



ADC SIIC

ADC SIIC

Informations réglementées

RESULTATS SEMESTRIELS 2026

Bruxelles, le 28 septembre 2026, à 18h30

Faits Marquants

Patrimoine

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

Résultat net consolidé

Part du groupe

- 265 K€

Résultat global

Part du groupe

- 7 K€

ANR

0,348 € / Action

Cours du 25/09/2026 :

0,056€ / Action

- Un patrimoine immobilier évalué à 35,0 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées au 30 juin 2026.
- Un patrimoine de 31,1 M€ composé de la majeure partie des murs d'un hôtel 4 étoiles 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-propiété).
- Une participation de 20,0 M€ dans la société Dual Holding.
- Une participation de 5,0 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)	30/06/2026	31/12/2025
Patrimoine immobilier en juste valeur	35 030	35 030
Autres Actifs non courants	820	889
Titres mis en équivalence (Dual Holding et Hillgrove Investments Group)	24 950	24 841
Actifs courants (hors immeubles de placement)	7 816	7 980
(dont trésorerie et équivalent de trésorerie)	4 198	4 762
Total Actif	68 616	68 739
Capitaux propres (part du groupe)	46 877	46 884
Intérêts minoritaires (1)	5 329	5 511
Endettement financier courant et non courant	802	864
Passifs courants & non courants hors financier	15 609	15 480
Total Passif	68 616	68 739

(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)	30/06/2026	30/06/2025
Revenu brut des immeubles	458	563
Revenus nets des immeubles	332	420
Variation de valeur des immeubles de placement	(54)	-
Résultat de cession	-	-
Contribution nette des immeubles de placement	278	420
Charges et produits opérationnels	(935)	(426)
Autres dotations et reprises	409	(102)
Résultat opérationnel	(247)	(107)
Variation de juste valeur des actifs financiers	300	(113)
Autres produits et charges financiers	44	13
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	(148)	(1 406)
Résultat avant financement et impôts	(51)	(1 613)
Coût de l'endettement financier brut	(170)	(173)
Résultat avant impôts	(221)	(1 787)
Impôts sur le résultat	(5)	-
Résultat net Consolidé	(226)	(1 787)
Intérêts minoritaires	39	47
Résultat net, part du groupe	(265)	(1 834)
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger	258	(25)
Résultat global consolidé part du groupe	(7)	(1 859)

Résultats

Au 30 juin 2026, les revenus nets du groupe s'établissent à 332 K€, en baisse de 88 K€ par rapport au 30 juin 2025. Cette baisse s'explique principalement par l'effet, sur le seul premier semestre 2026, de la non-indexation des indemnités d'occupation du locataire HFCE.

Les charges et produits opérationnels hors immeubles s'établissent à -935 K€, comprenant principalement l'avoir émis en faveur du locataire HFCE pour un montant de 477 K€ HT (non-indexation des loyers). L'avoir est imputé sur les loyers du locataire jusqu'au mois d'octobre 2026.

Cette charge est compensée par la reprise de provision de 477 K€HT, le résultat de cette opération est par conséquent nul sur la période.

La quote-part des sociétés mises en équivalence est de - 148 K€. Dual Holding contribue pour + 34 K€, et Hillgrove Investments Group pour - 182 K€ (dont - 144 K€ de variation de juste valeur de l'immeuble).

Le résultat net consolidé, part du groupe, s'élève à - 265 K€, avec une variation de la juste valeur des immeubles de -54 K€ pour le semestre,

Le résultat global consolidé part du groupe est de - 7 K€.

Patrimoine

La valeur du patrimoine ressort à 35,0 M€ au 30 juin 2026, inchangée par rapport au 31 décembre 2025.

Le patrimoine du groupe Alliance Développement 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 sis rue du Faubourg St Honoré à Paris (8ème) pour une valeur de 31,1 M€. Le groupe 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.

L'actif rue du Faubourg St Honoré à Paris est détenue à 85% par ADC SIIC et à 15% par une autre foncière cotée SIIC.

Au 30 juin 2026, la société Alliance Développement Capital SIIC détient également une participation de 27% dans la société DUAL HOLDING dont la valeur est de 20,0 M€ ainsi qu'une participation de 50% dans la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA dont la valeur est de 5,0 M€. Ces deux sociétés sont consolidées par mise en équivalence

Situation nette consolidée (part du groupe)

La situation nette consolidée, part du groupe, est stable et ressort à 46,9 M€ (contre 46,9 M€ au 31 décembre 2025). Cette stabilité résulte de deux effets de sens opposé : le résultat de la période, pour -0,26 M€, et l'écart de change sur les participations mises en équivalence, pour +0,26 M€.

Concernant le litige fiscal portant sur le régime SIIC toujours en cours et formellement contesté, les estimations des conséquences, fondées sur les différentes hypothèses de résolution du litige, conformément à la norme IFRIC 23.11 b, ont été revues. Un complément de 5 K€ a été comptabilisé sur cette période, portant le passif d'impôt non courant à un total de 731 K€ pour 3,3 M€ de redressements contestés.

Actif net Réévalué

ACTIF NET REEVALUE HORS DROITS	30/06/2026	31/12/2025
(En milliers d'euros)		
Situation nette consolidée (part groupe)	46 877	46 884
Total	46 877	46 884
Nombre d'actions ⁽¹⁾	134 780 479	134 780 479
ANR par Action	0,3478	0,3479

⁽¹⁾ 1 147 640 actions d'autocontrôle au 30 juin 2026 et au 31 décembre 2025.

L'actif net réévalué est stable à 0,3478 € par action.

Application anticipée de la norme IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers

Le Groupe a décidé d'adopter par anticipation, à compter des comptes consolidés semestriels clos le 30 juin 2026, la norme IFRS 18 « Présentation et information à fournir dans les états financiers », publiée par l'IASB en avril 2024 et homologuée par l'Union européenne (Règlement (UE) 2026/338 de la Commission du 16 février 2026). IFRS 18 remplace IAS 1 « Présentation des états financiers » et est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027 ; une adoption anticipée est autorisée.

Une note détaillée sur le passage d'IAS 1 à IFRS 18 est présente dans le rapport financier semestriel.

Évènements postérieurs au 30 juin 2026

Néant.

Les comptes au 30 juin 2026 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 28 septembre 2026. Il est précisé que les procédures d'audit ont été effectuées et que le rapport d'examen limité 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>