

Rapport
Financier
annuel
2025



ADC SIIC

SOMMAIRE

1/ Déclaration du Conseil d'Administration	2
2/ Rapport de Gestion 2025	3
3/ Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale sur les Comptes Consolidés	22
4/ Déclaration de Gouvernement d'entreprise	28
5/ États Financiers	46





Déclaration du Conseil d'Administration

Conformément à l'article 12, §2, 3° de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, le Conseil d'Administration de la Société atteste qu'à sa connaissance :

- a) les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société et des entreprises dans la consolidation ; et
- b) le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société et des entreprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Bruxelles, le 23 avril 2026

M. Alain DUMENIL

Administrateur

Mme Laurence DUMENIL

Administrateur

Mme Valérie DUMENIL

Administrateur



Rapport de Gestion 2025

Le présent rapport de gestion relatif à l'exercice social clôturé au 31 décembre 2025 porte à la fois sur les comptes statutaires et sur les comptes consolidés.

Il est établi conformément aux articles 3:6 §1 et 3:32 §1 du Code des sociétés et des associations (CSA).

PLAN DU RAPPORT

2.1. Exposé fidèle sur l'évolution et les résultats des affaires et la situation de la Société et du Groupe et description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés (Art. 3:6, §1, 1° et 3:32, §1, 1° CSA)	6
2.1.1. Évolution des affaires de la Société	6
2.1.2. Évolution des affaires du Groupe	6
2.1.3. Commentaires sur les comptes au 31 décembre 2025	8
2.2. Résultats sociaux et affectation	10
2.3. Principaux risques et incertitudes (Art. 3:6, §1, 1° et 3:32, §1, 1° CSA)	10
2.4. Événements importants survenus après la clôture de l'exercice (Art. 3:6 1 ^{er} §1, 2° et 3:32, 1 ^{er} §1, 2° CSA)	15
2.5. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société et du Groupe (Art. 3:6, 1 ^{er} §1, 3° et 3:32, 1 ^{er} §1, 3° CSA)	15
2.6. Activités en matière de recherche et développement (Art. 3:6, 1 ^{er} §1, 4° et 3:32, §1, 4° CSA)	15
2.7. Prises de participations et/ou de contrôle dans des sociétés	15
2.8. Existence de succursales (Art. 3:6, 1 ^{er} §1, 5° CSA)	16
2.9. Autres informations devant être insérées en vertu du CSA	16
2.9.1. Conflits d'intérêts au sein du Conseil d'Administration de la Société (Art. 3:6, 1 ^{er} §1, 7° juncto art. 7:96, §1 alinéa 2 et art. 7:97, § 4/1, alinéa 4 et art. 15:2 CSA)	16
2.9.2. rÉmunération des administrateurs (Art.3.6, 1 ^{er} § 7° juncto art 7:108, alinéa 2 CSA)	16
2.9.3. Augmentations de capital ou émissions d'obligations convertibles ou de droits de souscription décidées par le Conseil d'Administration de la Société au cours de l'exercice social écoulé (Art. 3:6, §1, 7° juncto art. 7:203 et art.15:2 CSA)	16
2.9.4. Acquisition ou aliénation d'actions propres, de parts bénéficiaires propres ou de certificats s'y rapportant (Art. 3:6, §1, 7° juncto art. 7:220 et art. 15:2 CSA)	17
2.10. Utilisation des instruments financiers (Art. 3:6, 1 ^{er} §1, 8° et 3:32, §1, 5° CSA)	17
2.11. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (Art.3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (AR 2007))	17
2.11.1. Structure du capital (Art. 3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34, 1° AR 2007)	17
2.11.2. Restrictions légales ou statutaires au transfert de titres (Art.3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34, 2°, AR 2007)	18
2.11.3. Détenteurs de titres comprenant des droits de contrôle spéciaux et une description de ces droits (Art.3:32, §1,8° CSA juncto art. 34, 3°, AR 2007)	18

2.11.4.	Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier (Art.3:32, §1,8° CSA juncto art. 34, 4° AR 2007)	18
2.11.5.	Restrictions légales ou statutaires à l'exercice du droit de vote (Art.3:32, §1,8° CSA juncto art. 34, 5° AR 2007)	18
2.11.6.	Accords entre actionnaires, qui sont connus de l'émetteur et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote (Art.3:32,§1, 8° CSA juncto art. 34, 6° AR 2007)	18
2.11.7.	Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société (Art.3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34, 7° AR 2007)	19
2.11.8.	Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions (Art. 3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34, 8° AR 2007)	20
2.11.9.	Accords importants contenant une clause de changement de contrôle (Art.3:32,§1, 8° CSA juncto 34, 9° AR 2007)	21
2.11.10.	Accords entre la Société et les membres du Conseil d'Administration ou son personnel (Art.3:32,§1,8° CSA juncto art. 34, 10° AR 2007)	21
2.11.11.	Communication dans le cadre de l'article 74 de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition (Art.3:32, §1, 9° CSA)	21
2.12.	Déclaration de gouvernement d'entreprise	21

2.1. EXPOSÉ FIDÈLE SUR L'ÉVOLUTION ET LES RÉSULTATS DES AFFAIRES ET LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE ET DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS ILS SONT CONFRONTÉS

(Art. 3:6, §1, 1° et 3:32, §1, 1° CSA)

2.1.1. ÉVOLUTION DES AFFAIRES DE LA SOCIÉTÉ

La société européenne ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC, ci-après la « Société » ou « ADC SIIC », a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la sous-location, l'acquisition de contrats de crédit-bail immobilier, en vue de la sous-location des immeubles et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité. La Société pourra également procéder à tout arbitrage, mutation, ou reclassement d'actifs qu'elle détient ou qu'elle envisage de détenir dans le cadre de son objet principal, qu'il s'agisse d'immeubles, de titres de sociétés, de contrats de crédit-bail immobilier, par voie de cession, d'acquisition ou d'apport, à des tiers ou à toute société de son groupe.

La Société a également pour objet toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières, en France et à l'étranger, se rapportant :

- à la prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés constituées ou à constituer, ayant un rapport avec son activité immobilière principale,

- à l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable, à l'achat, à la prise de bail,
- à l'exploitation et à la mise en valeur de tous terrains ou immeubles quelconques, comme aussi à leur location.

Événements marquants de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et perspectives

Activité de la Société

Au cours de l'exercice 2025, la Société ADC SIIC a géré ses participations et son patrimoine.

Perspectives

La Société poursuit une stratégie active de gestion patrimoniale en étudiant des opportunités d'investissement, tant en immobilier direct qu'en titres de sociétés, offrant des perspectives d'arbitrage, de rendement et de valorisation. Cette approche s'inscrit principalement dans le secteur des grandes capitales européennes, avec une attention particulière portée à l'optimisation et à la rotation des actifs.

2.1.2. ÉVOLUTION DES AFFAIRES DU GROUPE

Les comptes consolidés ont été arrêtés selon les mêmes méthodes et principes comptables que ceux appliqués à la clôture de l'exercice précédent.

Notamment le principe de continuité de l'exploitation qui, malgré l'existence de deux exercices en perte consécutivement n'est pas remis en cause. En effet, la seule valorisation du patrimoine immobilier en constitue la garantie et permettrait le cas échéant le recours à un financement externe.

Ces comptes consolidés présentent certains faits marquants qui vous sont décrits ci-après :

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 ET PERSPECTIVES

Cession des salons Saint-Honoré

Au cours de l'exercice, la Société a procédé à la cession d'un ensemble de lots situés au 218 rue du Faubourg Saint Honoré (France). La transaction s'est traduite par la sortie du bien pour sa valeur nette comptable et par la constatation d'une plus-value nette de 1,6 M€.

L'impact de cette opération est pris en compte dans le résultat de l'exercice et a contribué positivement à la variation de la situation financière de la Société.

Locataire

La Société porte un regard particulier à sa trésorerie et au suivi de ses impayés.

L'évolution de la situation patrimoniale et financière du Groupe se résume comme suit :

<i>(En millions d'euros sauf précision contraire)</i>	31/12/2025	31/12/2024	Variations
Patrimoine immobilier	35,0	37,9	(2,9)
Capitaux propres part du groupe	46,9	48,7	(1,8)
Dettes financières	0,9	0,9	(0,07)
Actif net réévalué par action <i>(en euros)</i> - non dilué	0,348	0,361	(0,013)
Actif net réévalué par action <i>(en euros)</i> - dilué	0,348	0,361	(0,013)

Le patrimoine immobilier du Groupe est constitué des immeubles de placements comptabilisés à leur juste valeur (35,0 M€). Il est à noter que la société BASSANO DEVELOPPEMENT, copropriétaire des murs de l'hôtel sis rue du Faubourg Saint-Honoré est détenue à 84,99 % par ADC SIIC et à 15,01 % par la Société ACANTHE DÉVELOPPEMENT, société européenne, dont le siège est situé 55 rue Pierre Charron - 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 735 620 205 admise aux négociations sur le Marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment C. ACANTHE DÉVELOPPEMENT est présidée et dirigée par Monsieur Alain DUMENIL, dont il détient 55,99 % (il s'agit d'une entreprise liée).

La valeur du patrimoine a diminué par rapport à l'exercice précédent d'une part, par la cession de différents lots situés au 218-220 rue du Fb Saint-Honoré, pour une valeur de sortie de -2,4 M€, et d'autre part, par la diminution de la valeur restante de -0,4 M€.

Les capitaux propres du Groupe diminuent de 1,8 M€, en raison de la variation du résultat part du Groupe (-1,7 M€) et des écarts de change portant sur les participations dans les sociétés DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA (-0,1 M€).

Les autres postes du bilan sont détaillés dans les comptes consolidés et leurs annexes au 31 décembre 2025.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT CONSOLIDÉ DU GROUPE

L'évolution du résultat consolidé de la période comparée à l'exercice précédent se présente comme suit :

<i>(En milliers d'euros sauf précision contraire)</i>	31/12/2025	31/12/2024	Variations
Résultat opérationnel	1 195	(74)	1 268
Coût de l'endettement financier brut	(33)	(15)	(18)
Résultat net part des propriétaires	(1 736)	(395)	(1 341)
Nombre d'actions	135 928 119	135 928 119	-
Résultat dilué par action <i>(en €)</i>	(0,013)	(0,003)	(0,010)

Le résultat opérationnel de l'exercice 2025 ressort à +1 195 K€, une progression par rapport à 2024 qui provient principalement de la cession de l'exercice pour un montant net de +1 569 k€.

Litiges

Les litiges sont détaillés dans la note 9.2 de l'annexe des comptes consolidés.

Les variations sont détaillées dans les comptes consolidés et leurs annexes.

2.1.3. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

2.1.3.1. LES COMPTES STATUTAIRES

Les comptes de bilan

Les immobilisations incorporelles, soit le site Web ainsi que le logiciel informatique, sont intégralement amorties.

Les immobilisations corporelles nettes de 981 K€, correspondent à la nue-propriété d'un lot en copropriété à Paris (7^{ème}). Ce bien est occupé par l'usufruitier, qui n'a aucun lien avec le Groupe ; la valeur d'expertise tenant compte du démembrement du bien et de l'âge de l'occupante ressort à 3 900 K€.

Les immobilisations financières (46 101 K€) comprennent :

- Les participations dans les filiales pour 29 512 K€ (en valeur nette) au 31 décembre 2025, en baisse de 26 K€ par rapport à 2024, soit -26 K€ pour ACROPOLE DEVELOPPEMENT,
- les créances rattachées à des participations pour 16 550 K€ (en valeur nette) au 31 décembre 2025 contre 17 445 K€ au 31 décembre 2024. Elles sont constituées d'avances faites en compte courant aux filiales.

Les dépôts de garanties (39 K€) versés aux bailleurs des bureaux occupés par les employés du Groupe.

Le poste « créances commerciales » (155 K€) se compose de factures à établir pour 152 K€ et 3 K€ de notes de crédit à recevoir.

Le poste « autres créances » s'élève à 84 K€ au 31 décembre 2025 contre 48 K€ au 31 décembre 2024. Ce poste est composé d'une demande de remboursement du crédit TVA (40 K€), de crédit de TVA (18 K€), de TVA sur factures non parvenues (20 K€) de TVA à récupérer (2 K€) et de créances diverses (4 K€).

Le montant des valeurs mobilières de placement (SICAV monétaires) et celui des disponibilités s'établit à 493 K€ contre 614 K€ en 2024.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2025 s'élève à 33 113 K€ contre 34 258 K€ au 31 décembre 2024.

Des provisions pour risques ont été constituées pour tenir compte des situations nettes des filiales. Les provisions pour risque et charges s'établissent à 1 944 K€ (dont 726 K€ pour risque fiscal).

Les emprunts et dettes financières représentent les avances faites par les filiales.

Le poste « dettes commerciales » (268 K€) est constitué pour 12 K€ de dettes fournisseurs et pour 255 K€ de factures fournisseurs non parvenues. Les factures non parvenues concernent essentiellement des facturations de salaires de personnels intervenant pour le compte de la Société (157 K€), des Commissaires aux comptes (84 K€), reddition charges (8 K€) et une provision pour honoraires juridiques et fiscaux (6 K€).

Le poste « dettes fiscales et sociales » d'un montant de 18 K€ est principalement composé de dettes sociales (5 K€) et de TVA et taxes (13 K€).

Le poste « autres dettes » d'un montant de 12 463 K€ est constitué notamment d'avances reçues en comptes courants de DUAL HOLDING pour 12 460 K€.

Le compte de résultat

Les ventes et prestations s'élèvent à 140 K€ et sont constituées des refacturations aux filiales.

Le coût des ventes et des prestations s'élève à 1 436 K€ contre 827 K€ au titre de l'exercice précédent (en retenant une présentation des comptes identique avec des charges et produits financiers non récurrents).

Le résultat financier est un bénéfice 151 K€ au 31 décembre 2025 contre un bénéfice de 701 K€ au 31 décembre 2024 (en retenant une présentation des comptes identique avec des charges et produits financiers non récurrents) et comprend notamment :

- les charges financières non récurrentes sont constituées de dotation aux provisions sur le compte courant KERRY (-75 K€) et les titres ACROPOLE DEVELOPPEMENT (-26 K€),
- des revenus de comptes courants nets de 265 K€,
- des reprises de dotations aux réductions de valeurs sur actifs circulants (Actions) pour 13 K€.

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 1 145 K€.

2.1.3.2. LES COMPTES CONSOLIDÉS

Les actifs non courants s'élèvent en 2025 à 60 759 K€ contre 65 426 K€ au 31 décembre 2024. Ceux-ci comprennent :

- des immeubles de placement pour 35 030 K€, (cf. § note 4.1.1 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2025),
- des actifs corporels pour 846 K€ qui correspondent quasi intégralement à l'application de la norme IFRS 16.
- des immobilisations financières pour 42 K€,
- des titres DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA mis en équivalence pour 24 841 K€ (cf. § Note 4.3 des annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2025).

Les actifs courants s'élèvent à un montant de 7 980 K€ contre 4 914 K€ pour l'exercice précédent. Ceux-ci comprennent :

- Les « créances commerciales » pour 281 K€ sont en diminution (1 006 K€ en 2024).
- Les « autres créances », s'élèvent à 1 724 K€ au 31 décembre 2025. Elles correspondent principalement à des créances de TVA (88 K€), une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA. (1 582 K€), et des créances diverses pour 55 K€.
- Le poste d'actifs financiers courants composé d'actions F I P P et d'actions ACANTHE DÉVELOPPEMENT s'élève à 1 198 K€, contre 1 567 K€ pour 2024.
- La trésorerie et les équivalents de trésorerie s'élèvent à 4 762 K€.

Au cours de l'exercice, le capital n'a pas connu de variation.

Les « dettes fiscales et sociales » sont en nettes diminution à 285 K€. Le solde du poste est principalement constitué de dettes de TVA pour 216 K€, de dettes sociales pour 18 K€, d'autres charges à payer pour 40 K€, et d'autres dettes diverses pour 11 K€.

Les provisions pour risque et charges (477 K€) concernent la provision dans le cadre de la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation de l'ancien locataire HFCE (cf. Note 9.2.2).

Un complément de passif d'impôt (546 K€) a été comptabilisé, portant le total passif d'impôt à 726 K€, en rapport au litige avec l'administration fiscale française remettant en cause le régime SIIC, ce point est détaillé en 9.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les « autres dettes » de 13 517 K€ en 2025 sont principalement constituées :

- d'une somme de 1 188 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers et attribuées lors de premiers jugements. Cette indemnité devrait être remboursée à l'État à la suite des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la Rue du Faubourg Poissonnière à Paris ; elle est néanmoins contestée,
- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie pour 12 313 K€.

Le Chiffre d'Affaires de 1 056 K€ se décompose ainsi en loyers pour 905 K€ et en charges refacturées pour 151 K€.

Après déduction des charges liées à votre patrimoine immobilier pour 246 K€, les revenus nets de vos immeubles sont de 810 K€ (contre 905 K€ en 2024).

Le résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence ressort à -465 K€ en 2025 (contre -93 K€ en 2024). La variation du résultat opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence résulte essentiellement de la variation de juste valeur des immeubles de placement sur l'exercice de -436 K€ (contre 0 K€ en 2024), de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence de -1 660 K€ (contre -19 K€ en 2024) et de la provision pour risque dans le cadre de la procédure HFCE sur l'exercice de -477 K€ (contre 0 K€ en 2024).

Le résultat financier de -678 K€ est détaillé au point 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

Le résultat de l'exercice part du Groupe se solde par une perte de 1 736 K€ contre une perte de 395 K€ en 2024.

2.2. RÉSULTATS SOCIAUX ET AFFECTATION

Nous vous proposons d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soit la somme de un million cent quarante-quatre mille neuf cent quinze euros et quatre vingt un centimes (**1 144 915,81** €) de la manière suivante :

Perte de l'exercice
clos le 31/12/2025 : (**1 144 915,81**) €

Affectation :

En totalité au compte
« Perte reportée de l'exercice
précédent » : (**1 144 915,81**) €

Solde du compte
« Perte reportée »
après affectation : (**2 880 447,46**) €

Il est rappelé que, dans le cadre du régime fiscal français SIIC auquel la Société reste soumise au titre de son établissement stable français, elle a des obligations de distribution de ses résultats. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le résultat exonéré (résultat SIIC) est d'un montant de 25 478,00 euros composé uniquement de 25 478,00 euros de résultat de location. L'obligation de distribution de l'exercice s'élève à 24 204,10 euros.

La Société ne disposant pas de capacité comptable de distribution (résultat distribuable

négatif), son obligation de distribution est donc reportée sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices sociaux ultérieurs pour autant que de besoin.

Il est rappelé que, toujours dans ce cadre, la Société a d'autres obligations de distribution au titre des exercices précédents qui demeurent non remplies à ce jour, à savoir :

Année	Obligation SIIC reportée
2016	1 626 998
2017	350 701
2018	150 834
2019	3 810 679
2020	701 875
2021	5 045
2022	44 454
2023	135 607
2024	61 224
Total reporté	6 887 417

Conformément à la loi, nous vous rappelons que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes, ni à aucune distribution exceptionnelle au titre des trois derniers exercices.

2.3. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

(Art. 3:6, §1, 1° et 3:32, §1, 1° CSA)

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

Risque sur la gestion du capital

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes »

A l'heure actuelle, les dettes financières sont peu élevées (864 K€ IFRS 16) alors que les capitaux propres (46 884 K€) et la trésorerie (4 762 K€) assurent la totale indépendance des capitaux investis et préservent toutes les opportunités potentielles d'opération de levier par emprunt par exemple.

