de placement	1 420	596
Autres Dotations et reprises	-116	1 045
<b>Résultat opérationnel avant cession</b>	<b>989</b>	<b>1 413</b>
Résultat de cession	9 825	0
<b>Résultat opérationnel après cession</b>	<b>10 814</b>	<b>1 413</b>
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	595	-335
<b>Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>11 409</b>	<b>1 077</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-1 374</b>	<b>-22</b>
Impôt sur le résultat	0	0
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>10 035</b>	<b>1 055</b>
Intérêts minoritaires	223	175
<b>Résultat net consolidé part du groupe</b>	<b>9 812</b>	<b>881</b>
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	758	681
<b>Résultat global consolidé part du groupe</b>	<b>10 570</b>	<b>1 562</b>

## Résultats

### Résolution du litige sur l'immeuble Cavaignac :

Le 2 août 2019, un accord transactionnel a été conclu entre la société Elogie-SIEMP et la société COFINFO pour mettre fin au litige portant sur l'immeuble situé 3-5 rue Godefroy Cavaignac à Paris (11ème). L'acte notarié en date du 12 novembre 2019 a définitivement mis fin à ce litige par la constatation du transfert définitif de propriété pour un complément de prix de 10,5 M€. L'impact positif de cette cession est de 9 825 K€, imputation faite des divers frais de défense et créances antérieures avec la SIEMP.

Ce très bon résultat concrétise l'opiniâtreté de la Direction dans la défense des intérêts du patrimoine des actionnaires.

### Autres résultats :

L'activité du groupe est assez stable. Les revenus nets du groupe s'établissent à 545 K€ au 31 décembre 2019 contre 573 K€ au 31 décembre 2018.

La variation de la juste valeur des immeubles ressort à + 1,4 M€.

Le résultat opérationnel après cession (comprenant l'indemnité nette de 9,8 M€ perçue dans le cadre de la fin du litige Cavaignac) ressort ainsi à + 10,8 M€ contre + 1,4 M€ en 2018.

Le résultat financier ressort à - 1,3 M€ et comprend une dotation aux provisions pour risques et charges correspondant aux intérêts de retard liés au redressement fiscal pour 1,1 M€ (régime mère-fille).

La quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence s'élève à 595 K€.

Le résultat net consolidé bénéficiaire, part du groupe, s'élève ainsi à 9 812 K€ contre +881 K€ au 31 décembre 2018.

## Patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine du groupe Alliance Développement Capital SIIC est composé principalement des murs d'un hôtel 4 étoiles de 4 088 m<sup>2</sup> ainsi que de 1 026 m<sup>2</sup> de commerces associés sis rue du Fbg St Honoré à Paris (8ème).

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

ADC SIIC détient également en nue-propriété un appartement de 270 m<sup>2</sup> à Paris (7ème).

Les expertises ont été réalisées par le cabinet Bergeras.

La société Alliance Développement Capital SIIC détient également une participation de 27% dans la société Dual Holding dont la valeur au 31 décembre 2019 est de 19 377 K€ (en progression de +7% par rapport à 2018) ainsi qu'une participation de 50% dans la société Hillgrove Investments Group, acquise en novembre 2019, et dont la valeur au 31 décembre 2019 est de 5 292 K€. Ces deux sociétés sont consolidées par mise en équivalence.

## Actif net Réévalué

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS (EN K€)	31-déc-19	31-déc-18
Situation nette consolidée (part groupe)	51 079	40 509
Titres d'autocontrôle (1)	167	167
Plus-value latente sur titres d'autocontrôle	268	178
<b>Total</b>	<b>51 514</b>	<b>40 854</b>

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS PAR ACTION (EN €)	31-déc-19	31-déc-18
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119
<b>ANR par action</b>	<b>0,379</b>	<b>0,301</b>

(1) 1 147 640 actions d'autocontrôle au 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018.

La forte progression de +25,9% de l'actif net réévalué est principalement due au très bon résultat obtenu dans le cadre de la résolution du litige sur l'immeuble de la rue Cavagniac.

## Evènements postérieurs au 31 décembre 2019 et perspectives 2020

La situation sanitaire actuelle mobilise totalement la Direction et les équipes.

En ce qui concerne l'investissement, les acteurs feront sans doute preuve de prudence dans cet environnement incertain. Les éléments d'arbitrage dans ce contexte se concentreront plus particulièrement sur la stabilité des revenus locatifs et le niveau d'occupation, ainsi que le caractère critique de l'investissement. Cependant, la tendance de fond reste à une allocation croissante des capitaux vers l'immobilier. Rien aujourd'hui n'indique que cette tendance devrait changer, d'autant que les placements alternatifs ont subi un revers très important avec une extrême volatilité du marché actions. L'immobilier devrait donc continuer à offrir des rendements attractifs en comparaison avec les autres familles d'actifs.

Concernant son activité locative, la société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses éventuels impayés. Mais notre locataire faisant partie d'un groupe renommé dans le domaine de l'hôtellerie, et dont la maison mère cotée en bourse s'est déclarée sereine quant à sa trésorerie, la Direction considère qu'il est donc à même de faire face à ses échéances locatives.

\*\*\*\*\*

Les comptes au 31 décembre 2019 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 28 avril 2020. 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>