



ADC SIIC

ADC SIIC

Informations règlementées

RESULTATS ANNUELS 2023

Bruxelles, le 26/04/2024, à 18h00

Faits Marquants

Patrimoine

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

Résultat net consolidé

Part du groupe

-1 773 K€

Résultat global

Part du groupe

-384 K€

ANR

0,365 € / Action

Cours du 24/04/2024 : 0,065€

- Un patrimoine immobilier évalué à 37,9 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées au 31 décembre 2023.
- 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-propiété).
- Une participation de 21,0 M€ dans la société Dual Holding.
- Une participation de 5,7 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) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---------------|---------------|
| Patrimoine immobilier en juste valeur | 37 900 | 38 543 |
| Autres Actifs non courants | 454 | 552 |
| Titres mis en équivalence (Dual Holding et Hillgrove Investments Group) | 26 642 | 25 991 |
| Actifs courants | 7 128 | 8 097 |
| <i>(dont trésorerie et équivalent de trésorerie)</i> | 2 588 | 1 245 |
| Total Actif | 72 124 | 73 183 |

| Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|---------------|---------------|
| Capitaux propres (part du groupe) | 49 127 | 49 511 |
| Intérêts minoritaires (1) | 5 371 | 5 381 |
| Endettement financier courant et non courant | 416 | 519 |
| Passifs courants & non courants hors financier | 17 210 | 17 772 |
| Total Passif | 72 124 | 73 183 |

(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) | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|----------------|----------------|
| Revenu brut des immeubles | 1 088 | 976 |
| Revenus nets des immeubles | 841 | 755 |
| Charges et produits opérationnels | (700) | (445) |
| Variation de valeur des immeubles de placement | (643) | (657) |
| Autres dotations et reprises | (310) | (124) |
| Résultat opérationnel avant cession | (812) | (472) |
| Résultat de cession | - | - |
| Résultat opérationnel après cession | (812) | (472) |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence | (743) | 35 |
| Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence | (1 555) | (437) |
| Résultat financier | (228) | (465) |
| Impôts sur le résultat | - | (129) |
| Résultat net Consolidé | (1 783) | (1 031) |
| Intérêts minoritaires | (10) | (76) |
| Résultat net, part du groupe | (1 773) | (955) |
| Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger | 1 390 | 691 |
| Résultat global consolidé part du groupe | (384) | (265) |

Résultats

Les loyers du groupe progressent de 7,9%.

Les revenus nets du groupe s'établissent à 841 K€ au 31 décembre 2023 contre 755 K€ au 31 décembre 2022. L'amélioration des revenus nets (+86 K€) provient de l'indexation des loyers (+67 K€) de l'augmentation de la quote-part refacturable de charges (+45 K€), et de la hausse des charges locatives globales (-26 K€).

La variation de la juste valeur des immeubles ressort à -643 K€, contre -657 K€ en 2022, soit une baisse limitée de 1,67% dans un contexte de remontée des taux.

Le résultat opérationnel ressort ainsi à -812 K€ contre -472 K€ en 2022.

La société a notamment comptabilisé une provision de 180 K€ au titre d'un risque fiscal ; une vérification de comptabilité a conduit l'administration fiscale à remettre en cause l'exonération des plus-values récentes de la société. Bien que cette position soit très contestable et contestée, la société anticipe qu'un long contentieux pourrait naître de cette position si elle est maintenue.

Le résultat financier ressort à - 228 K€ et comprend principalement des ajustements négatifs de valeurs sur des actifs financiers (suivant l'évolution du cours de bourse) pour (-70 K€), des charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING (-406 K€), et des dividendes (+300K€).

La quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence s'élève à -743 K€.

Le résultat net consolidé déficitaire, part du groupe, s'élève ainsi à -1 773 K€ contre -955 K€ au 31 décembre 2022.

Patrimoine

Au 31 décembre 2023, 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 société Alliance Développement Capital SIIC détient également une participation de 27% dans la société DUAL HOLDING dont la valeur au 31 décembre 2023 est de 21 M€ ainsi qu'une participation de 50% dans la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA dont la valeur au 31 décembre 2023 est de 5,7 M€. Ces deux sociétés sont consolidées par mise en équivalence.

Actif net Réévalué

| <i>ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS</i> <i>(En milliers d'euros)</i> | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Situation nette consolidée (part groupe) | 49 127 | 49 511 |
| Titres d'autocontrôle (1) | 167 | 167 |
| Plus-value latente sur titres d'autocontrôle | 251 | 254 |
| Total | 49 545 | 49 932 |
| Nombre d'actions | 135 928 119 | 135 925 119 |
| ANR par Action | 0,3645 | 0,3673 |

(1) 1 147 640 actions d'autocontrôle au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.

Évènements postérieurs au 31 décembre 2023 et perspectives 2024

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'inquiétudes.

En 2023, la société s'est mobilisée pour encaisser des créances anciennes (notamment des arriérés d'indemnités d'occupation pour 1,7 M€ et une créance de TVA pour 0,74 M€) ce qui lui a permis d'augmenter sa trésorerie et d'aborder sereinement l'exercice 2024.

Les comptes au 31 décembre 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 26 avril 2024. 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>