Risque de liquidité

Le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. Les équivalents de trésorerie du Groupe sont principalement investis en OPCVM monétaires. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court-terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (*Standard & Poors*) et AA2 (*Moody's*).

État des créances au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+12 mois	Total			
Créances clients	21	-	1 252	1 273	(1 070)	78	281
Autres créances	-	-	-	-	-	1 724	1 724
Total	21	-	1 252	1 273	(1 070)	1 802	2 005

Le bail fait l'objet d'un dépôt de garantie fixé à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus. Le Groupe place en effet ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme, négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (*Standard & Poors*) et AA2 (*Moody's*).

La capacité d'ADC SIIC à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. Le résultat d'exploitation d'ADC SIIC pourrait toutefois être affecté de défauts de paiements ponctuels ou permanents de la part de locataires.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

Par ailleurs, le Groupe n'a qu'un seul client locataire : la société Hôtel Faubourg Champs Élysées.

Risque fiscal lié au statut de SIIC

La Société a opté, en France, à effet du 1^{er} janvier 2004, pour le régime fiscal des SIIC. À ce titre, elle est exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs

établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes, pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales de la Société détenues à 95 % au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, la Société ne doit pas avoir son capital détenu directement ou indirectement à 60 % ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60 % ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le point I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60 % avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60 % non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt des sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60 % entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2025, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital d'ADC SIIC.

En ce qui concerne les dividendes distribués par ADC SIIC, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20 % sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

Pour ADC SIIC, le régime SIIC a été remis en cause par l'administration fiscale française à la suite d'une vérification de comptabilité et des propositions de rectifications d'un montant total de 3,3 M€ ont été émises à son encontre. Ces impositions reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60 % du capital de la société ADC SIIC entre 2011 et 2023, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC.

Le risque maximal encouru fin 2025, au titre du redressement serait de 3,3 M€ qui serait du si la perte du régime SIIC devenait définitive (décision judiciaire entrée en force).

S'il devait se matérialiser, ce risque pourrait avoir, par ailleurs, un impact sur la liquidité et l'image de l'entreprise.

Afin de remédier à ces risques, la Société avec l'aide de ses conseils conteste les positions de l'administration fiscale, et a initié des réclamations contentieuses. Au cours de l'exercice 2025, l'évolution de la procédure fiscale (dont recours hiérarchique, interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), caractérisée notamment par l'absence de suite favorable aux échanges engagés avec l'administration, conduit la société à considérer que le litige s'inscrit désormais dans une phase contentieuse.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente est de 0,7 M€ concernant l'impôt exigible. En conséquence, un complément de passif d'impôt a été provisionné pour un montant de 0,5 M€.

Compte tenu de la valeur et de la qualité de ses actifs, la Société considère qu'il n'existe aucun risque quant à sa solvabilité.

Ce litige est plus amplement détaillé dans la Note 9.3.2 de l'annexe aux comptes consolidés.

Risque d'assurance

ADC SIIC bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La Société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Risque de change

L'activité du Groupe s'exerce essentiellement en zone euro. À la suite de l'acquisition au cours de l'exercice 2010 des titres de la société GEPAR HOLDING, le Groupe détient une participation minoritaire dans une société suisse. Le risque de change est donc lié à l'évolution de la valeur de ces actions en franc suisse. Le risque de change a été évalué pour une variation de la parité €/CHF de +/-3,5 % (-1,04 % entre les clôtures 2024 et 2025), sans retraitement des données sociales de la participation minoritaire. Le Groupe détient une participation dans la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP dont la comptabilité est tenue en GBP, dont le cours a évolué de 5,24 % entre fin 2025 et fin 2024 ; nous retiendrons un risque de change de +/-3,5 % pour l'étude d'impact sur les GBP.

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Variation devises CHF +/-3,5 %	+/- 62	+/- 762	+/- 17	+/- 133
Variation devises GBP +/-3,5 %	+/- 7	+/- 179	+/- 12	+/- 200

Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2025, le Groupe ADC SIIC détient 1 147 640 actions de la Société ADC SIIC pour une valeur d'acquisition de 167 K€.

Risque fiscal

Les sociétés constituant le Groupe retiennent leur interprétation des textes fiscaux nécessitant une interprétation. Certaines de ces interprétations sont contestées par l'administration fiscale (cf. Note 9.2.1 de l'annexe aux comptes consolidés). Si les positions retenues par le Groupe et contestées par l'administration fiscale n'étaient pas confirmées par les tribunaux, le Groupe aurait alors des charges comptables supplémentaires.

Risque climatique

Dans le cadre du décret tertiaire, et de la loi ELAN applicables en France, les locataires, ou les propriétaires (pour les biens inoccupés) des biens de plus de 1 000 m² ont déclaré les données de consommation des locaux avant la fin de l'année 2022 sur la plateforme OPERAT. Un plan d'action avec pour objectif de réduction de 40 % de la consommation d'énergie en 2030 doit être transmis, au plus tard en septembre 2026 par le locataire de l'Hôtel sis rue de Saint Honoré à Paris, sur la plateforme OPERAT.

Le Groupe n'a pas identifié de risque particulier sur les deux biens détenus.

Il est à prévoir que, dans les années à venir, le taux « prime » sur le Quartier Central des Affaires (Paris) soit réservé à des immeubles ayant bénéficié d'une restructuration complète minimisant l'impact environnemental de leur exploitation. Par conséquent, les biens non restructurés auront un taux de rendement attendu par les investisseurs potentiels légèrement supérieur, ce qui impactera négativement la valeur de l'actif.

Le portail Géorisque du gouvernement français, fait apparaître des risques d'inondation et de possible remontée de nappe phréatique sur le bien situé rue Elisée reclus dans le 7^{ème} arrondissement de Paris.

Facteurs d'incertitudes

Incertitudes liées au marché

Les incertitudes relatives à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liées aux éléments suivants :

- a) Le taux d'indexation des loyers
- b) Le taux d'occupation des immeubles
- c) L'évolution du marché immobilier
- d) L'impact de l'évolution de l'indice de référence
- e) La maturité des baux
- f) Informations relatives aux locations

a) Le taux d'indexation des loyers

Pour les murs d'hôtel et les commerces :

- le taux d'indexation retenu par le Groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). La révision des baux est réalisée tous les ans ;
- le loyer d'un hôtel est défini par la méthode hôtelière. Celle-ci précise que le niveau de loyer découle du chiffre d'affaires potentiel de l'établissement.

La méthode hôtelière consiste à apprécier successivement :

- la recette maximale praticable : (prix affichés hors taxes) x (nombre de chambres) x (nombre de jours d'ouverture) ;

- la recette théorique : (recette maximale praticable) x (taux d'occupation potentiel) x (taux de discount). Le taux d'occupation potentiel est déterminé en fonction des performances de marché et du potentiel de l'établissement. Le taux de discount reflète pour sa part les réductions et promotions accordées aux clients ;
- la valeur locative brute : (recette théorique) x (% de loyer approprié à la catégorie de l'hôtel ou taux d'effort) le taux d'effort correspond au pourcentage de loyer acceptable par rapport à la recette théorique ;
- la valeur locative nette : (valeur locative brute) - (abattements). Ces derniers correspondent aux importantes réparations définies par l'article 606 du Code de commerce, aux taxes foncières et assurances de l'immeuble ;
- la valeur vénale brute : (valeur locative nette) / (taux de rendement du marché). Le taux rendement est défini par l'emplacement, l'état du bâtiment et le potentiel de revalorisation du loyer.

b) Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 73 % au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation à la même date est de 80 %.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

c) L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite dans la Note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2025.

d) L'impact de l'évolution des indices de référence

Évolution de l'indice du coût de la construction :

- le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif ;
- le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêtée des comptes est celui du 3^{ème} trimestre 2025. L'indice s'élève à 2 056.

	31/12/2025		31/12/2024	
(En milliers d'euros)	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 13	-	+/- 14	-

e) La maturité des baux

La notion de maturité des baux n'est pas pertinente dans notre contexte. En effet, le Groupe ne possède plus qu'un seul bail sur l'hôtel de la rue du Faubourg Saint Honoré, dont la date de renouvellement était fixée à fin février

2020. Le locataire a notifié une demande de renouvellement de bail avant l'échéance. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a, quant à elle, notifié son refus de renouvellement au locataire. Eu égard à ce refus de renouvellement, seule l'échéance de 6 mois est constatée, les périodes suivantes étant incertaines.

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Maturité	399	399	-	-

f) Informations relatives aux locations

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats signés de location simple subissent les mêmes incertitudes juridiques telles que décrites ci-dessus.

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2025.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.16 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2025.

2.4. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

(Art. 3:6 1^{er} §1, 2^o et 3:32, 1^{er} §1, 2^o CSA)

Aucun élément important n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice. Les différents litiges évoqués au points 9.2. de l'annexe aux comptes consolidés restent pendants.

2.5. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

(Art. 3:6, 1^{er} §1, 3^o et 3:32, 1^{er} §1, 3^o CSA)

Cf. point 2.3. ci-dessus.

2.6. ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

(Art. 3:6, 1^{er} §1, 4^o et 3:32, §1, 4^o CSA)

Au cours de l'exercice écoulé, aucune activité en matière de recherche et développement n'a été effectuée par la Société ou le Groupe.

2.7. PRISES DE PARTICIPATIONS ET/OU DE CONTRÔLE DANS DES SOCIÉTÉS

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société n'a pris aucune nouvelle participation dans d'autres sociétés.

2.8. EXISTENCE DE SUCCURSALES

(Art. 3:6, 1^{er} §1, 5° CSA)

À la clôture de l'exercice, la Société dispose d'un établissement stable en France situé au 55 rue Pierre Charron – 75008 PARIS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 800 550 501 00046.

2.9. AUTRES INFORMATIONS DEVANT ÊTRE INSÉRÉES EN VERTU DU CSA

2.9.1. CONFLITS D'INTÉRÊTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

(Art. 3:6, 1^{er} §1, 7° juncto art. 7:96, §1 alinéa 2 et art. 7:97, § 4/1, alinéa 4 et art. 15:2 CSA)

Néant.

2.9.2. RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

(Art.3:6, 1^{er} § 7° juncto art 7:108, alinéa 2 CSA)

Nous vous proposons d'octroyer une rémunération d'un montant de 15 000 euros aux administrateurs pour l'exercice 2026.

Nous informerons les actionnaires, lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, du fait de l'absence d'administrateurs indépendants malgré les nombreux efforts déjà entrepris. La société ne

sera pas en conformité avec les dispositions de l'article 7:86/1 du CSA en raison du nombre d'administrateurs indépendants requis par ledit article.

Sous réserve de son approbation par les actionnaires lors de l'assemblée générale, la rémunération susvisée sera suspendue à compter de la date de l'assemblée et ce jusqu'à la mise en conformité de la société.

2.9.3. AUGMENTATIONS DE CAPITAL OU ÉMISSIONS D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES OU DE DROITS DE SOUSCRIPTION DÉCIDÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE SOCIAL ÉCOULÉ

(Art. 3:6, §1, 7° juncto art. 7:203 et art.15:2 CSA)

Néant.

2.9.4. ACQUISITION OU ALIÉNATION D'ACTIONNAIRES PROPRES, DE PARTS BÉNÉFICIAIRES PROPRES OU DE CERTIFICATS S'Y RAPPORTANT

(Art. 3:6, §1, 7° juncto art. 7:220 et art. 15:2 CSA)

Néant.

2.10. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(Art. 3:6, 1^{er} §1, 8° et 3:32, §1, 5° CSA)

Le Conseil d'Administration confirme que le Groupe n'a pas utilisé d'instruments financiers.

Par ailleurs, concernant les risques de taux, de liquidité, de contrepartie et de change, il est renvoyé à la Note 8 de l'annexe aux comptes consolidés

2.11. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

(Art.3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé (AR 2007))

2.11.1. STRUCTURE DU CAPITAL

(Art. 3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34, 1° AR 2007)

L'actionnariat de la Société est réparti de la manière suivante (en capital) :

Alain DUMÉNIL**	753 200	0,55 %	Monsieur Alain DUMENIL contrôle directement et/ou indirectement les sociétés ARDOR INVESTMENT SA, ARDOR CAPITAL SA et RODRA INVESTISSEMENTS SCS.
Ardor Investment SA*	31 944 361	23,50 %	
Ardor Capital SA*	8 275 000	6,09 %	
Rodra Investissements SCS**	16 700 000	12,29 %	Le capital est fixé à la somme de 20 572 093,32 euros. Il est divisé en 135 928 119 actions ordinaires entièrement libérées.
ADC-SIIC (actions propres)*	1 147 640	0,84 % ⁽¹⁾	
« Groupe » Alain DUMÉNIL :	58 820 201	43,27 %	
Flottant	62 293 886	45,83 %	
Dual Holding *	14 814 032	10,90 %	
Total :	135 928 119	100,00 %	

(1) Les actions propres n'ont pas droit de vote.

* Actions nominatives.

** Actions dématérialisées.

2.11.2. RESTRICTIONS LÉGALES OU STATUTAIRES AU TRANSFERT DE TITRES

(Art.3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34, 2°, AR 2007)

Néant.

2.11.3. DÉTENTEURS DE TITRES COMPRENANT DES DROITS DE CONTRÔLE SPÉCIAUX ET UNE DESCRIPTION DE CES DROITS

(Art.3:32, §1,8° CSA juncto art. 34, 3°, AR 2007)

Néant.

2.11.4. MÉCANISME DE CONTRÔLE PRÉVU DANS UN ÉVENTUEL SYSTÈME D'ACTIONNARIAT DU PERSONNEL, QUAND LES DROITS DE CONTRÔLE NE SONT PAS EXERCÉS DIRECTEMENT PAR CE DERNIER

(Art.3:32, §1,8° CSA juncto art. 34, 4° AR 2007)

Néant.

2.11.5. RESTRICTIONS LÉGALES OU STATUTAIRES À L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

(Art.3:32, §1,8° CSA juncto art. 34, 5° AR 2007)

Néant.

2.11.6. ACCORDS ENTRE ACTIONNAIRES, QUI SONT CONNUS DE L'ÉMETTEUR ET PEUVENT ENTRAÎNER DES RESTRICTIONS AU TRANSFERT DE TITRES ET/ OU À L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

(Art.3:32,§1, 8° CSA juncto art. 34, 6° AR 2007)

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

2.11.7. RÈGLES APPLICABLES À LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AINSI QU'À LA MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

(Art.3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34, 7° AR 2007)

La Société est administrée par un Conseil d'Administration (structure moniste), ayant le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'Administration de la Société est composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus.

Les Administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale qui peut les révoquer lors de toute Assemblée Générale. Les personnes morales nommées Administrateurs sont tenues de désigner une personne physique comme représentant permanent, soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était Administrateur en son nom propre. Ce représentant permanent doit satisfaire aux mêmes conditions que la personne morale et encourt solidairement avec elle, les mêmes responsabilités civiles et pénales, comme s'il avait exercé ce mandat en son nom et pour son compte. Les règles en matière de conflit d'intérêts applicables aux Administrateurs s'appliquent le cas échéant au représentant permanent. Le représentant permanent ne peut siéger au sein du Conseil d'Administration ni à titre personnel ni en qualité de représentant d'une autre personne morale Administrateur.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si la composition du Conseil d'Administration de la Société ne satisfait plus aux conditions fixées à l'article 7:86, alinéa 1^{er} (juncto art. 15:2) du CSA en raison de la vacance d'une

place d'Administrateur, le Conseil d'Administration qui fait usage de son pouvoir de cooptation veille à ce que sa composition réponde à nouveau à ces exigences, sans que cela puisse porter préjudice à la régularité de la composition du Conseil d'Administration jusqu'à ce moment. Toute autre nomination est nulle. Si le nombre d'Administrateurs devient inférieur à trois, le ou les Administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale en vue de compléter l'effectif du conseil. Les nominations provisoires effectuées par le conseil sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. L'Administrateur, nommé en remplacement d'un autre, demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à délibérer sur toutes modifications des statuts. L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sauf à l'occasion d'un regroupement d'actions régulièrement effectué ou pour la négociation de « rompus » en cas d'opérations telles que les augmentations ou réductions de capital. L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent la moitié des actions ayant le droit de vote. À défaut de ce *quorum*, une deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure. Pour cette deuxième assemblée, le *quorum* de la moitié n'est plus exigé. Sauf disposition légale ou statutaire contraire, l'Assemblée Générale statue à la majorité simple des voix émises. Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit les trois quarts des voix exprimées.

2.11.8. POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, EN PARTICULIER CONCERNANT LE POUVOIR D'ÉMETTRE OU DE RACHETER DES ACTIONS

(Art. 3:32, §1, 8° CSA juncto art. 34, 8° AR 2007)

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus en vue d'accomplir tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet de la Société. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires par le règlement (CE) n° 2157/2001 du Conseil du 8 octobre 2001 relatif au statut de la société européenne (ci-après le « Règlement »), le CSA ou les statuts, et dans la limite de l'objet, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Dans les rapports avec les tiers, la Société est valablement engagée par les actes accomplis par le Conseil d'Administration, deux Administrateurs agissant conjointement, et dans les limites de la gestion journalière, par chaque délégué à cette gestion journalière. Conformément à l'article 7:93, §2 (juncto art.15:2) du CSA, la Société est liée par les actes accomplis par le Conseil d'Administration, les Administrateurs et les délégués à la gestion journalière qui ont le pouvoir de la représenter même si ces actes excèdent l'objet de la Société, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer, compte tenu des circonstances, sans que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités consultatifs chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes le composant. Un comité d'audit, au sens de l'article 7:99 (juncto art. 15:2) du CSA, ainsi qu'un comité de rémunération au sens de l'article 7:100 (juncto art 15:2) du CSA seront constitués si le CSA les impose ou si le Conseil d'Administration en décide ainsi. La composition de ces comités, leurs missions et leurs règlements sont établis par le Conseil d'Administration, conformément aux dispositions du CSA. Si la constitution de ces comités n'est pas obligatoire, le Conseil d'Administration dans son ensemble doit exercer les fonctions attribuées à ces comités, à condition qu'il compte au moins un Administrateur indépendant et que, si son président est un membre exécutif, il n'exerce pas les fonctions de président tant que le Conseil d'Administration exerce les fonctions de comité d'audit et il n'assume pas la présidence du Conseil

d'Administration lorsque celui-ci agit en qualité de comité de rémunération.

Le Conseil d'Administration peut augmenter le capital de la Société, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de 20 572 093,32 EUR, aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément au CSA. Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025. Lors de toute augmentation de capital, le Conseil d'Administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'Assemblée Générale n'en décide autrement. Les augmentations de capital ainsi décidées par le Conseil d'Administration peuvent être effectuées par (i) souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, par (ii) l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription avec suppression ou limitation du droit de préférence des actionnaires ou (iii) par l'émission d'obligations convertibles avec suppression ou limitation du droit de préférence des actionnaires en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel de la Société. Le Conseil d'Administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires conformément aux dispositions légales applicables.

Sans préjudice de l'autorisation donnée au Conseil d'Administration conformément aux alinéas qui précèdent, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025 a renouvelé l'habilitation du Conseil d'Administration à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital, en cas d'offre publique d'acquisition, dans les conditions prévues par les dispositions légales applicables. Les augmentations de capital réalisées par le Conseil d'Administration en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article. Cette habilitation ne limite pas les pouvoirs du Conseil d'Administration de procéder à des opérations en utilisation du capital autorisé autres que celles visées par l'article 7:202 (juncto art.15:2) du CSA. Cette autorisation a été conférée pour une durée de trois (3) ans à compter de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025 et arrivera à expiration le 30 juin 2028.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, est porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

La Société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le CSA, moyennant communication de l'opération à l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir des actions propres à concurrence de maximum vingt pour cent (20 %) du total des actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à quatre-vingt pour cent (80 %) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur Nyse Euronext Paris ni supérieur à cent vingt pour cent

(120 %) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur NYSE Euronext Paris, soit un écart maximal de vingt pour cent (20 %) vers le haut ou vers le bas par rapport audit cours moyen. Cette autorisation est accordée pour une durée renouvelable de cinq (5) ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025. La Société peut aliéner ses propres actions, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le Conseil d'Administration, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, moyennant le respect des règles de marché applicables. Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

2.11.9. ACCORDS IMPORTANTS CONTENANT UNE CLAUSE DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

(Art.3:32,§1, 8° CSA juncto 34, 9° AR 2007)

Néant.

2.11.10. ACCORDS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU SON PERSONNEL

(Art.3:32,§1,8° CSA juncto art. 34, 10° AR 2007)

Néant.

2.11.11. COMMUNICATION DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 74 DE LA LOI DU 1^{ER} AVRIL 2007 RELATIVE AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

(Art.3:32, §1, 9° CSA)

Néant.

2.12. DÉCLARATION DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Concernant la déclaration de gouvernement d'entreprise prévue à l'article 3:6. §2 du CSA, nous vous renvoyons à la Section 4 (Déclaration de gouvernement d'entreprise) du présent Rapport financier annuel.



Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale sur les Comptes Consolidés

EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2025

**DELOITTE RÉVISEURS
D'ENTREPRISES SRL**

Gateway building,
Luchthaven Brussel Nationaal 1J,
B-1930 Zaventem
Belgique

**ALLIANCE DEVELOPPEMENT
CAPITAL SIIC SE**

Avenue de l'Astronomie 9
1210 Saint-Josse-Ten-Noode
Belgique

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés d'Alliance Développement Capital SIIC SE (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 30 juin 2025, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2027. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés d'Alliance Développement Capital SIIC SE durant 13 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2025, ainsi que l'état du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total de l'état de la situation financière consolidée s'élève à 68 739 (000) EUR et dont l'état du résultat global se solde par une perte de l'exercice de 1 688 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

FONDEMENT DE L'OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

PARAGRAPHE D'OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note 9.2.2.3 de l'annexe aux comptes consolidés relative aux contentieux existants au niveau de la filiale Bassano Développement avec la société Hôtel Faubourg Champs Elysée, ainsi que sur la note 9.2.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés relative au contentieux existant au niveau de l'établissement stable français de l'entité mère Alliance Développement Capital SIIC SE avec l'administration fiscale française.

POINTS CLÉS DE L'AUDIT

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion sur ceux-ci. Nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Points clés de l'audit	Comment notre audit a traité le point clé de l'audit
Litiges fiscaux et immobiliers	
<ul style="list-style-type: none"> - Le groupe est impliqué dans différents litiges avec l'administration fiscale française ainsi qu'avec le locataire de son hôtel situé rue du Faubourg Saint-Honoré. La direction exerce un jugement dans l'évaluation du niveau de provision requis concernant ces litiges. <p>Références aux annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nous renvoyons aux états financiers y compris les notes annexées aux états financiers : note 2.8. Provisions et passifs éventuels ; note 9.2. Litiges et passifs éventuels. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec l'évaluation des risques et provisions relatives aux litiges et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. - Nous avons analysé le cas échéant les documents juridiques et expertises rendus sur ces différents litiges. - Nous avons circularisé l'avocat en charge du suivi des litiges immobiliers avec le locataire. - Nous avons obtenu les analyses et les appréciations des avocats en charge des différents litiges. - Nous avons évalué les risques et la pertinence des hypothèses et des estimations de la direction concernant ceux-ci, tenant compte des avis des conseillers juridiques internes et externes. - Nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur les litiges.
Valorisation des immeubles de placement	
<ul style="list-style-type: none"> - Les immeubles de placements valorisés à la juste valeur pour 35 030 (000) EUR représentent 51% du bilan consolidé au 31 décembre 2025. Les variations de valeur du portefeuille immobilier ont un impact significatif sur le résultat net de la période et sur les fonds propres. - Le groupe utilise chaque semestre des experts immobilier indépendants pour valoriser à la juste valeur son portefeuille d'immeubles. Ces experts sont désignés par la Direction et effectuent leurs travaux en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards'. Ils ont une connaissance confirmée du marché immobilier sur lequel opère le groupe. - Le portefeuille est valorisé à la juste valeur. Les données clés de l'exercice de valorisation sont les taux de rendement ainsi que les loyers actuels du marché, qui sont influencés par les tendances du marché, les transactions comparables ainsi que les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble dans le portefeuille. - Le risque d'audit se justifie par les hypothèses et les jugements importants liés à l'exercice d'évaluation, en particulier pour le taux de rendement retenu. <p>Références aux annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nous renvoyons aux états financiers y compris les notes annexées aux états financiers : note 2.4 Immeubles de placement ; note 4.1.1. Immeubles de placements. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nous avons évalué le contrôle interne mis en place par la direction en lien avec la valorisation des immeubles de placements et avons testé leur conception et leur mise en œuvre. - Nous avons évalué la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers externes. - Nous avons évalué et comparé les hypothèses clés avec des données externes de l'industrie, en particulier pour le taux de rendement. - Nous avons effectué des procédures d'audit pour évaluer l'intégrité et l'exhaustivité des informations fournies aux experts indépendants, en particulier les revenus locatifs, les caractéristiques clés des contrats de location et d'occupation. - Nous avons comparé les montants repris dans les rapports d'évaluation des experts immobilier aux données comptables et ensuite nous les avons réconciliés aux états financiers. - Enfin, nous avons évalué le caractère approprié et complet des informations fournies sur la juste valeur des immeubles de placement.

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES CONSOLIDÉS

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;

- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

RESPONSABILITÉS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

ASPECTS RELATIFS AU RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS ET AUX AUTRES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT ANNUEL SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, à savoir :

- la déclaration du conseil d'administration,
- la déclaration de gouvernance d'entreprise,
- le rapport de rémunération,

comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

MENTIONS RELATIVES À L'INDÉPENDANCE

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.

FORMAT ÉLECTRONIQUE UNIQUE EUROPÉEN (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait

que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations de la version officielle française des états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel d'Alliance Développement Capital SIIC SE au 31 décembre 2025 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

AUTRES MENTIONS

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné aux personnes constituant le gouvernement d'entreprise visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Signé à Zaventem, le 29 avril 2026.
Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par Benjamin Henrion

Déclaration de Gouvernement d'entreprise



La présente déclaration de gouvernement d'entreprise est établie conformément à l'article 3:6, §2 et 3:6, §3 du CSA.

4.1	Code de gouvernance d'entreprise (Art. 3:6, §2, 1° et 2° CSA)	29
4.2	Description des caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (Art. 3:6, §2, 3° CSA)	30
4.3	Informations visées à l'article 14, alinéa 4 de la loi relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses (Art.3:6,§2,4° CSA)	33
4.4	Composition et fonctionnement des organes d'administration et des comités (Art. 3:6, §2, 5° CSA)	33
4.5	Structure de l'actionariat et éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (Art. 3:6, §2, 4°, 7° et 8° juncto art.34 AR 2007 et art. 14, al. 4 loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses)	37
4.6	Rapport de rémunération (Art. 3:6, §3 CSA)	42

4.1. CODE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

(Art. 3:6, §2, 1° et 2 CSA)

La Société a adhéré aux principes du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020, publié le 17 mai 2019 (le Code 2020) et consultable sur <https://www.corporategovernancecommittee.be/fr/over-de-code-2020/code-belge-de-gouvernance-dentreprise-2020>. Le Code 2020 est applicable à la Société depuis le 1^{er} janvier 2020. Le conseil d'administration du 28 avril 2025 a mis en conformité la charte de gouvernance d'entreprise avec les dispositions du code Belge de gouvernance d'entreprise 2020. La Charte peut être consultée sur le site de la société à l'adresse suivante : <http://www.adcsiic.eu/medias/2025/04/Charte-de-gouvernance-dentreprise-actualisee-le-28042025.pdf>.

La Société estime s'être conformée à l'ensemble des recommandations du Code 2020 à l'exception des dispositions suivantes :

- **Principe 2.12 du Code 2020** : Le conseil n'évalue pas chaque année les performances du management exécutif et l'atteinte des objectifs stratégiques de la société par rapport aux mesures et aux cibles convenues car Monsieur Alain DUMÉNIL, seul administrateur exécutif de la société est également actionnaire majoritaire.
- **Principe 2.18 du Code 2020** : Le conseil d'administration n'a pas approuvé un code de conduite en raison de la taille du Groupe.
- **Principe 2.23 du Code 2020** : Le conseil et le management exécutif n'ont pas décidé si les managers exécutifs pouvaient accepter de siéger dans les conseils d'autres sociétés car la société compte un seul manager exécutif qui est également Président dans d'autres sociétés.
- **Principe 3.4 du Code 2020** : La Société ne compte aucun Administrateur indépendant. Cette situation résulte du décès de Monsieur Jean FOURNIER, administrateur indépendant intervenu le 23 juin 2025. La Société a entrepris et entreprend toujours actuellement toutes les démarches nécessaires pour pouvoir désigner à brève échéance les administrateurs indépendants que le CSA impose. Les sujets concernant la Société abordés par les administrateurs actuellement présents, permettent une gouvernance équilibrée et objective dans la mesure où toutes les décisions sont prises en fonction des besoins de la Société et en l'absence de tout conflit d'intérêts. En effet, les administrateurs actuellement présents (et ce dans l'attente de la désignation de trois administrateurs indépendants) ont connaissance de l'historique et de l'activité de la société, ce qui rend les prises de décisions efficaces.

Pour toutes les raisons citées ci-dessus, la Société n'est pas en mesure immédiate de se conformer aux dispositions législatives :

- **Principe 3.10 du Code 2020** : Le conseil n'élabore pas des procédures via lesquelles les administrateurs ont accès à des conseils professionnels indépendants au frais de la Société car le nombre d'administrateur permet de s'organiser facilement sur ce point.
- **Principe 3.11 du Code 2020** : Les administrateurs non exécutifs ne se réunissent pas au moins une fois par an en dehors de la présence des autres managers exécutifs.
- **Principe 3.12 du Code 2020** : Le Président du Conseil d'Administration assume également les fonctions d'Administrateur Délégué de la Société.
- **Principes 3.19 et 3.20 du Code 2020** : Le Conseil d'Administration a décidé de ne pas nommer de secrétaire de la Société.
- **Principe 4 du Code 2020** : La Société n'a pas institué de comités spécialisés en raison de la taille et des besoins du Groupe. Les fonctions attribuées aux comités d'audit et de rémunération sont exercées par le Conseil d'Administration dans son ensemble, étant précisé que la présidence du Conseil d'Administration agissant en qualité de comité d'audit ou de rémunération n'est alors pas assurée par le Président du Conseil d'Administration.
- **Principes 4.21 et 4.23 du Code 2020** : La Société n'a pas institué de comité de nomination pour les raisons évoquées ci-précédemment.
- **Principes 6.9 et 6.11 du Code 2020** : La Société se réfère aux seules dispositions légales en matière de conflits d'intérêts.
- **Principe 7.6** : Un administrateur non exécutif ne reçoit pas une partie de sa rémunération sous la forme d'actions de la société.
- **Principe 7.11** : Les stocks-options ne peuvent être ni attribués de manière définitive, ni être exercés moins de trois mois après leur attribution : sans objet pour la Société
- **Principe 9.1 du Code 2020** : Les Administrateurs non exécutifs ne procèdent pas à l'évaluation de leur interaction avec le management exécutif.
- **Principe 9.2 du Code 2020** : Il n'est pas institué d'évaluation à intervalles réguliers de la contribution de chaque Administrateur en vue d'adapter la composition du Conseil d'Administration pour tenir compte des changements de circonstances. Dans le cas d'une réélection, il n'est pas procédé à une évaluation de la contribution de l'Administrateur et de son efficacité sur la base d'une procédure

préétablie et transparente. Néanmoins, le Conseil d'Administration s'assure de l'existence de plans adéquats pour la succession des Administrateurs. Il veille à ce que toute nomination et réélection d'Administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non, permettent de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience en son sein, et ce, au bénéfice de la Société.

La cotation de la Société sur Euronext Paris lui a permis d'opter pour le régime juridique et fiscal dérogatoire des SIIC.

Le Groupe qui compte deux salariés, dont un salarié au statut cadre-dirigeant n'a pas les ramifications ni l'organisation de la plupart des sociétés cotées en

bourse. La structure restreinte des équipes facilite la communication, le travail en commun et par suite, l'efficacité des mesures de contrôle interne.

En effet, l'effectif réduit des organes de direction facilite la mise en œuvre des décisions opérationnelles liées à la gestion du Groupe.

La souplesse de la structure permet par exemple à chaque Administrateur d'obtenir facilement les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission – notamment celle de contrôle – et d'échanger sur ce point avec les autres Administrateurs et/ou cadres dirigeants de la Société.

4.2. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES DES SYSTÈMES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES DANS LE CADRE DU PROCESSUS D'ÉTABLISSEMENT DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

(Art. 3:6, §2, 3° CSA)

La Société ADC SIIC par l'intermédiaire de son Conseil d'Administration, organise un contrôle interne et effectue des vérifications dans le but de contrôler le bon déroulement de ses décisions.

La Société a mis en place une organisation financière et comptable fondée sur une séparation des tâches, intégrant un dispositif de contrôle interne visant à assurer la fiabilité

des opérations, la conformité des procédures et le bon suivi de l'exécution des décisions.

Les opérations concourant à l'exercice des activités du Groupe comme à leur traduction dans les comptes sont vérifiées, avec pour objectif général de respecter ou faire respecter les lois, règlements et normes en vigueur et de mettre tout en œuvre pour éviter la survenance de sinistres susceptibles de mettre en cause la pérennité du Groupe.

La mise en place du dispositif de contrôle et de suivi a permis de couvrir les principaux risques suivants :

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AU STATUT SIIC

Suivi du seuil de détention du capital (< à 60 %)

Il est procédé à une revue semestrielle de la structure de l'actionariat sur la base des déclarations de franchissement de seuil (art. 233-7 C. com.) et des informations disponibles (registre des actionnaires).

Une alerte immédiate du Conseil d'Administration doit être effectuée en cas d'approche du seuil de 60 %. Ce contrôle est réalisé par la Direction Financière.

Tableau de suivi des obligations SIIC

Il est établi avant la clôture de chaque exercice un tableau récapitulatif calculant :

- la fraction des revenus locatifs nets à distribuer ($\geq 95\%$),
- la fraction des plus-values à distribuer ($\geq 70\%$ avant fin N+2),
- les dividendes de filiales SIIC à redistribuer en totalité avant fin N+1,
- l'état des distributions effectives comparé aux obligations.

Ce travail est effectué annuellement avant l'arrêté des comptes par le Directeur Financier, puis validé par le Conseil d'Administration lors de l'arrêté des comptes.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE LIÉE AUX EXPERTISES

Deux fois par an, il est procédé à une revue critique des expertises par la Direction Financière avec :

- une confrontation des valeurs expertisées avec les indicateurs de marché (valeurs locatives de marché, taux de rendement de marché),
- une analyse des écarts significatifs (>5 %) entre deux expertises successives,
- un échange avec les experts sur les hypothèses retenues (vacance, franchises de loyers)

Un tableau de synthèse interne est transmis au Directeur de l'établissement stable et au CA avec les comptes semestriels et annuels.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AU RISQUE DE LIQUIDITÉ

Plan de trésorerie prévisionnel glissant

Un plan de trésorerie prévisionnel glissant sur douze mois est effectué mensuellement, intégrant les probabilités d'encaissements des loyers, les échéances des dettes fournisseurs et fiscales. Ce plan de trésorerie est transmis à la Direction.

Procédure de suivi du contentieux fiscal (taxe foncière)

Un point sur le contentieux est effectué trimestriellement par la Direction Financière avec les avocats en charge du dossier, ou plus souvent si l'activité du dossier le nécessite lors de la réception de courriers en provenance de l'Administration Fiscale. Un échange relatif au dossier a lieu avec le Conseil d'Administration avant chaque audience.

Après chaque jugement, l'impact sur le risque de liquidité du Groupe est effectué et pondéré au regard des garanties prises par les services fiscaux.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA GESTION LOCATIVE ET COMMERCIALE DES ACTIFS

Nouveaux locataires

La gestion locative courante est réalisée en interne. Les décisions sont prises en fonction de l'importance, soit à l'occasion de réunions

bimensuelles entre la Direction Financière et la Direction Générale, soit par le Conseil d'Administration.

La commercialisation des actifs est réalisée des prestataires extérieurs de renom. Les objectifs (prix, délais, cibles) sont définis par le Comité Consultatif et, le cas échéant, autorisés par le Conseil d'Administration.

Les propositions de location sont étudiées par la Direction Financière qui vérifie les bilans, kbis et autres éléments disponibles sur internet afin de valider la solvabilité, l'activité et la réputation du candidat à la location. Pour des offres de location plus importantes en termes de valeur (actifs de bureaux), les conditions et clauses particulières donnent lieu à une autorisation préalable de l'Administrateur Délégué et/ou du Comité Consultatif.

La Société peut parfois faire appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Suivi des impayés

Un processus de relance en cas d'impayé a été mis en place et effectué par le service comptable :

- J+8 : relance amiable par courriel,
- J+15 : mise en demeure,
- J+30 : transmission au conseil juridique pour une action en justice (cette étape est réalisée par la direction).

Un reporting mensuel des créances échues est transmis à l'Administrateur Délégué.

Risque de dépendance à un nombre limité de locataires

La Société surveille activement le risque de concentration locative et s'efforce de maintenir une diversification satisfaisante de son portefeuille de locataires, notamment en veillant à la qualité de crédit des preneurs, à l'étalement des échéances de baux et à la diversification sectorielle de sa base locative. Toutefois, en raison de la taille et de la composition de son patrimoine, la Société ne peut garantir que ce risque sera intégralement maîtrisé.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À LA PROTECTION DES ACTIFS (RISQUE D'ASSURANCE)

Sont notamment souscrits les contrats d'assurance suivants :

- Le Groupe souscrit systématiquement une police PNO (propriétaire non occupant) pour l'intégralité des immeubles dont il est propriétaire. Pour les immeubles acquis en copropriété, la filiale du Groupe propriétaire des lots s'assure que l'immeuble est bien assuré en PNO par le syndic. L'intégralité des contrats garantit, en cas de sinistre, une reconstruction à neuf sans aucun plafonnement, ainsi que la perte de loyers dans la limite de deux ans de loyers.
- Concernant les opérations de promotion, lors de réalisation de travaux lourds ou de restructuration d'immeubles, entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, les sociétés concernées souscrivent une assurance dommage ouvrage.
- Hors celles mentionnées ci-dessus, il n'y a pas d'assurance couvrant le risque locatif.
- Au-delà de la couverture assurance des actifs, la Société fait procéder régulièrement à la vérification et à la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou sur la sécurité des personnes (équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques, ascenseur, etc.).

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES FINANCIERS

La gestion des risques de taux pourrait être compensée par des couvertures et toute question relevant de ce domaine est systématiquement examinée en Comité Consultatif qui fait un point sur la gestion de la trésorerie et les besoins de financement.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES CLIMATIQUES.

Le Groupe effectue une veille légale afin de s'assurer qu'il répond aux exigences imposées par la loi. À ce titre, elle a effectué ou fait effectuer les déclaratifs dans le cadre de la loi Elan, qui impose une réduction de consommation des énergies finales d'au moins 40 % d'ici à 2030.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES AUX RISQUES JURIDIQUES ET CONTENTIEUX

L'activité du Groupe implique la signature d'une part, de contrats d'acquisition et de cession d'immeubles ou de lots de copropriété et, d'autre part, de baux de location.

La plupart de ces actes sont notariés, ce qui leur confère une grande sécurité et limite la responsabilité éventuelle de la Société.

La conformité aux normes relatives à l'environnement (amiante, saturnisme et état parasitaire) est également vérifiée par les notaires à chaque transaction (acquisition, cession, bail et financement hypothécaire), la Société faisant appel à des spécialistes agréés pour procéder à ces contrôles et recherches.

Les risques juridiques sont suivis au sein du service juridique, qui s'assure du bon respect de la réglementation applicable aux opérations de la Société, de ses filiales et des intérêts du Groupe.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE LIÉES À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Les données comptables liées à l'activité immobilière du Groupe sont transmises par des cabinets spécialisés en gestion d'actifs et de patrimoine. Il en est de même pour les informations relatives au traitement des paies et des déclarations sociales et fiscales y afférent puis enregistrées en comptabilité.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle du service de Contrôle de Gestion qui analyse les écarts de résultats en prévision du budget et des prévisions de clôture.

S'agissant des engagements hors bilan, chaque engagement est centralisé par le service juridique avant d'être porté à la connaissance du Comité Consultatif ou du Conseil d'Administration.

L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par le Commissaire, puis présentée et expliquée en Comité Consultatif dont les missions sont expliquées ci-après. Les informations financières et comptables permettent ainsi de refléter une image sincère et fidèle de l'activité et de la situation de la Société.

Pour l'exercice 2025, la Société a établi des comptes consolidés présentés selon les normes comptables internationales IFRS.

4.3. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE 14, ALINÉA 4 DE LA LOI RELATIVE À LA PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES DANS DES ÉMETTEURS DONT LES ACTIONS SONT ADMISES À LA NÉGOCIATION SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ ET PORTANT DES DISPOSITIONS DIVERSES

(Art.3:6,§2,4° CSA)

Néant.

4.4. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DES COMITÉS

(Art. 3:6, §2, 5° CSA)

4.4.1. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition

Le Conseil d'Administration de la Société est actuellement composé comme suit :

Nom	Mandat(s) dans la Société	Début du mandat	Fin du mandat	Présence aux Conseils
Alain DUMENIL	Administrateur délégué	27 mars 2013 (AG du 09/01/2013) Renouvelé le 29 juin 2018 et le 30 juin 2022	2026 (APC 31/12/2025)	4/4
Valérie DUMENIL	Administrateur	27 mars 2013 (AG du 09/01/2013) Renouvelée le 29 juin 2018 et le 30 juin 2022	2026 (APC 31/12/2025)	4/4
Laurence DUMENIL	Administrateur	29 juin 2018 Renouvelé le 30 juin 2022	2026 (APC 31/12/2025)	4/4

Le conseil d'administration du 12 décembre 2025 a pris acte du décès de Monsieur Jean FOURNIER, administrateur indépendant. Il n'a pas encore réussi à le remplacer dans l'immédiat, malgré les nombreuses recherches entreprises.

À la date du 1^{er} janvier 2026, la société n'a pas encore pu se conformer à l'article 7:86/1 du CSA comme indiqué à l'article 3.3.2 de la charte. La Société entend évidemment respecter le CSA et est occupée actuellement à rechercher activement des administrateurs indépendants disposant des qualités requises. Elle a déjà identifié une candidature remplissant les critères d'indépendance qui ne sera disponible qu'à partir du 1^{er} octobre 2026.

Cette situation résulte du décès de Monsieur Jean FOURNIER, administrateur indépendant intervenu le 23 juin 2025.

Cet évènement imprévisible et indépendant de la volonté de la Société a entraîné une situation de non-conformité.

Compte tenu de la taille réduite du conseil d'administration et de la taille du Groupe, cette non-conformité temporaire n'emporte pas de conséquences sur le fonctionnement des organes de direction.

Les sujets concernant la Société abordés par les administrateurs permettent une gouvernance équilibrée et objective dans la mesure où toutes les décisions sont prises en fonction des besoins

de la Société et en l'absence de tout conflit d'intérêts. Les administrateurs actuellement présents (dans l'attente d'être rejoints par trois administrateurs indépendants) ont connaissance de l'historique et de l'activité de la Société, ce qui rend les prises de décisions efficaces.

Pour toutes les raisons citées ci-dessus et sans que cela ne puisse lui être reproché, la Société n'est pas en mesure immédiate de se conformer aux dispositions législatives.

Liste des mandats exercés par les Administrateurs et le directeur de la succursale au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur délégué de la Société a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration des sociétés : Acanthe Développement, Smalto, AD Immobiliare Italia S.r.l ;

Directeur Général de la société : Acanthe Développement ;

Administrateur des sociétés : Ardor Capital S.A., Ardor Investment S.A. ; Cadanor S.A. ; Dual Holding S.A. ; Foncière 7 Investissement ; MyHotelMatch du 13 décembre 2021 au 20 mars 2025 ; Gepar Holding AG ; Smalto ; Zenessa S.A et Acanthe Développement.

Administrateur et Président de la société : Publications de l'Economie et de la Finance AEF SA jusqu'au 24 juillet 2025.

Administrateur Délégué des sociétés : Design et Création, Ingéfin et Védran.

Gérant des sociétés : Editions de l'Herne, Gfa du Haut Béchignol, Padir, Société Civile Mobilière et Immobilière JEF, Valor et Société Civile d'Exploitation Agricole de la Propriété des Longchamps.

Madame Valérie DUMENIL, Administrateur de la Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société : Ci Com SA du 13 décembre 2016 au 28 mai 2025.

Conformément à l'article 16 des statuts « *la durée des fonctions des Administrateurs est de 4 années expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat* ».

Nous vous proposons de renouveler le mandat des administrateurs pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Présidente de la société Rodra SA.

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Ardor Capital SA, Zenessa SA, Ci Com SA, du 13 décembre 2016 au 28 mai 2025, Gépar Holding AG, Dual Holding SA, F I P P, Smalto et Rodra SA.

Représentante permanente de la société Rodra SA, gérante de la société Rodra Investissements S.C.S.

Monsieur Jean FOURNIER, Administrateur indépendant de la Société, a exercé du 1^{er} janvier 2025 au 23 juin 2025, les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement ; Linguistique Intelligence Artificielle et F I P P.

Président Directeur Général de la Société : F I P P.

Gérant des sociétés : Ste civile immobilière du bay vernay jusqu'au 23 juin 2025 et Tech net services (SARL) du 11 juin 2024 au 15 février 2025.

Madame Laurence DUMENIL, Administrateur de la Société, a exercé pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Administrateur des sociétés : Acanthe Développement, Ardor Capital SA, Ardor Investment SA, Dual Holding SA, F I P P, Foncière 7 Investissement, Smalto, Zenessa SA et Ci Com SA du 25 janvier 2019 au 28 mai 2025.

Directeur de la société : AD Immobiliare Italia S.r.l.

Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur de l'établissement stable en France (55 Rue Pierre Charron-75008 PARIS) de la Société, a exercé, pendant tout ou partie de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les fonctions suivantes :

Président du Conseil d'Administration de la société Foncière 7 Investissement.

Président des sociétés : Bassano Développement (SAS), Cédriane (SAS), Kerry (SAS), et Moncey Conseils (SASU).

Directeur Général de la société : Smalto.

Directeur Général Délégué des sociétés : Acanthe Développement, France Tourisme Immobilier et F I P P.

Administrateur des sociétés : France Tourisme Immobilier, Smalto, et Foncière 7 Investissement

Gérant des sociétés : Lipo (société civile), Société Civile Charron (société civile), Sci Le Brévent (société civile immobilière), Surbak (EURL), Sci Briaulx (société civile immobilière) et Sci Briham (société civile immobilière).

Représentant permanent de la société : Acanthe Développement gérante de la société Vénus.

Politique de diversité (article 3:6, §2 6° du CSA)

La Société se conforme aux dispositions de l'article 7:86 (juncto art.15.2) du CSA en matière de mixité des genres au sein du Conseil d'Administration et aux recommandations du Code 2020 relatives à la diversité et à la complémentarité des profils au sein de ses organes décisionnels et consultatifs.

La Société a mis en place différentes procédures dans le cadre de la nomination et du renouvellement des mandats des Administrateurs. Leur objectif est de privilégier une complémentarité des compétences, des expériences, d'âges, des connaissances et des profils, outre l'expertise et l'honorabilité requises pour l'exercice de leurs fonctions. Le résultat de ces procédures transparait dans la composition du Conseil d'Administration, qui comptait deux membres féminins sur ses quatre membres du 29 juin 2018 au 22 juin 2025. Suite au décès de Monsieur Jean FOURNIER, le conseil d'administration est composé depuis le 23 juin 2025, de deux membres féminins et d'un membre masculin. Le résultat de la procédure mise en oeuvre par le conseil d'administration est toujours respecté.

Il se traduit également dans les biographies des Administrateurs dont il ressort qu'ils disposent de parcours, d'expériences professionnelles et de compétences complémentaires.

Missions

Le Conseil d'Administration définit la stratégie de l'entreprise, désigne les dirigeants mandataires sociaux chargés de gérer l'entreprise dans le cadre de cette stratégie et choisit le mode d'organisation (dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et d'Administrateur Délégué ou unicité de ces fonctions), contrôle la gestion et veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes.

Organisation

Les convocations des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration sont faites dans un délai raisonnable. La programmation des dates du Conseil d'Administration est faite suffisamment tôt pour assurer une bonne et complète information des Administrateurs ; étant précisé que ces derniers disposent du droit de se faire communiquer toute information ou tout document nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

À cet égard, le Président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement, pour permettre aux membres du Conseil d'Administration de préparer utilement les réunions. De même, chaque fois qu'un membre du Conseil d'Administration en fait la demande, le Président lui communique dans la mesure du possible les éléments qu'il désire recevoir.

C'est ainsi que le projet des comptes annuels a été transmis ou mis à disposition des Administrateurs huit (8) jours avant la réunion du Conseil d'Administration appelé à les arrêter.

Les réunions se tiennent au siège ou en l'étude du notaire chargé de la rédaction du procès-verbal le cas échéant. Enfin, le Conseil d'Administration s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Conformément à l'article 19 des statuts, les 4 réunions se sont déroulées par voie téléphonique.

Le Conseil d'Administration a débattu des points et décisions relevant légalement de ses attributions.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative des Administrateurs.

Évaluation

Sous la direction de son Président, le Conseil d'Administration évalue régulièrement sa taille, sa composition et son fonctionnement.

Cette évaluation poursuit quatre objectifs :

- Apprécier le fonctionnement du Conseil d'Administration ;
- Vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;

- Apprécier la contribution effective de chaque Administrateur par sa présence aux réunions du Conseil d'Administration et son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- Vérifier si la composition actuelle du Conseil d'Administration correspond à celle qui est souhaitable.

Le Conseil d'Administration s'assure de l'existence de plans adéquats pour la succession des Administrateurs. Il veille à ce que toute nomination et réélection d'Administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non, permettent de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience en son sein.

4.4.2. COMITÉ SPÉCIALISÉ CONTRIBUANT À L'EFFICACITÉ DES TRAVAUX DU CONSEIL

Les articles 7:99, 7:100 (juncto art. 15:2) du CSA et le Code 2020 imposent aux sociétés cotées de mettre en place un comité d'audit et un comité de rémunération. Néanmoins, cette obligation est levée si la Société répond, « sur une base consolidée, à au moins deux des trois critères suivants :

- a) nombre moyen de salariés inférieur à 250 personnes sur l'ensemble de l'exercice concerné,
- b) total du bilan inférieur ou égal à 43 000 000 euros,
- c) chiffre d'affaires net annuel inférieur ou égal à 50 000 000 euros ».

Le Groupe compte deux salariés dont un salarié au statut cadre-dirigeant, et le chiffre d'affaires est inférieur au seuil fixé par les articles 7:99 et 7:100 (juncto art.15:2) du CSA. Dès lors, les comités d'audit et de rémunération n'ont pas été, à ce jour, mis en place.

À la suite du décès de Monsieur Jean FOURNIER, administrateur indépendant intervenu le 23 juin 2025, la Société ne satisfait plus temporairement aux exigences de composition du conseil d'administration exerçant les fonctions de comité d'audit conformément à l'article 7:99 du CSA.

En conséquence, la Société déclare que les fonctions attribuées à ces deux comités ne peuvent pas être temporairement exercées par le conseil d'administration. En outre, les Administrateurs disposent des compétences nécessaires en matière

de comptabilité et d'audit. Ils sont titulaires d'un diplôme d'études supérieures dans les matières de l'économie et de la finance et disposent d'une expérience professionnelle significative dans ces matières. Monsieur Alain DUMENIL est diplômé d'HEC Paris.

Par ailleurs et aux fins d'assister le Conseil d'Administration dans l'exercice de l'ensemble de ses missions, la Société a institué un Comité Consultatif composé de deux Administrateurs de la Société (Monsieur Alain DUMENIL et un Administrateur) et du directeur de l'établissement stable en France (Monsieur Ludovic DAUPHIN).

Nous vous précisons que Monsieur Ludovic DAUPHIN ne perçoit aucune rémunération, ni aucun avantage pour ses fonctions au sein du Comité Consultatif par la Société ou une société qui fait partie du Groupe.

Le rôle du Comité Consultatif est d'aider les membres du Conseil d'Administration, il ne s'agit en aucun cas d'un organe suppléant le Conseil dans ses attributions. Il se réunit régulièrement pour l'exercice des missions suivantes :

Missions

Il a pour mission principale de procéder à l'examen :

- Des comptes sociaux et consolidés du Groupe ;
- Des investissements (étude et analyse des investissements) et travaux d'entreprises, des permis (de démolir et construire) ;

- Des financements, (montant, taux et durée des emprunts) ;
- Des arbitrages et de toutes les cessions ;
- De la gestion administrative du Groupe et du suivi du patrimoine (cession, travaux et gestion locative) ;
- De la communication financière ;
- De la gestion financière et de la trésorerie ;
- De la politique sociale (recrutements) ;
- Du suivi des procédures juridiques (contentieux).

Le cas échéant, certains collaborateurs, cadres ou conseils externes sont invités à participer aux séances ou peuvent y être entendus.

Organisation

Le Comité Consultatif se réunit régulièrement au moins une fois par mois selon un

calendrier fixé par son Président en fonction des disponibilités et sur un ordre du jour préparé par le Président.

À l'occasion de la réunion de ce comité, les différents services de la Société préparent des documents de synthèse et peuvent requérir l'inscription de tout point jugé utile à l'ordre du jour de ce dernier.

Dans ce cadre, le comité peut entendre les directions opérationnelles et recourir si besoin à des experts extérieurs.

Les projets d'acquisition d'actifs ou d'arbitrages sont systématiquement présentés au sein du Comité Consultatif qui décide de l'opportunité de ces opérations et de leur analyse et nomme, le cas échéant, un responsable de projet.

4.4.3. GESTION JOURNALIÈRE

La gestion journalière de la Société a été déléguée à Monsieur Alain DUMENIL, Administrateur.

Par ailleurs, la gestion de l'établissement stable situé en France, 55 rue Pierre Charron - 75008 Paris est assurée par Monsieur Ludovic DAUPHIN.

4.4.4. MANDAT DU COMMISSAIRE

Le mandat du commissaire de la Société, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL ([Deloitte](#)), représentée par Monsieur Benjamin HENRION, n'arrivera pas à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous rappelons que le mandat du commissaire a été renouvelé pour une nouvelle période de trois années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

4.5. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT ET ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

(Art. 3:6, §2, 4°, 7° et 8° juncto art.34 AR 2007 et art. 14, al. 4 loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché règlementé et portant des dispositions diverses)

L'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché règlementé (ci-après, l'AR 2007) impose d'indiquer et, le cas échéant,

d'expliquer dans le rapport de gestion, les éléments énumérés par cette disposition qui sont susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

4.5.1. STRUCTURE DU CAPITAL

(Art. 3:6, §2, 4° et 7° CSA juncto art.34, 1° AR 2007 et article 14 alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007)

L'actionnariat de la Société est réparti de la manière suivante (en capital) :

Alain DUMÉNIL**	753 200	0,55 %	Monsieur Alain DUMENIL contrôle directement et/ou indirectement les sociétés ARDOR INVESTMENT SA, ARDOR CAPITAL SA et RODRA INVESTISSEMENTS SCS.
Ardor Investment SA*	31 944 361	23,50 %	
Ardor Capital SA*	8 275 000	6,09 %	
Rodra Investissements SCS**	16 700 000	12,29 %	Le capital est fixé à la somme de 20 572 093,32 euros. Il est divisé en 135.928.119 actions ordinaires entièrement libérées.
ADC-SIIC (actions propres)*	1 147 640	0,84 % ⁽¹⁾	
« Groupe » Alain DUMÉNIL :	58 820 201	43,27 %	
Flottant	62 293 886	45,83 %	
Dual Holding *	14 814 032	10,90 %	
Total :	135 928 119	100,00 %	

(1) Les actions propres n'ont pas droit de vote.

* Actions nominatives.

** Actions dématérialisées.

4.5.2. RESTRICTIONS LÉGALES OU STATUTAIRES AU TRANSFERT DE TITRES

(Art. 3:6, §2, 7° CSA juncto art. 34, 2°, AR 2007)

Néant.

4.5.3. DÉTENTEURS DE TITRES COMPRENANT DES DROITS DE CONTRÔLE SPÉCIAUX ET UNE DESCRIPTION DE CES DROITS

(Art.3:6, §2, 7° CSA juncto art. 34, 3°, AR 2007)

Néant.

4.5.4. MÉCANISME DE CONTRÔLE PRÉVU DANS UN ÉVENTUEL SYSTÈME D'ACTIONNARIAT DU PERSONNEL, QUAND LES DROITS DE CONTRÔLE NE SONT PAS EXERCÉS DIRECTEMENT PAR CE DERNIER

(Art.3:6, §2, 7° CSA juncto art. 34, 4° AR 2007)

Néant.

4.5.5. RESTRICTIONS LÉGALES OU STATUTAIRE À L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

(Art.3:6, §2, 7° CSA juncto art. 34, 5° AR 2007)

Néant.

4.5.6. ACCORDS ENTRE ACTIONNAIRES, QUI SONT CONNUS DE L'ÉMETTEUR ET PEUVENT ENTRAÎNER DES RESTRICTIONS AU TRANSFERT DE TITRES ET/OU À L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

(Art.3:6, §2, 7° CSA juncto art. 34, 6° AR 2007)

La Société n'a connaissance d'aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

4.5.7. RÈGLES APPLICABLES À LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AINSI QU'À LA MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

(Art.3:6, §2, 7° CSA juncto art. 34, 7° AR 2007)

La Société est administrée par un Conseil d'Administration (structure moniste), ayant le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'Assemblée Générale.

Le Conseil d'Administration de la Société est composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus.

Les Administrateurs sont nommés par l'Assemblée Générale qui peut les révoquer lors de toute Assemblée Générale. Les personnes morales nommées Administrateurs sont tenues de désigner un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était Administrateur en son nom propre. Ce représentant permanent doit satisfaire aux mêmes conditions que la personne morale et encourt solidairement avec elle les mêmes responsabilités civiles et pénales, comme s'il avait exercé ce mandat en son nom et pour son compte. Les règles en matière de conflit d'intérêts applicables aux Administrateurs s'appliquent le cas échéant au représentant permanent. Le représentant permanent ne peut siéger au sein du Conseil d'Administration ni à titre personnel ni en qualité de représentant d'une autre personne morale Administrateur.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si la composition du Conseil d'Administration de la Société ne satisfait plus aux conditions fixées à l'article 7:86, alinéa 1^{er} (juncto art. 15:2) du CSA en raison de la vacance d'une place d'Administrateur, le Conseil d'Administration qui fait usage de son pouvoir de cooptation veille à ce que sa composition réponde à nouveau à ces exigences, sans que cela puisse porter préjudice à la régularité de la composition du Conseil d'Administration jusqu'à ce moment. Toute autre nomination est nulle. Si le nombre d'Administrateurs devient inférieur à trois, le ou les Administrateurs restants doivent convoquer immédiatement l'Assemblée Générale en vue de compléter l'effectif du Conseil d'Administration. Les nominations provisoires effectuées par le Conseil d'Administration sont soumises à ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. L'Administrateur, nommé en remplacement d'un autre, demeure en fonction pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à délibérer sur toutes modifications des statuts. L'Assemblée Générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter

les engagements des actionnaires, sauf à l'occasion d'un regroupement d'actions régulièrement effectué ou pour la négociation de « rompus » en cas d'opérations telles que les augmentations ou réductions de capital. L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent la moitié des actions ayant le droit de vote. À défaut de ce *quorum*, une

deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure. Pour cette deuxième assemblée, le *quorum* de la moitié n'est plus exigé. Sauf disposition légale ou statutaire contraire, l'Assemblée Générale statue à la majorité simple des voix émises. Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit les trois quarts des voix exprimées.

4.5.8. POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, EN PARTICULIER CONCERNANT LE POUVOIR D'ÉMETTRE OU DE RACHETER DES ACTIONS

(Art.3:6, §2, 7° CSA juncto art. 34, 8° AR 2007)

Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus en vue d'accomplir tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de l'objet. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires par le Règlement, le CSA ou les statuts, et dans la limite de l'objet, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Dans les rapports avec les tiers, la Société est valablement engagée par le Conseil d'Administration, deux Administrateurs agissant conjointement et, dans les limites de la gestion journalière, par chaque délégué à cette gestion. Conformément à l'article 7:93, §2 (juncto art.15:2) du CSA, la Société est liée par les actes accomplis par le Conseil d'Administration, les Administrateurs et les délégués à la gestion journalière qui ont le pouvoir de la représenter même si ces actes excèdent l'objet de la Société, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait ignorer, compte tenu des circonstances, sans que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Conseil d'Administration peut décider la création de comités consultatifs chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes le composant. Un comité d'audit, au sens de l'article 7:99 (juncto art. 15:2) du CSA, ainsi qu'un comité de rémunération au sens de l'article 7:100 (juncto art. 15:2) du CSA seront constitués si le CSA les impose ou si le Conseil d'Administration en décide ainsi. La composition de ces comités, leurs missions et leurs règlements sont établis par le Conseil

d'Administration, conformément aux dispositions du CSA. Si la constitution de ces comités n'est pas obligatoire, le Conseil d'Administration dans son ensemble doit exercer les fonctions attribuées à ces comités, à condition qu'il compte au moins un Administrateur indépendant et que, si son président est un membre exécutif, il n'exerce pas les fonctions de président tant que le Conseil d'Administration exerce les fonctions de comité d'audit et il n'assume pas la présidence du Conseil d'Administration lorsque celui-ci agit en qualité de comité de rémunération.

Le Conseil d'Administration peut augmenter le capital de la Société, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de 20 572 093,32 EUR, aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément au CSA. Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq (5) ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025. Lors de toute augmentation de capital, le Conseil d'Administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'Assemblée Générale n'en décide autrement. Les augmentations de capital ainsi décidées par le Conseil d'Administration peuvent être effectuées par (i) souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, par (ii) l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription avec suppression ou limitation du droit de préférence des actionnaires ou (iii) par l'émission d'obligations convertibles avec suppression ou limitation du droit de préférence des actionnaires en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées, autres que les membres du personnel de la Société. Le Conseil

d'Administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires conformément aux dispositions légales applicables.

- Sans préjudice de l'autorisation donnée au Conseil d'Administration conformément aux alinéas qui précèdent, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025 a habilité le Conseil d'Administration à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital, en cas d'offre publique d'acquisition, dans les conditions prévues par les dispositions légales applicables. Les augmentations de capital réalisées par le Conseil d'Administration en vertu de la susdite habilitation s'imputeront sur le capital restant utilisable au sens du présent article. Cette habilitation se ne limite pas les pouvoirs du Conseil d'Administration de procéder à des opérations en utilisation du capital autorisé autres que celles visées par l'article 7:202 (juncto art.15:2) du CSA. Cette autorisation a été conférée pour une durée de trois (3) ans à compter de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025 et arrivera à expiration le 30 juin 2028.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, est porté à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan.

La Société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les

conditions prévues par le CSA, moyennant communication de l'opération à l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir des actions propres à concurrence de maximum vingt pour cent (20 %) du total des actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à quatre-vingt pour cent (80 %) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur NYSE Euronext Paris ni supérieur à cent vingt pour cent (120 %) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur NYSE Euronext Paris, soit un écart maximal de vingt pour cent (20 %) vers le haut ou vers le bas par rapport audit cours moyen. Cette autorisation est accordée pour une durée renouvelable de cinq (5) ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025. La Société peut aliéner ses propres actions, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le Conseil d'Administration, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, moyennant le respect des règles de marché applicables. Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

4.5.9. ACCORDS IMPORTANTS CONTENANT UNE CLAUSE DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE

(Art.3:6, §2, 7° CSA juncto art. 34, 9° AR 2007)

Néant.

4.5.10. ACCORDS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU SON PERSONNEL

(Art. 3:6, §2, 7° CSA juncto art. 34, 10° AR 2007)

Néant.

4.5.11. COMMUNICATION DANS LE CADRE DES ARTICLES 74 ET 7 DE LA LOI DU 1^{ER} AVRIL 2007 RELATIVE AUX OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION

(Art. 3:6, §2, 8° CSA)

Néant.

4.6. RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

(Art. 3:6, §3 CSA)

Conformément à l'article 3:6,§3 du CSA, le rapport de rémunération fournit une vue d'ensemble complète de la rémunération, y compris tous les avantages, quelle que soit leur forme, octroyés ou dus au cours de l'exercice social à chacun des Administrateurs,

des autres dirigeants et des délégués à la gestion journalière de la Société, en ce compris les dirigeants nouvellement recrutés et les anciens dirigeants, conformément à la politique de rémunération.

4.6.1. LA RÉMUNÉRATION TOTALE VENTILÉE PAR COMPOSANTE, VERSÉE PAR LA SOCIÉTÉ OU PAR UNE ENTREPRISE APPARTENANT AU MÊME GROUPE

(Art. 3:6, §3, 1° CSA)

Rémunération totale ventilée par composante

Vous trouverez ci-après le détail des rémunérations et avantages de toute nature versé durant l'exercice 2025 à chacun des Administrateurs de la Société ainsi qu'à ses autres dirigeants :

M. Alain DUMENIL, Président du Conseil d'Administration et Administrateur Délégué	Exercice 2025
Rémunération de base	0
Rémunération variable	0
Jetons de présence	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature...)	0
Total	0 €
Succession de M. Jean FOURNIER, Administrateur indépendant	Exercice 2025
Rémunération de base	0
Rémunération variable	0
Jetons de présence (hors impôts)	3 461,54
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature...)	0
Total	3 461,54 €
Mme Valérie DUMENIL, Administrateur	Exercice 2025
Rémunération de base	0
Rémunération variable	0
Jetons de présence (hors impôts)	5 769,23
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature...)	0
Total	5 769,23 €

Mme Laurence DUMENIL, Administrateur	Exercice 2025
Rémunération de base	0
Rémunération variable	0
Jetons de présence (hors impôts)	5 769,23
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	00
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature...)	0
Total	5 769,23 €
M. Ludovic DAUPHIN, Directeur Administratif et financier, membre du Comité Consultatif et Directeur de l'établissement stable en France	Exercice 2025
Rémunération de base	18 000
Rémunération variable	0
Jetons de présence	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0
Valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice	0
Pensions	0
Autres éléments de rémunération (assurance, avantage en nature...)	0
Total	18 000 €

Rémunérations et autres avantages accordés aux Administrateurs non exécutifs

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les Administrateurs non exécutifs n'ont perçu aucune rémunération. L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2025 a décidé d'octroyer aux administrateurs une rémunération d'un montant de 15 000 euros pour l'exercice 2025. À la suite de la décision des actionnaires, des jetons de présence leur ont été alloués par le Conseil d'Administration du 29 janvier 2026 et leur ont été versés le 18 février 2026.

Rémunération de l'Administrateur-délégué en qualité de membre du Conseil d'Administration

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Monsieur Alain DUMENIL n'a perçu aucune rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration, ni d'Administrateur Délégué de la Société.

Rémunération variable des Administrateurs exécutifs et autres dirigeants

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les Administrateurs exécutifs et les autres dirigeants n'ont perçu aucune rémunération variable.

Rémunérations et autres avantages accordés au représentant principal des Administrateurs exécutifs et autres dirigeants

Il est précisé qu'il n'y a pas de représentant principal des Administrateurs exécutifs et des autres dirigeants.

Rémunérations et autres avantages accordés aux autres Administrateurs exécutifs et aux autres dirigeants

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, Monsieur Alain DUMENIL n'a perçu aucune rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration, ni d'Administrateur Délégué de la Société.

Rémunération du Directeur de l'établissement stable en France

Les fonctions de Directeur de l'établissement stable en France ne sont plus assurées par un Administrateur.

Le Directeur de l'établissement stable en France sera rémunéré pour l'exercice de ses fonctions.

C'est ainsi que la rémunération de Monsieur Ludovic DAUPHIN, Directeur de l'établissement stable de la société a été fixée lors de sa nomination par le conseil d'administration le 3 décembre 2018.

Plan de succession des membres exécutifs et non exécutifs

Le Conseil d'Administration assure directement le suivi des questions relatives à la succession des membres exécutifs et non exécutifs de la Société, compte tenu de la taille de celle-ci et de la simplicité de son organisation.

À ce titre, le Conseil a défini lors de sa séance du 23 avril 2026, le cadre général du processus de succession, et en a assuré un réexamen régulier.

Un plan de succession a été formalisé. Les travaux menés ont notamment porté sur l'identification des enjeux de continuité managériale, l'adéquation des profils susceptibles d'être envisagés avec la stratégie de la Société ainsi que l'actualisation des scénarios de succession.

Le plan de succession sera révisé annuellement.

Rémunération des Administrateurs et Dirigeants comparée à celle des salariés

Le tableau suivant indique par Administrateur ou dirigeant, la proportion de ses rémunérations et avantages en comparaison avec le salaire moyen des salariés hors dirigeants.

	Exercice 2024	Exercice 2025
Ratios sur la Rémunération Moyenne (RMO)		
Laurence DUMENIL	0,11	0,11
Valérie DUMENIL	0,11	0,11
Jean FOURNIER	0,05	0,07
Ludovic DAUPHIN	0,38	0,35

4.6.2. NOMBRE ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS, DES OPTIONS SUR ACTIONS OU DE TOUS AUTRES DROITS D'ACQUÉRIR DES ACTIONS ACCORDÉS, EXERCÉS OU VENUS À ÉCHÉANCE AU COURS DE L'EXERCICE SOCIAL ÉCOULÉ

(Art. 3:6, §3, 2° CSA)

Aucune action, ou options sur actions ou tous autres droits d'acquérir des actions n'a été accordé aux Administrateurs exécutifs ou aux autres dirigeants tant au cours de l'exercice écoulé qu'au cours des exercices antérieurs.

4.6.3. DISPOSITIONS RELATIVES À L'INDEMNITÉ DE DÉPART

(Art. 3:6, §3, 3° CSA)

Aucune indemnité n'est prévue dans l'hypothèse du départ d'un Administrateur exécutif ou d'un autre dirigeant.

4.6.4. INFORMATIONS SUR L'UTILISATION DE LA POSSIBILITÉ DE DEMANDER LA RESTITUTION D'UNE RÉMUNÉRATION VARIABLE

(Art. 3:6, §3, 4° CSA)

Néant.

4.6.5. INFORMATIONS SUR TOUT ÉCART PAR RAPPORT À LA PROCÉDURE DE MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET SUR TOUTE DÉROGATION APPLIQUÉE, Y COMPRIS L'EXPLICATION DE LA NATURE DES CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES ET L'INDICATION DES ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES AUXQUELS IL EST DÉROGÉ

(Art. 3:6, §3, 5° CSA)

Nous vous rappelons que l'année dernière, l'assemblée générale a approuvé une politique de rémunération conformément aux dispositions du CSA. Cette politique de rémunération incluse dans la déclaration sur le gouvernement d'entreprise est disponible sur le site internet de la Société.

États Financiers



Sommaire

Actif	47
Passif	48
Compte de résultats	49
Comptes consolidés	50
Annexe aux Comptes Consolidés au 31 décembre 2025	54

Les comptes statutaires en leur intégralité sont déposés à la banque nationale de Belgique. Les comptes sont consultables sur le site web du Groupe : www.adcsiic.eu, et peuvent par ailleurs être obtenus gratuitement sur demande.

5.1. ACTIF

		31/12/2025	31/12/2024	Variation
Actifs immobilisés	20/28	47 263 048	48 014 744	(751 696)
Frais d'établissement	20			
Immobilisations incorporelles	21	-	-	-
Immobilisations corporelles	22/27	981 092	993 034	(11 942)
Terrains et constructions	22	981 092	993 034	(11 942)
Installations, machines et outillage	23	-	-	-
Mobilier et matériel roulant	24	-	-	-
Location-financement et droits similaires	25			
Autres immobilisations corporelles	26			
Immobilisations en cours et acomptes versés	27			
Immobilisations financières	28	46 281 956	47 021 710	(739 755)
Entreprises liées	280/1	46 242 725	46 983 558	(740 833)
Participations	280	29 512 267	29 538 151	(25 883)
Créances	281	16 730 457	17 445 407	(714 950)
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3			
Participations	282			
Créances	283			
Autres immobilisations financières	284/8	39 231	38 152	1 079
Actions et parts	284			
Créances et cautionnements en numéraire	285/8	39 231	38 152	1 079
Actifs circulants	29/58	738 700	825 349	(86 649)
Créances à plus d'un an	29			
Créances commerciales	290			
Autres créances	291			
Stocks et commandes en cours d'exécution	3			
Stocks	30/36			
Approvisionnements	30/31			
En-cours de fabrication	32			
Produits finis	33			
Marchandises	34			
Immeubles destinés à la vente	35			
Acomptes versés	36			
Commandes en cours d'exécution	37			
Créances à un an au plus	40/41	238 599	204 636	33 962
Créances commerciales	40	154 986	156 288	(1 303)
Autres créances	41	83 613	48 348	35 265
Placements de trésorerie (V et VI)	50/53	492 301	505 499	(13 198)
Actions propres	50	72 301	85 499	(13 198)
Autres placements	51/53	420 000	420 000	-
Valeurs disponibles	54/58	589	108 024	(107 435)
Comptes de régularisation (VII)	490/1	7 211	7 190	21
Total de l'actif	20/58	48 001 748	48 840 093	(838 345)

5.2. PASSIF

		31/12/2025	31/12/2024	Variation
Capitaux propres	10/15	33 113 382	34 258 298	(1 144 916)
Capital	10	20 572 093	20 572 093	-
Capital souscrit	100	20 572 093	20 572 093	-
Capital non appelé	101			
Primes d'émission	11	13 221 820	13 221 820	-
Plus-values de réévaluation	12			
Réserves	13	2 199 916	2 199 916	-
Réserve légale	130	1 643 626	1 643 626	-
Réserves indisponibles	131	72 301	85 499	(13 198)
Pour actions propres	1310			
Autres	1311			
Réserves immunisées	132			
Réserves disponibles	133	483 989	470 791	13 198
Bénéfice (Perte) reporté(e) +/-	14	(2 880 447)	(1 735 532)	(1 144 916)
Subsides en capital	15			
Provisions et impôts différés	16	1 944 035	1 398 195	545 840
Provisions pour risques et charges	160/5	1 944 035	1 398 195	545 840
Pensions et obligations similaires	160			
Charges fiscales	161	725 789		
Grosses réparations et gros entretien	162			
Autres risques et charges	163/5	1 218 246	1 398 195	(179 949)
Impôts différés	168			
Dettes	17/49	12 944 331	13 183 600	(239 270)
Dettes à plus d'un an	17	-	-	-
Dettes financières	170/4	-	-	-
Emprunts subordonnés	170			
Emprunts obligataires non subordonnés	171			
Dettes de location-financement et assimilées	172			
Établissements de crédit	173			
Autres emprunts	174	-	-	-
Dettes commerciales	175			
Fournisseurs	1750			
Effets à payer	1751			
Acomptes reçus sur commandes	176			
Autres dettes	178/9			
Dettes à un an au plus	42/48	12 929 331	13 183 556	(254 225)
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42			
Dettes financières	43			
Établissements de crédit	430/8			
Autres emprunts	439			
Dettes commerciales	44	267 728	306 142	(38 413)
Fournisseurs	440/4	267 728	306 142	(38 413)
Effets à payer	441			
Acomptes reçus sur commandes	46			
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	17 716	23 769	(6 053)
Impôts	450/3	14 873	20 579	(5 706)
Rémunérations et charges sociales	454/9	2 843	3 190	(347)
Autres dettes	47/48	12 643 886	12 853 644	(209 759)
Comptes de régularisation	492/3	15 000	45	14 955
Total du passif	10/49	48 001 748	48 840 093	(838 345)

5.3. COMPTE DE RÉSULTATS

	Codes	31/12/2025	31/12/2024
Ventes et prestations	70/76A	140 101	142 640
Chiffre d'affaires	70		
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution : augmentation (réduction) (+)/(-)	71		
Production immobilisée	72		
Autres produits d'exploitation	74	140 101	142 640
Produits d'exploitation non récurrents	76/A	-	-
Coût des ventes et des prestations	60/66A	889 827	826 917
Approvisionnements et marchandises	60		
Achats	600/8		
Stocks : réduction (augmentation) (+)/(-)	609		
Services et biens divers	61	775 865	709 345
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62	97 216	91 563
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	11 942	11 942
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales : dotations (reprises) (+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges : dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation	640/8	4 754	10 869
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	51	3 199
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	9901	(749 727)	(684 278)
	Codes	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers	75/76B	575 702	1 091 804
Produits financiers récurrents	75	575 702	601 050
Produits des immobilisations financières	750	575 702	
Produits des actifs circulants	751		599 593
Autres produits financiers	752/9		1 457
Produits financiers non récurrents	76B		490 755
Charges financières	65/66B	425 103	391 141
Charges financières récurrentes	65	324 195	314 883
Charges des dettes	650	310 691	326 185
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales : dotations (reprises) (+)/(-)	651	13 198	(13 198)
Autres charges financières	652/9	306	1 895
Charges financières non récurrentes	66B	100 908	76 259
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	9903	(599 127)	16 386
Prélèvements sur les impôts différés	780		
Transfert aux impôts différés	680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	67/77	545 789	
Impôts	670/3	545 789	-
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	9904	(1 144 916)	16 386
Prélèvements sur les réserves immunisées	789		
Transfert aux réserves immunisées	689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	9905	(1 144 916)	16 386

5.4. COMPTES CONSOLIDÉS

5.4.1. SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Actif			
Immeubles de placement	4.1	35 030	37 900
Actifs corporels		846	929
Actifs incorporels		-	-
Actifs financiers	4.2.1	42	41
Titres mis en équivalence	4.3	24 841	26 556
Total actifs non courants		60 759	65 426
Créances commerciales	4.2.2	281	1 006
Autres créances	4.2.2	1 724	972
Autres actifs courants		15	7
Actifs financiers courants	4.2.3	1 198	1 567
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.2.4	4 762	1 361
Total actifs courants		7 980	4 914
TOTAL ACTIF		68 739	70 340
(En milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Passif			
Capital	4.4	20 572	20 572
Actions propres détenues		(167)	(167)
Prime d'émission		13 222	13 222
Réserves		14 994	15 444
Résultat net consolidé		(1 736)	(395)
Capitaux Propres, Part du groupe		46 884	48 676
Participation ne donnant pas le contrôle	4.4	5 511	5 463
Total des Capitaux Propres		52 395	54 139
Passifs financiers non courants	4.7	738	815
Provisions pour risques et charges	4.5	477	180
Passif d'impôt	4.6	726	0
Dettes fiscales		-	-
Total des dettes non courantes		1 941	995
Passifs financiers courants	4.7	126	120
Dépôts et Cautionnements	4.7	162	185
Dettes commerciales	4.7	311	345
Dettes fiscales et sociales	4.7	285	432
Autres dettes	4.7	13 517	14 120
Autres passifs courants	4.7	2	4
Total des dettes courantes		14 403	15 205
Total dettes		16 344	16 200
TOTAL PASSIF		68 739	70 340

5.4.2. ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2025	31/12/2024
Etat du Résultat net			
Loyers		905	965
Charges locatives refacturées		151	153
Charges locatives globales		(246)	(212)
Revenus nets des immeubles	5.1	810	905
Revenus des autres activités		-	-
Frais de personnel		(241)	(237)
Autres frais généraux		(549)	(480)
Autres produits et autres charges		211	89
Variation de valeur des immeubles de placement		(436)	-
Dotations aux amortissements et provisions		(611)	(351)
Reprises aux amortissements et provisions		441	-
Résultat opérationnel avant cession	5.2	(375)	(74)
Résultat de cession d'immeubles de placement		1 569	-
Résultat de cession des filiales cédées		-	-
Résultat opérationnel	5.2	1 195	(74)
Quote part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	4.3	(1 660)	(19)
Résultat opérationnel après quote part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(465)	(93)
Variation de juste valeur des actifs financiers	5.3	(369)	(9)
Autres produits et charges financières	5.3	(309)	(199)
Résultat avant impôts		(1 143)	(300)
Impôt sur les résultats		(546)	(2)
Résultat net d'impôt des activités cédées		-	-
Résultat net de l'exercice		(1 688)	(302)
attribuable aux :			
Participations ne donnant pas le contrôle		47	93
Propriétaires du groupe		(1 736)	(395)
Résultat par action			
Résultat de base par action (en €)		(0,013)	(0,003)
Résultat dilué par action (en €)		(0,013)	(0,003)
Résultat par action des activités poursuivies			
Résultat de base par action (en €)		(0,013)	(0,003)
Résultat dilué par action (en €)		(0,013)	(0,003)
(En milliers d'euros)			
Résultat net de l'exercice	Note	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de l'exercice		(1 688)	(302)
Autres éléments du résultat global			
Eléments recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Ecart de conversion sur les états financiers d'une activité à l'étranger		(56)	(57)
Impôts afférent aux éléments reclassables		-	-
Eléments non recyclables ultérieurement en résultat net			
Réévaluations des immobilisations - Financières		-	-
Ecart actuariels sur les indemnités de départ à la retraite		-	-
Impôts afférent aux éléments non reclassables		-	-
Total des autres éléments du résultat global		(56)	(57)
Résultat Global Total de l'exercice		(1 744)	(360)
attribuable aux :			
Propriétaires du groupe		(1 792)	(452)
Participations ne donnant pas le contrôle		47	93

5.4.3. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	Part du groupe					Capitaux propres Part des actionnaires de la société mère	Capitaux propres Part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
	Capital	Primes d'émission	Titres d'autocontrôle	Réserves de change	Autres Réserves			
<i>(En milliers d'euros)</i>								
Capitaux propres au 31/12/2023	20 572	13 222	(167)	5 172	10 330	49 127	5 371	54 498
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	(57)	-	(57)	-	(57)
Variation de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	-	-	-	(395)	(395)	93	(302)
Capitaux propres au 31/12/2024	20 572	13 222	(167)	5 114	9 936	48 676	5 463	54 139
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition/Cession de titres d'auto-contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion	-	-	-	(56)	-	(56)	-	(56)
Variation de juste valeur des instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-	-	-	-	(1 736)	(1 736)	47	(1 688)
Capitaux propres au 31/12/2025	20 572	13 222	(167)	5 058	8 200	46 884	5 511	52 395

5.4.4. TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(En milliers d'euros)	NOTE	31/12/2025	31/12/2024
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net consolidé		(1 688)	(302)
Elimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie		-	-
Amortissements et provisions		169	351
Impact IFRIC 23 - impôts		-	-
Juste valeur des actifs financiers courants		369	17
Plus values/moins values de cession		(1 569)	-
Juste valeur des immeubles de placement		439	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	4.3	1 660	19
Autre retraitement sans incidence sur la trésorerie	4.2.3	-	(120)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		(620)	(35)
Coût de l'endettement net		(33)	(15)
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		(546)	-
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		(42)	(20)
Impôts versés		-	-
Variation du BFR lié à l'activité	4.2.4	(380)	(1 051)
Flux net de trésorerie généré par l'activité		(421)	(1 072)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations		-	(2)
Cessions d'immobilisations		4 000	-
Incidence des variations de périmètre		-	-
Acquisitions/ Remboursement d'immobilisations financières et prêts		-	-
Acquisition / Cession d'actif financiers courant		-	-
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		4 000	(2)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Augmentation de capital		-	-
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-	-
Dividendes versés par les filiales aux intérêts ne donnant pas le contrôle		-	-
Acquisition ou cession de titres d'autocontrôle		-	-
Emprunts			
- Remboursements d'emprunts		(122)	(144)
Intérêts nets versés			
- Intérêts décaissés		(33)	(15)
- Intérêts encaissés		-	-
Autres flux liés aux opérations de financement		(24)	6
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement		(178)	(153)
Variation de trésorerie nette		3 400	(1 226)
Variation de trésorerie nette		3 400	(1 226)
Trésorerie d'ouverture			
Disponibilités à l'actif		1 361	2 588
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	-
VMP ⁽²⁾		-	0
Total Trésorerie d'ouverture		1 361	2 588
Trésorerie de clôture			
Disponibilités à l'actif		4 762	1 361
Découverts bancaires ⁽¹⁾		-	-
VMP ⁽²⁾		-	0
Total Trésorerie de Clôture	4.2.4	4 762	1 361

(1) Les découverts bancaires sont inclus dans le poste de "Passifs financiers courants"

(2) Valeurs Mobilières de Placement

5.5. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

SOMMAIRE

NOTE 1. Faits caractéristiques de la période	56
1.1 Cession des Salons Saint-Honoré	56
1.2 Incertitudes économiques liées à la géopolitique mondiale	56
NOTE 2. Référentiel comptable	56
2.1 Principes de préparation des États Financiers	56
2.2 Recours à des estimations	57
2.3 Méthodes de consolidation	57
2.4 Immeubles de placement	58
2.5 Immobilisations incorporelles et autres actifs corporels	59
2.6 Dépréciation d'actifs	60
2.7 Actifs financiers	60
2.8 Provisions et passifs éventuels	61
2.9 Impôt sur les résultats	62
2.10 Résultat par action	62
2.11 Revenus des immeubles	62
2.12 Résultat de cession des immeubles de placement	63
2.13 Information sectorielle	63
NOTE 3. Évolution du périmètre	64
NOTE 4. Notes annexes : bilan	66
4.1 Actifs immobiliers	66
4.2 Actifs financiers	68
4.3 Titres mis en équivalence	71
4.4 Capitaux propres	76
4.5 Provisions pour risques et charges	77
4.6 Passif d'impôt	77
4.7 Échéancier des dettes et juste valeur	78
NOTE 5. Notes annexes : compte de résultat	79
5.1 Revenus nets des immeubles	79
5.2 Résultat opérationnel	#RE F
5.3 Résultat Financier	#RE F
5.4 Résultat global	81
5.5 Vérification de la charge d'impôt	81
NOTE 6. Informations sectorielles	82
6.1 Compte de résultat par secteur d'activité	83

NOTE 7. Engagements hors bilan	87
7.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du groupe consolidé	87
7.2 Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	87
7.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	87
NOTE 8. Exposition aux risques	87
NOTE 9. Autres informations	92
9.1 Actif net réévalué	92
9.2 Litiges et passifs éventuels	95
9.3 Parties liées	101
9.4 Effectifs	103
9.5 Résultat par action	103
9.6 Informations relatives aux honoraires des Commissaires aux comptes au 31 décembre 2025	103
9.7 Événements postérieurs au 31 décembre 2025	103

NOTE 1. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE LA PÉRIODE

1.1. CESSION DES SALONS SAINT-HONORÉ

Au cours du mois décembre 2025, la Société a procédé à la cession d'un ensemble de lots situés au 218 Rue du Faubourg Saint Honoré pour un prix de vente de 4,0 M€. La transaction s'est traduite par la sortie du bien pour sa valeur nette comptable, et par la constatation d'une plus-value nette de 1,6 M€.

L'impact de cette opération est pris en compte dans le résultat de l'exercice et a contribué à la variation de la situation financière de la Société.

1.2. INCERTITUDES ÉCONOMIQUES LIÉES À LA GÉOPOLITIQUE MONDIALE

La poursuite du conflit en Ukraine, désormais prolongé depuis près de 4 ans, ainsi que les tensions persistantes au Moyen-Orient, impliquant notamment l'Iran, continuent de générer des perturbations sur les marchés de l'énergie et certaines chaînes d'approvisionnement, contribuant à une volatilité soutenue des prix des matières premières et des anticipations d'inflation.

En parallèle, le durcissement des politiques commerciales internationales, en particulier les mesures tarifaires mises en œuvre ou envisagées par les États-Unis, reste un facteur susceptible d'affecter la dynamique des échanges mondiaux et les perspectives de croissance, avec des incidences potentielles sur la demande locative de certains segments immobiliers.

Dans ce contexte, et dans le but de contenir l'inflation, la Banque Centrale Européenne a poursuivi sa politique monétaire restrictive au premier semestre 2025, avec une baisse des

appels d'offre à taux fixe de 100 points de base, ramenant le taux à 2,15 % fin juin. Sur le second semestre, la BCE a maintenu ce niveau, stabilisant les taux à fin décembre 2025, après plusieurs périodes de volatilité liée aux anticipations d'inflation et aux incertitudes économiques. À titre de comparaison, le taux directeur avait été proche de zéro de mai 2013 à juillet 2022.

Le mandat de la BCE étant de contenir l'inflation, tout sursaut supérieur à 2 %, sans perspective de baisse à court terme, pourrait entraîner un nouveau relèvement des taux, impactant la valorisation des immeubles de placements, sensibles aux fluctuations des rendements attendus.

La Société continue d'accorder une attention particulière à sa trésorerie et au suivi des encaissements de loyers, dans un environnement économique et financier encore marqué par l'incertitude.

NOTE 2. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

2.1. PRINCIPES DE PRÉPARATION DES ÉTATS FINANCIERS

2.1.1. Liminaire

La société européenne ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC SIIC) au capital social de 20 572 093,32 € et dont le siège est à Avenue de l'Astronomie, 9, 1210 Saint Josse Ten Noode (Bruxelles), Belgique, est la société consolidante du groupe. Elle est cotée au compartiment C du marché réglementé d'Euronext Paris et identifiée sous le code ISIN BE0974269012. La société ADC SIIC, a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la sous-location, l'acquisition de

contrats de crédit-bail immobilier, en vue de la sous-location des immeubles et la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés ayant cette même activité.

Les comptes consolidés du Groupe sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.

La date de clôture des comptes consolidés est fixée au 31 décembre de chaque année. Les comptes individuels incorporés dans les comptes consolidés sont établis à la date de

clôture des comptes consolidés, soit le 31 décembre, et concernent la même période.

Les comptes consolidés ont été arrêtés le 23 avril 2026 par le Conseil d'Administration.

2.1.2. Principes généraux et déclaration de conformité

En application du règlement européen n° 1606 /2002 du 19 juillet 2002, les états financiers consolidés du Groupe ADC SIIC au 31 décembre 2025 ont été établis en conformité avec les normes comptables internationales telles qu'approuvées par l'Union Européenne à la date de clôture de ces états financiers et qui sont d'application obligatoire à cette date (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Les normes internationales comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) et de la SIC (*Standing Interpretations Committee*).

Les comptes consolidés sont établis selon les mêmes principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe aux états financiers de l'exercice 2024, à l'exception des évolutions normatives obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2025 qui sont les suivantes :

- amendements à IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères : absence de convertibilité ».

Ces amendements n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés de l'exercice.

Textes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables

- amendements à IFRS 9 et IFRS 7 « Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles »,
- amendements à IFRS 9 et IFRS 7 « Classement et évaluation des instruments financiers »,
- améliorations annuelles des normes IFRS Volume 11,
- IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir ».

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes et interprétations dont l'application sera obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2026.

Textes non encore adoptés par l'Union Européenne

- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».

L'analyse des incidences de l'application de la norme IFRS 18 est en cours. La norme IFRS 19 n'aura pas d'incidence sur les comptes consolidés.

2.2. RECOURS À DES ESTIMATIONS

Pour établir ses comptes le Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses concernant la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, des produits et des charges, ainsi que les informations données en notes annexes.

Les principales estimations significatives faites par le Groupe portent notamment sur :

- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placements pour lesquels des expertises sont effectuées par des experts indépendants selon une approche multicritères, puis contrôlées par les dirigeants du Groupe,
- l'estimation des provisions et des passifs éventuels basés sur la nature des litiges, des jugements ainsi que de l'expérience du Groupe.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

2.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les filiales placées sous le contrôle exclusif du Groupe sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 décembre 2025, l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe sont contrôlées de façon exclusive à l'exception des sous filiales DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA, mises en équivalence.

La majeure partie du Groupe est établie dans la zone euro qui constitue la devise de travail et

de présentation, toutefois les sociétés GEPAR HOLDING et DUAL HOLDING de nationalité suisse, et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA tenant ses comptes en GBP, sont génératrices d'écart de conversion.

Lorsque les méthodes comptables appliquées par des filiales ne sont pas conformes à celles retenues par le Groupe, les modifications nécessaires sont apportées aux comptes de ces entreprises afin de les rendre compatibles avec les principes comptables retenus par le Groupe tels que décrits en note 3.

2.4. IMMEUBLES DE PLACEMENT

2.4.1. Reconnaissance

Selon la norme IAS 40, un immeuble de placement est défini comme un bien immobilier détenu par le propriétaire ou par le preneur (dans le cadre d'un contrat de crédit-bail) pour en retirer des loyers ou/et pour valoriser le capital par opposition à :

- l'utilisation de l'immeuble dans la production, la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives,
- la vente dans le cadre d'une activité ordinaire de transaction (marchands de biens).

2.4.2. Évaluation

Après leur comptabilisation initiale et selon la norme IAS 40 §30, les immeubles de placement sont évalués :

- soit à la juste valeur (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat),
- soit au coût selon les modalités de la norme IAS 16.

À compter de l'exercice 2019, le groupe a adopté le modèle de la juste valeur selon les normes IAS 40, et conformément à IAS 8, les éléments de comparaison entre les deux méthodes ont été fournis.

Une valorisation des immeubles par un expert indépendant est effectuée à chaque clôture, afin de constater un profit ou une perte dans le résultat net de la période, conformément à la norme IAS 40 §35-40 et selon les principes de la norme IFRS 13.

Pour la détermination de la juste valeur au 31 décembre 2025, le Groupe ADC SIIC a confié à deux experts externes reconnus et

indépendants, le soin d'actualiser les expertises de son patrimoine immobilier :

- Le cabinet CEI-Conseil Evaluations Immobilières (pour l'hôtel sis Rue du Faubourg St-Honoré).
- Le cabinet VIF EXPERTISE (pour le bien immobilier en nue-propiété sis rue Élysée Reclus),

Ces évaluations ont été établies compte tenu des travaux à réaliser, de la commercialité à céder et de l'état d'occupation des biens à la date d'expertise à l'exception de certains actifs qui ont été considérés comme vides et dont la meilleure valeur devrait être obtenue sur le marché du logement et non de l'investissement.

L'évaluation immobilière a été réalisée selon les standards suivants :

- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
- les normes d'évaluation de la « *Royal Institution of Chartered Surveyors* » (*Red book*),
- le Rapport COB de février 2000 (rapport BARTHES DE RUYTHER).

Les critères d'évaluation définis dans la « Charte de l'Expertise en Evaluation immobilière » sont destinés à déterminer la valeur vénale hors frais et droits de mutation. La valeur vénale étant définie comme indiquée ci-dessus, son appréciation se fait dans les conditions suivantes :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- la disposition d'un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- des conditions de mise en vente considérées comme normales, sans réserve et avec des moyens adéquats,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale est déterminée en prenant en compte les travaux à réaliser, la commercialité à céder, la situation locative des locaux et des hypothèses raisonnables de revenus locatifs compte tenu de l'état du marché. Elle tient compte de la situation géographique, de la nature et de la qualité des immeubles, de la date de renouvellement des baux, notamment de la charge pour les locataires des éventuelles clauses exorbitantes de droit commun :

- taxe foncière,
- assurance de l'immeuble,
- grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et honoraires de gestion.

Pour déterminer la valeur vénale des immeubles dans le cadre des hypothèses retenues pour la mission, les cabinets d'expertises ont utilisé des approches distinctes selon la nature ou usage des locaux.

Ces approches sont basées sur deux méthodes principales (méthode par le revenu et méthode par comparaison directe), dont les déclinaisons ou variations permettent de valoriser la plupart des immeubles.

Parmi ces déclinaisons ou variations des deux méthodes principales, deux approches d'analyse (méthode des *cash-flow* actualisés ou vente en bloc et vente en lots) ont été plus particulièrement utilisées pour l'évaluation des immeubles dont le mode de détention nécessite une approche particulière dans le temps (baux superficiaires) ou pour les immeubles de logements destinés à être cédés par lots.

Les méthodes par le revenu :

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché). Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Les taux de rendement retenus dépendent de plusieurs paramètres :

- le coût des ressources à long terme (l'indice le plus souvent retenu par les investisseurs étant l'OAT TEC 10),
- la situation géographique du bien,
- sa nature et son état d'entretien,
- sa liquidité sur le marché, qui dépend de son adaptation aux besoins locaux et de sa modularité,
- la qualité du locataire,
- les clauses et conditions des baux, le niveau des loyers par rapport à la valeur locative et leur évolution prévisible,
- les risques de vacance des locaux.

Les méthodes par le revenu peuvent connaître des applications très diverses. Certaines méthodes se fondent sur des revenus nets ou projetés qui sont actualisés sur une période future.

Les méthodes par comparaison directe :

Une analyse des transactions sur des biens les plus similaires possibles (nature, localisation...)

et ayant eu lieu à une date la plus proche possible de la date d'expertise est effectuée.

Conformément aux prescriptions du rapport du groupe de travail mis en place par la COB (devenue l'AMF), sous la présidence de Monsieur Georges BARTHES DE RUYTHER, les expertises réalisées ont fait l'objet d'une approche multicritères, sachant toutefois que les méthodes par le revenu sont généralement considérées par les experts comme étant les plus pertinentes pour les immeubles d'investissement qui constituent la majeure partie du patrimoine du groupe, les méthodes par comparaison étant plus usitées pour la valorisation des biens à usage résidentiel.

Le Groupe procède à des appréciations de façon continue sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables qui constituent le fondement de ces appréciations. Les montants qui figureront dans ses futurs états financiers sont susceptibles de différer de ces estimations en fonction de l'évolution de ces hypothèses ou de conditions différentes.

Cependant, s'il ne peut être retenu, de par la spécificité de l'immeuble, qu'une seule méthode, l'expert le justifie.

Enfin, les immeubles ont été considérés comme en bon état d'entretien, les budgets de travaux à réaliser étant déduits.

Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

2.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES ACTIFS CORPORELS

Les actifs corporels et incorporels à durée de vie définie sont comptabilisés à leur coût d'acquisition, diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire sur les durées d'utilité estimées des actifs suivants :

Matériel de bureau, informatique :	3 ans
Matériel de transport :	5 ans
Logiciels :	3 ans

2.6. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Les Actifs immobilisés sont soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur recouvrable.

Les immobilisations corporelles et incorporelles à durée de vie définie font l'objet d'un test de perte de valeur dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable de l'actif (ou groupe d'actifs), une perte de valeur est enregistrée en résultat pour le différentiel.

2.7. ACTIFS FINANCIERS

La norme IFRS 9, applicable depuis 1^{er} janvier 2018, définit la classification, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et passifs financiers.

2.7.1. Classification

Les Catégories d'actifs financiers s'établissent selon le modèle économique que suit l'entreprise pour la gestion des actifs financiers et selon les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de l'actif financier, et sont :

- les actifs financiers au coût amorti,
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais d'autres éléments du résultat global (OCI),
- les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net.

2.7.2. Mode d'évaluation

Un actif financier doit être évalué au coût amorti si deux conditions sont réunies :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de détenir des actifs financiers afin d'en percevoir les flux de trésorerie contractuels.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global à la double condition :

- Sa détention s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux de trésorerie contractuels et par la vente d'actifs financiers.
- Les conditions contractuelles de sa détention, donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû.

Un actif financier doit être évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, s'il ne relève pas des deux catégories précédentes.

Par ailleurs, lors de sa comptabilisation initiale, l'entité peut désigner de manière irrévocable un actif financier qui autrement remplirait les conditions pour être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, si cette désignation élimine ou réduit significativement une non concordance comptable qui serait autrement survenue.

Les instruments de capitaux propres détenus (actions) sont toujours évalués à la juste valeur par résultat, à l'exception de ceux qui ne sont pas détenus à des fins de transaction qui peuvent sur option lors de leur comptabilisation initiale et de façon irrévocable être évalués à la juste valeur en contrepartie des autres éléments de résultat global.

2.7.3. Comptabilisations ultérieures

Actifs financiers au coût amorti	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat. Les profits et pertes issus de la décomptabilisation des actifs sont enregistrés en résultat
Instruments de dette à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les produits d'intérêts, les profits et pertes de change et les dépréciations sont comptabilisés en résultat. Les autres profits et pertes nets sont enregistrés dans les autres éléments du résultat global. Lors de la décomptabilisation, les profits et pertes cumulés en autres éléments du résultat global sont reclassés en résultat.
Instruments de capitaux propres à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global	Les dividendes sont comptabilisés en produit dans le résultat sauf s'ils représentent un remboursement du coût de l'investissement. Les autres profits et pertes sont comptabilisés en autres éléments du résultat global et ne sont jamais recyclés en résultat
Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat	Les profits et pertes nets, y compris les intérêts ou dividendes perçus, sont comptabilisés en résultat

2.7.4. Dépréciation d'actifs financiers

Le modèle de dépréciation, basée sur les pertes attendues.

La norme IFRS 9 définit une méthode simplifiée pour les créances commerciales et les créances locatives qui est retenue par notre groupe.

Suivant cette méthode, le risque de crédit est évalué au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie de la créance client ou de la créance locative.

À défaut d'informations prospectives raisonnables et justifiables sans devoir engager des coûts et des efforts excessifs, le groupe utilise les informations sur les comptes en souffrance pour déterminer les augmentations importantes du risque de crédit.

Aussi le groupe s'appuie sur la matrice suivante pour déterminer les pertes de crédit en fonction du temps depuis lequel la créance est en souffrance.

Durée de la souffrance	Taux de dépréciation
Inférieur à 90 jours	0 %
Supérieur à 90 jours	100 % sauf exceptions en fonction d'informations justifiables

L'expérience montre qu'en deçà de 90 jours de retard dans le règlement de la créance, aucun risque de crédit n'existe en raison de l'existence d'un dépôt de garantie couvrant généralement 3 mois de loyers ou d'une garantie par signature d'une solvabilité incontestable (cet argument

écarte la présomption réfutable, définie par la norme, d'une augmentation importante du risque de crédit dès le délai de 30 jours de souffrance de la créance) ; au-delà de 90 jours, une grave altération du crédit attendue est avérée sauf pour des exceptions relevant de situations particulières documentées (par exemple retenue de garantie de 6 mois de loyers, garantie particulière, analyse approfondie de la situation financière du débiteur).

Une grille d'analyse plus fine nécessiterait un panel de clients plus large, qui autoriserait la définition de classes de risque de crédit en fonction de caractéristiques propres.

Or le nombre de locataires est limité et chacun d'entre eux fait l'objet d'un suivi individuel qui s'exerce de la signature de tout nouveau bail où tous les candidats locataires sont examinés quant à leur stabilité et leur solvabilité financière et tout au long du déroulement du bail quant à la ponctualité des encaissements.

2.8. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Selon la norme IAS 37, une provision est comptabilisée lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et qu'il est probable qu'une sortie de ressource sans contrepartie au moins équivalente (au profit d'un tiers) représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

La provision est estimée en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date de l'arrêté des comptes.

Si l'effet de la valeur temps est significatif, la provision est actualisée. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et les risques inhérents à l'obligation. L'augmentation de la provision résultant de l'actualisation est comptabilisée en charges financières.

Les passifs qui répondent aux définitions suivantes sont indiqués en annexe en tant que passifs éventuels :

- Une obligation potentielle résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'un ou de plusieurs événements futurs incertains et hors du contrôle de l'entité.
- Une obligation actuelle résultant d'événements passés mais qui n'est pas comptabilisée car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources soit nécessaire pour éteindre l'obligation ou bien que le montant de l'obligation ne puisse être évaluée avec une fiabilité suffisante.

2.9. IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

La société ADC SIIC et certaines de ses filiales ayant opté pour le régime fiscal des SIIC pour ses activités sises en France, le résultat relatif au secteur immobilier est exonéré d'impôt sur les sociétés, les autres éléments du résultat y restant soumis. La dette d'« *exit tax* » résultant des options au régime fiscal SIIC est actualisée en fonction de son échéancier. Cette dette est payable sur 4 ans à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

L'impôt sur les sociétés est la somme de l'impôt courant et de l'impôt différé. L'impôt courant est l'impôt dû au titre de l'exercice.

Les impôts différés sont constatés sur toutes les différences temporelles imposables du secteur « non SIIC » entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que les déficits fiscaux suivant la méthode du report variable.

La méthode du report variable consiste à utiliser le taux d'impôt dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt adoptés à la date de la clôture.

L'entité utilise également le taux d'impôt applicable à la façon dont l'entité s'attend, à la date de clôture, à recouvrer ou régler la valeur comptable de ses actifs et passifs.

2.10. RÉSULTAT PAR ACTION

Conformément à la norme IAS 33, le résultat de base par action est obtenu en divisant le « Résultat - part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est calculé sur la base des différentes évolutions du capital social, corrigées, le cas échéant, des détentions par le Groupe de ses propres actions.

Le résultat dilué par action est calculé en divisant le « Résultat - Part du Groupe » par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation majoré de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

2.11. REVENUS DES IMMEUBLES

Les loyers sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée du bail et prennent en compte l'ensemble des remises accordées.

Les charges locatives refacturées et les charges locatives globales sont comptabilisées au fur et à mesure de leur engagement.

Les contrats de baux signés entre le groupe et ses locataires sont des contrats de location simple au sens de l'IFRS 16. De manière générale, les baux comprennent une clause de reconduction de la période de location et des clauses d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement reprises dans ce type de contrat.

Les informations complémentaires à la norme IFRS 16 sont présentées dans la note 5.1.

2.12. RÉSULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat de cession d'immeubles de placement est la différence entre, d'une part, le prix de vente et les reprises de dépréciation, et d'autre part, la valeur nette comptable consolidée augmentée des frais de cession.

2.13. INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle est présentée sur la base de l'organisation interne du Groupe qui reflète les différents niveaux de risques et de rentabilité auxquels il est exposé.

La première segmentation sectorielle vise le secteur d'activité qui se décompose ainsi :

- Bureaux
- Commerces
- Hôtels
- Habitations

Par ailleurs, le marché de l'immobilier se segmente en fonction de sa localisation, aussi une répartition de l'activité en trois zones géographiques est également présentée, en distinguant :

- Paris
- Région Parisienne (hors Paris)
- Autre

Un résultat sectoriel est présenté pour les charges directement affectables, au niveau du compte de résultat par secteur. Les immeubles de placements, les stocks d'immeubles ainsi que les passifs financiers courants et non courants sont répartis entre secteur selon les mêmes critères.

NOTE 3. ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

L'ensemble des sociétés du groupe est consolidé par la méthode de l'intégration globale à l'exception des sociétés DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA mises en équivalence.

Aucune méthode de consolidation n'a changé par rapport à l'exercice précédent.

Liste des sociétés consolidées

Le périmètre de consolidation comprend six sociétés intégrées globalement dont la société mère et une société mise en équivalence.

Nom des sociétés consolidées		Pourcentage d'intérêts		Pourcentage de contrôle		Méthode	
		N	N-1	N	N-1	N	N-1
SA	ADC	Société consolidante					
SA	COFINFO	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
SAS	KERRY	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
SAS	BASSANO DEVELOPPEMENT	85 %	85 %	85 %	85 %	IG	IG
SA	GEPAR HOLDING	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
	ACROPOLE DEVELOPPEMENT	100 %	100 %	100 %	100 %	IG	IG
SA	DUAL HOLDING	27 %	27 %	27 %	27 %	MEE	MEE
SA	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA	50 %	50 %	50 %	50 %	MEE	MEE
Entrées dans le périmètre de consolidation							
Sortie du périmètre de consolidation							

IG = Intégration Globale. MEE = Mise en Équivalence. TUP = Transmission Universelle de Patrimoine.

Aucune société contrôlée n'est exclue de la consolidation.

Chaque filiale du Groupe (i) est soit propriétaire d'un actif (bien immobilier ou titres de participation), soit (ii) fait l'objet de procédures judiciaires telles que décrites en annexe des comptes consolidés :

- la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC détient la nue-propriété d'un immeuble situé 4-6 avenue Élisée Reclus – 75007 Paris (France) ;
- la société BASSANO DEVELOPPEMENT est copropriétaire des murs d'un hôtel situé 218-220 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris (France) ainsi que de 700 m² de commerces associés ;
- la société KERRY a des procédures en cours décrites en annexe des comptes consolidés ;

- la société COFINFO a également des procédures en cours décrites en annexe des comptes consolidés ;
- la société GEPAR HOLDING détient une participation dans DUAL HOLDING elle-même détentrice d'une participation dans la société AD IMMOBILIARE ITALIA ;
- ACROPOLE DEVELOPPEMENT est une filiale grecque étudiant différents dossiers d'investissement localement ;
- HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA, détient HILLGROVE LTD, propriétaire d'un bien à usage d'habitation de 505 m² sis Charles Street à Londres (Angleterre).

Organigramme du groupe



NOTE 4. NOTES ANNEXES : BILAN

4.1. ACTIFS IMMOBILIERS

4.1.1. Immeubles de placements

Variation de la valeur brute des immeubles de placements, des immobilisations en cours, des actifs corporels et des immeubles destinés à la vente :

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	31/12/2025
Immeubles de placement	37 900	-	-	(439)	-	(2 431)	35 030
Total	37 900	-	-	(439)	-	(2 431)	35 030
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-	-	-

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 30 357 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01 % dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 4 673 K€.

Les éléments ci-dessous permettent d'appréhender les variations de juste valeur des immeubles de placement :

	2025	2024
Élisée Reclus (Habitation)		
Méthode par comparaison :		
Prix au m ²	21 059	21 059
Méthode par capitalisation :		
Valeur locative annuelle	101 914	98 563
Taux de capitalisation	3,10%	2,53%
Rue du Faubourg Saint-Honoré (Hôtel)		
Méthode par capitalisation :		
Hôtel		
Valeur locative annuelle	1 059 557	1 059 557
Taux de capitalisation	4,10%	4,10%
Salon / Spa		
Valeur locative annuelle	336 000	473 684
Taux de capitalisation	4,10%	4,10%
Méthode par comparaison :		
Hôtel		
Nombre de clés	58	58
Prix / Clé (1)	538 601	590 000
Salon / SPA		
Prix au m ²	N/A	N/A

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variations de juste valeur	Variation de périmètre	Cessions	31/12/2024
Immeubles de placement	37 900			-			37 900
Total	37 900	-	-	-	-	-	37 900
Immeubles destinés à la vente							

La juste valeur du patrimoine immobilier attribuable au propriétaire du groupe ressort à 32 797 K€ alors que celle revenant à la participation ne donnant pas le contrôle (15,01 % dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT) est de 5 103 K€.

Information commune aux deux exercices : Il s'agit d'une juste valeur de niveau 3 pour l'hôtel et de niveau 3 pour l'immeuble à usage d'habitation, dans la hiérarchie des justes

valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 ; ce niveau n'a pas connu de variation de niveau par rapport à l'exercice précédent. Les techniques d'évaluation et des données d'entrées utilisées sont largement décrites notamment au §2.2 Recours à des estimations (avec une mise en garde des évaluateurs) et § 2.5 Immeubles de placement, par ailleurs l'évolution du marché immobilier qui conditionne la juste valeur est décrite au § 9.1 des présents comptes.

4.1.2. Autres actifs corporels

Au 31 décembre 2025 :

La valeur brute des actifs se répartie comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2024	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions / Sortie	Valeur Brute 31/12/2025
Actifs corporels	35	-	-	-	-	35
Construction droit d'utilisation	1 170	-	51	-	-	1 221
Total	1 205	-	51	-	-	1 256

L'indexation des baux rue de l'Astronomie (Bruxelles) et rue Pierre Charron (Paris) ont eu pour incidence une augmentation de la valeur

du poste « construction droit d'utilisation » pour respectivement +39 K€ et +12 K€.

Variation des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et actifs corporels :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2025
Actifs corporels	35	0	-	-	-	35
Construction droit d'utilisation	242	133	-	-	-	375
Total	277	133	-	-	-	410

Les dotations de la période concernent le bien loué rue de Charron à Paris pour 63 K€ et le Bail Astronomie pour 70 K€.

Au 31 décembre 2024 :

Variation des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et actifs corporels :

(En milliers d'euros)	Valeur Brute 31/12/2023	Virement de poste à poste	Acquisitions	Variation de périmètre	Cessions / Sortie	Valeur Brute 31/12/2024
Actifs corporels	35	-	-	-	-	35
Construction droit d'utilisation	913	-	663	-	(406)	1 170
Total	948	-	663	-	(406)	1 205

L'indexation des baux rue de l'Astronomie (Bruxelles) et rue Pierre Charron (Paris) ont eu pour incidence une augmentation de la valeur du poste « construction droit d'utilisation » pour respectivement +8 K€ et +22 K€. Le bail Astronomie avec ACANTHE DEVELOPPEMENT

est arrivé à échéance en août 2024, et a par conséquent été sorti des immobilisations pour 406 K€. Un nouveau bail a été contracté avec la société TRENUBEL pour le site de la rue de l'astronomie, amenant une hausse du poste « Construction droit d'utilisation » de 663 K€.

Variation des amortissements et dépréciations sur les immeubles de placement et actifs corporels :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations / Reprises	Virement de poste à poste	Variation périmètre	Reprise suite à cession et mise au rebut	31/12/2024
Actifs corporels	35	0	-	-	-	35
Construction droit d'utilisation	499	149	-	-	(406)	242
Total	533	149	-	-	(406)	277

Les dotations de la période concernent les biens Astronomie Loué à ACANTHE DEVELOPPEMENT pour 55 K€, le bien loué rue de Charron à Paris pour 59 K€, le nouveau Bail Astronomie pour

35 K€. La « reprise » correspond à la fin de bail Astronomie avec Acanthe DEVELOPPEMENT (-406 K€).

4.2. ACTIFS FINANCIERS

(En milliers d'euros)		31/12/2025	31/12/2024	Niveau de juste valeur	Note
Actifs financiers non courants	Coût amorti	42	41	1	4.2.1
Créances commerciales	Coût amorti	281	1 006	2	4.2.2
Autres créances	Coût amorti	1 724	972	2	4.2.2
Autres actifs courants	Coût amorti	15	7	2	
Actifs financiers courants	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	1 198	1 567	1	4.2.3
Équivalents de trésorerie	Instruments de capitaux à la juste valeur par le biais du résultat	-	-	1	4.2.4
Trésorerie	Coût amorti	4 762	1 361	1	4.2.4
Total des actifs financiers		8 022	4 955		

La norme IFRS 13 définit 3 niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,

- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,

- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :

- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances, la juste valeur est

considérée comme n'étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti.

4.2.1. Actifs financiers non courants

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Cessions	31/12/2025
Titres de participation	-	-	-	-	-
Dépôts versés	39	2	(1)	-	40
Fonds de roulement	3	-	-	-	3
Total	41	2	(1)	-	42

Les fonds de roulement concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Cessions	31/12/2024
Titres de participation	-	-	-	-	-
Dépôts versés	37	2	-	-	39
Fonds de roulement	3	-	-	-	3
Total	40	2	-	-	41

Les fonds de roulement concernent les sommes versées aux syndicats des immeubles exploités.

4.2.2. Créances commerciales et autres créances

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	1 351	1 070	281	281	-	-
Autres créances	1 724	-	1 724	1 724	-	-
Total	3 075	1 070	2 005	2 005	-	-

Le poste « Clients et comptes rattachés » comprend :

- une créance brute de 1 252 K€ sur le locataire NRF, à la suite de paiements reçus du liquidateur pour un montant de 1 167 K€,
- une créance sur HFCE pour 21 K€,
- des factures à établir pour 78 K€.

Le montant brut de 1 252 K€ (sur les 2 443 K€ d'origine) représente les créances

privilegiées qui correspondent aux créances de loyers impayés sur la période du mois de mars 2011 au 10 juin 2014, date du jugement de redressement judiciaire.

Elles ont été déclarées en tant que telles au liquidateur judiciaire de la société NRF. Au regard de l'avancement de la Liquidation de la société NRF, et des sommes déjà attribuées par le Liquidateur, le solde de la créance hors TVA est déprécié.

La créance NRF est provisionné à hauteur de 1 070 K€ et correspond au solde hors taxe dû (suite à la reprise d'un montant de 441 K€ sur l'exercice).

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- créances de TVA pour 86 K€,
- une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA pour 1 582 K€,
- diverses autres créances pour 52 K€.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Clients et comptes rattachés	2 517	1 511	1 006	1 006	-	-
Autres créances	972	-	972	972	-	-
Total	3 489	1 511	1 978	1 978	-	-

Le poste « clients et comptes rattachés » comprend une créance de 2 443 K€ sur l'ancien locataire NRF qui est dépréciée à hauteur de 1 511 K€, une créance sur HFCE pour 31 K€, et des factures à établir pour 44 K€.

Le montant de 2 443 K€ (NRF au § précédent) représente les créances privilégiées qui correspondent aux créances de loyers impayés sur la période du mois de mars 2011 au 10 juin 2014, date du jugement de redressement judiciaire. Elles ont été déclarées en tant que telles au liquidateur judiciaire de la société NRF.

Le montant provisionné (1 511 K€) correspond au différentiel hors taxe entre :

- la créance pour +2 089 K€HT,
- un encaissement reçu du liquidateur début 2025 pour -418 K€HT,
- un dépôt de Garantie réglé au liquidateur par HFCE devant revenir à la Société BASSANO DEVELOPPEMENT pour -140,3 K€ HT,

- l'imputation du dépôt de garantie encore présent dans les comptes de la Société BASSANO DEVELOPPEMENT pour -19,3 K€ HT.

Le poste « autres créances » est constitué principalement :

- créances de TVA pour 65 K€,
- une créance en compte courant sur HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA pour 859 K€,
- diverses autres créances pour 47 K€.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
	Gain/Perte enregistré en résultat	Gain/Perte enregistré en résultat
Gain et Perte sur les créances	441	(202)

Le gain constaté sur l'exercice 2025 correspond à la reprise de la provision constituée sur le client NRF, en liquidation, à la suite de l'encaissement partiel de la créance.

4.2.3. Actifs financiers courants

Ce poste est constitué d'actions. Leur juste valeur, établie sur la base du cours au 31 décembre 2025, fait ressortir une dépréciation de 369 K€ qui a été enregistrée en résultat financier.

Ces titres sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction, ils ont pour vocation d'être cédés à court terme.

Actions	Juste valeur 31/12/2024	Remboursement d'apport	Dividendes en actions	Variations de juste valeur	Juste valeur 31/12/2025
FIPP (ISIN FR0000038184)	846	-	-	(168)	678
ACANTHE DÉVELOPPEMENT (ISIN FR0000064602)	721	-	-	(201)	520
Total	1 567	-	-	(369)	1 198

4.2.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Valeur nette au 31/12/2025	Valeur nette au 31/12/2024
Équivalent de trésorerie (SICAV)	-	-
Trésorerie	4 762	1 361
Total	4 762	1 361

La variation de la trésorerie est retracée par le Tableau des Flux de Trésorerie.

La variation de la trésorerie a financé le besoin en fond de roulement lié à l'exploitation dont l'évolution se décompose ainsi :

	31/12/2025	31/12/2024
Variation brute des actifs courants	408	889
Variations des dettes courantes	(788)	(1 940)
Variation du BFR ⁽¹⁾	(380)	(1 051)

⁽¹⁾ Besoins en fonds de roulements

Les variations de BFR des actifs courants bruts sont les suivantes :

- Clients pour -1 166 K€
- Autres créances pour +758 K€

Les principales variations de BFR des dettes courantes sont les suivantes :

- Autres dettes pour -603 K€
- Dettes fiscales et sociales pour -149 K€.

4.3. TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

4.3.1. DUAL HOLDING

GEPAR HOLDING filiale à 100 % d'ADC SIIC, détient une participation de 27 % dans le capital de la société DUAL HOLDING, le solde des titres étant détenu par Mesdames Valérie DUMÉNIL et Laurence DUMÉNIL.

DUAL HOLDING est une société anonyme dont le siège social est situé rue Saint-Pierre 2 - 1700 Fribourg (Suisse), immatriculée au Registre du Commerce de Fribourg sous le n° CHE-113.597.909.

Elle détient 100 % de la Société AD IMMOBILIARE ITALIA S.R.L., située à Milan (Italie), et elle détient de plus 14 % de ZENESSA S.A, situé à Luxembourg.

DUAL HOLDING contrôlait, via sa filiale DUAL REAL ESTATE INVESTMENT (DREI), un portefeuille d'immeubles principalement résidentiels. Depuis la cession de cette filiale intervenue en 2015, DUAL HOLDING gère les liquidités qui en sont issues, tout en recherchant de nouveaux investissements.

La relation historique avec DUAL HOLDING est désormais essentiellement financière.

Le groupe ADC exerce une influence notable sur la société DUAL HOLDING

- en premier lieu par le taux de participation détenu de 27 % qui dépasse le seuil de 20 % constitue une présomption simple de l'existence d'une influence notable,
- en second lieu par les échanges financiers (convention de trésorerie) et techniques (sous-traitance de compétences juridiques, financières, comptables).

Aucune limitation importante n'existe à l'encontre du groupe d'ADC SIIC (IFRS 12,12 et 22).

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	31/12/2025
Titres DUAL HOLDING	20 994	-	-	221	(1 455)	19 760

L'évolution de change entre le cours de l'euro et le Franc Suisse a induit un gain de valeur de +221 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées. La quote-part de résultat sur la période, au cours de clôture ressort à -1 455 K€.

Aucun dividende n'a été perçu au cours de la période en provenance de la société DUAL HOLDING.

La méthode de la mise en équivalence est appliquée aux comptes consolidés établis au 31 décembre 2025 pour une période de 12 mois par le groupe DUAL HOLDING (en normes comptables suisses) ; des ajustements peuvent être apportés pour rendre les méthodes employées significativement conformes aux IFRS usitées par le groupe. Après la cession de l'ensemble des immeubles au cours de l'exercice 2015, un seul ajustement d'homogénéisation de méthodes subsiste et consiste en la valorisation des titres de participations en leur juste valeur.

Les autres divergences de normes comptables ne font pas l'objet de retraitement, n'apparaissant pas comme significatives.

Rapprochement entre les informations financières résumées et la valeur des titres mis en équivalence :

(En milliers d'euros)	31/12/2025
Capitaux propres groupes	78 585
Résultat de la période	(5 400)
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	73 185
Taux de participation détenu	27%
Valeur des titres mis en équivalence	19 760

Informations financières abrégées du groupe DUAL HOLDING SA

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Actif abrégé		
Immeubles de placement	5 072	5 072
Autres actifs non courants	9	10
Immobilisations financières et participations	24 059	24 068
Actifs courants ⁽¹⁾	44 385	43 734
Trésorerie et équivalents	49	149
Total	73 573	73 033
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	78 585	76 436
Résultat de la période	(5 400)	1 320
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-	(5 381)
Emprunts non courants	-	-
Emprunts courants	-	-
Autres passifs courants	389	658
Autres passifs non courants	-	-
Total	73 573	73 033

⁽¹⁾ Dont prêts aux actionnaires pour un montant de 21 963 K€

Compte de résultat abrégé (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits	113	119
Charges d'immeubles et Frais généraux	(852)	(945)
Résultat net des immeubles	(739)	(826)
Résultat de cession des immeubles cédés	-	-
Autres produits et charges d'exploitation	-	-
Variation des immeubles de placement	-	177
Amortissements	(1)	(0)
Dépréciations	-	-
Résultat d'exploitation	(740)	(649)
Produits financiers	1 227	1 855
Charges financières	(462)	(160)
Résultat courant	25	1 046
Autres éléments de résultat	-	-
Résultat de cession des filiales	(5 358)	-
Impôts	(67)	(68)
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-	(341)
Résultat net	(5 400)	1 320
Autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	(5 400)	1 320

Le résultat de cession des filiales de -5 358 K€ provient majoritairement de l'imputation de la situation négative de Ci-Com que le Groupe Dual Holding doit supporter in fine pour le compte des minoritaires (-6 254 K€), et de la quote-part des minoritaires de Ci-Com sur la survaleur des titres ADC transférés à DUAL HOLDING (+816 K€).

Détail des produits et charges financières de DUAL HOLDING

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charges financières		
Perte de change	(399)	(50)
Perte de valeur d'actifs financiers	(51)	(34)
Charges sur titres	-	(42)
Intérêts bancaires	(10)	(25)
Autres charges financières	(2)	(10)
Total	(462)	(160)
Produits financiers		
Gain de change	9	605
Gain de valeur d'actifs financiers	-	79
Intérêts sur compte courant	800	747
Intérêts sur obligations	418	424
Autres produits d'intérêts	-	-
Total	1 227	1 855

4.3.2. HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA

Le 29 novembre 2019, la société COFINFO a acquis auprès de la société KENTANA SA (société liée) 50 % des parts de la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA - 16, allée Marconi Luxembourg, pour 5,2 M€. La société achetée détient à 100 % la société HILLGROVE Ltd - 31 Hill Street à Londres Angleterre, elle-même propriétaire d'un bien immobilier qui était valorisé 11 M£ par un expert indépendant en juin et décembre 2019.

Les 50 % restants, sont toujours la propriété de la société KENTANA, filiale du Groupe F I P P.

Les autres divergences de normes comptables ne font pas l'objet de retraitement, n'apparaissant pas comme significatives.

Le bien détenu par la société HILLGROVE Ltd a été évalué à 11,3 M£ par un expert indépendant au 31 décembre 2025.

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisition	Cession	Écart de conversion en réserves consolidées	Quote-part de résultat dans les MEE	31/12/2025
Titres HILLGROVE INVESTMENTS	5 562	-	-	(277)	(205)	5 081

L'évolution de change entre le cours de l'euro et la Livre Sterling a induit une perte de valeur de -276 K€ des titres dont la contrepartie est inscrite en réserves consolidées.

Quant à la quote-part de résultat sur la période, au cours de clôture, elle ressort à -205 K€, du fait de l'absence de locataire, et d'une valeur de l'actif en baisse de 0,2 M£.

Aucun dividende n'a été perçu au cours de la période en provenance de la société HILLGROVE INVESTMENT GROUP SA.

Rapprochement entre les informations financières résumées et la valeur des titres mis en équivalence :

	En milliers d'euros
Capitaux propres groupes	10 571
Résultat de la période	(409)
Situation nette consolidée en IFRS part groupe	10 162
Taux de participation détenu	50%
Valeur des titres mis en équivalence	5 081

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Actif abrégé		
Immeubles de placement	12 893	13 869
Autres actifs non courants	-	-
Immobilisations financières et participations	-	-
Actifs courants	14	7
Trésorerie et équivalents	-	-
Total	12 906	13 876
Passif abrégé		
Capitaux propres groupes	10 571	11 873
Résultat de la période	(409)	(748)
Emprunts non courants	-	-
Emprunts courants	-	-
Autres passifs courants	2 744	2 751
Autres passifs non courants	-	-
Total	12 906	13 876

Informations financières abrégées du groupe HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA

Compte de résultat abrégé	31/12/2025	31/12/2024
Produits	-	-
Charges d'immeubles et Frais généraux	(44)	(70)
Variation de juste valeur des immeubles	(287)	(603)
Résultat net des immeubles	(331)	(673)
Résultat de cession des immeubles cédés	-	-
Autres produits et charges d'exploitation	(16)	(16)
Amortissements	-	-
Dépréciations	-	-
Résultat d'exploitation	(347)	(689)
Produits financiers	16	16
Charges financières	(79)	(75)
Résultat courant	(409)	(748)
Autres éléments de résultat	-	-
Résultat de cession des filiales	-	-
Impôts	-	-
Intérêts ne détenant pas le contrôle	-	-
Résultat net	(409)	(748)
Autres éléments du résultat global	-	-
Résultat global total	(409)	(748)

Détail des produits et charges financières de HILLGROVE INVESTMENTS GROUP SA

Au cours de clôture (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charges financières		
Perte de change	-	-
Intérêts sur compte courant	(79)	(75)
Autres charges financières	-	-
Total	(79)	(75)
Produits financiers		
Gain de change	-	-
Intérêts sur compte courant	16	16
Autres produits d'intérêts	-	-
Total	16	16

4.4. CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2025, le capital social est composé de 135 928 119 actions ordinaires, entièrement libérées, pour un montant global de 20 572 093,32 euros. Les actions sont nominatives. À cette date, l'autocontrôle représente 1 147 640 actions d'un montant de 167 K€ qui ont été imputés sur les capitaux propres.

4.4.1. Description de la structure du capital

Sur la base des déclarations de franchissements de seuils portées à notre connaissance, l'identité des actionnaires, personnes physiques ou morales, détenant directement ou indirectement, seul ou de concert, au 31 décembre 2022 plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 33,33 %, 50 %, 66,6 %, 90 % et 95 % du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales est la suivante :

Monsieur Alain DUMÉNIL détient toujours directement ou indirectement plus de 50 % du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales.

À la connaissance de la Société, aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

4.4.2. L'information sur les pactes d'actionnaires

Les obligations de déclaration et de publicité des pactes et conventions d'actionnaires sont encadrés par les dispositions de l'article L. 233-11 du code de commerce et l'article 223-18 du règlement général.

La Société n'a pas connaissance de tels pactes ou conventions entre les actionnaires connus et déclarés à la date de clôture de l'exercice.

4.4.3. L'information spécifique lorsque la Société est contrôlée

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime qu'il n'y a pas de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive.

4.4.4. Participation ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle concernent la société BASSANO DEVELOPPEMENT.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT est sise au 55 rue Pierre Charron - 75008 Paris et son principal actif est une copropriété des murs d'un hôtel situé au 218/220 rue du Faubourg Saint Honoré - Paris (8^{ème}). La participation ne donnant pas le contrôle représente un pourcentage de participation de 15,01 % donnant droit à ce même pourcentage de droit de vote.

La participation ne donnant pas le contrôle est détenue par ACANTHE DÉVELOPPEMENT, société européenne, dont le siège social est situé 55 rue Pierre Charron - 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 735 620 205, admise aux négociations sur le Marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment C, qui est une partie liée.

Le résultat net attribué aux détenteurs de participation ne donnant pas le contrôle pour le présent exercice se monte à 47 K€.

Au 31 décembre 2025, la participation ne donnant pas le contrôle s'élève à 5 511 K€.

Informations résumées

(En milliers d'euros)	BASSANO DÉVELOPPEMENT
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle	-
Actifs non courants	31 178
Actifs courants	325
Passifs non courants	-
Passifs courants	284
Trésorerie	4 509
Produits	1 058
Variations juste valeur	(436)
Dotations aux provisions	127
Résultat net	1 876
Résultat global total	1 876

4.5. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Dans le cadre de la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation (cf. Note 9.2.2), le Tribunal Judiciaire de Paris a rendu un jugement en date du 17 juillet 2025, nommant un expert pour la fixation de l'indemnité d'occupation à compter du 1^{er} mars 2020 suite au refus de renouvellement.

Le juge a toutefois fixé l'indemnité d'occupation temporaire au dernier loyer dû avant l'éviction. La Société Bassano a provisionné le risque de voir ce jugement au fond confirmé à hauteur de 477 K€. Depuis le mois d'août 2025, les loyers sont appelés sur la base du montant provisoire fixé par le jugement.

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotation	Reprise	31/12/2025
Provisions pour risques et charges ⁽¹⁾	-	477	-	477
Total	-	477	-	477

⁽¹⁾ Un reclassement en passif d'impôt a été effectué pour les deux exercices afin de se conformer à IFRIC 23.

4.6. PASSIF D'IMPÔT

A la suite à la réception d'une proposition de rectification de l'administration fiscale, relative au régime SIIC (cf. Note 9.2.1). La provision résulte de la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. Cette provision est basée sur les propositions de rectification effectuées par l'administration fiscale pour la période

2018-2023, sur les axes de défense de la Société, et de ses conséquences sur les résultats écoulés depuis. La Société a comptabilisé un complément à la provision de 180 K€, qui avait été constatée en 2023, pour un montant de 546 K€. Les hypothèses et leur probabilité d'occurrences sont revues selon IFRIC 23.

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dotation	Reprise	31/12/2025
Passif d'impôt ⁽¹⁾	180	546	-	726
Total	180	546	-	726

⁽¹⁾ Un reclassement a été effectué, afin de se conformer à IFRIC 23. Le passif était présent en provision pour risques et charges en 2024.

4.7. ÉCHÉANCIER DES DETTES ET JUSTE VALEUR

Le groupe n'est pas endetté vis-à-vis des établissements de crédit. Les passifs financiers courants et non courants (864 K€), concernent les dettes IFRS 16 pour le 55 rue Pierre Charron (282 K€) et le nouveau bail rue de l'Astronomie (582 K€).

Les dépôts de garantie versés par les locataires professionnels peuvent selon les termes des baux conclus faire l'objet d'une compensation avec les créances de loyers ou de toute autre nature, issues du bail et dues par les locataires.

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total			
Dettes fiscales non courantes	-	-	-	-	-	-	2
Emprunts et dettes fin. auprès des ét. De crédits	-	-	-	-	-	-	2
Dettes de locations IFRS 16	126	495	243	864	864	864	2
Dépôts de cautionnement	162	-	-	162	162	162	2
Dettes commerciales	311	-	-	311	311	311	2
Dettes fiscales et sociales	285	-	-	285	285	285	2
Autres dettes	13 517	-	-	13 517	13 517	13 517	2
Autres passifs courants	2	-	-	2	2	2	2
Total	14 403	495	243	15 141	15 141	15 141	

Les dettes fiscales sont principalement constituées de TVA collectées (184 K€), de taxes foncières à payer (40 K€) et de TVA sur factures à établir (23 K€).

Les autres dettes sont principalement constituées :

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie indéterminée, pour 12 313 K€. Le taux servi annuellement est de 2,5 %, de plus les sommes versées peuvent

faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum,

- de 1 188 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'État suite à des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière § 9.2.,
- des clients créditeurs pour 13 K€.

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Échéances				Coût amorti	Juste valeur	Niveau de juste valeur
	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans	Total			
Dettes fiscales non courantes	-	-	-	-	-	-	2
Emprunts et dettes fin. auprès des ét. De crédits	-	-	-	-	-	-	2
Dettes de locations IFRS 16	120	520	295	935	935	935	2
Dépôts de cautionnement	185	-	-	185	185	185	2
Dettes commerciales	345	-	-	345	345	345	2
Dettes fiscales et sociales	432	-	-	432	432	432	2
Autres dettes	14 120	-	-	14 120	14 120	14 120	2
Autres passifs courants	4	-	-	4	4	4	2
Total	15 205	520	295	16 020	16 020	16 020	

Les dettes fiscales sont principalement constituées de TVA collectées (381 K€), TVA à décaisser (18 K€) et TVA sur factures à établir (18 K€).

Les autres dettes sont principalement constituées :

- d'avances en compte courant consenties par la société DUAL HOLDING dans le cadre de la convention de trésorerie indéterminée, pour 12 696 K€. Le taux servi annuellement est de 2,5 %, de plus les sommes versées peuvent

faire l'objet d'un remboursement immédiat sur simple appel de fonds de la société prêteuse notifié avec un préavis d'un mois minimum,

- de 1 188 K€ correspondant à des indemnités perçues pour perte de loyers attribuée lors de premiers jugements qui doivent être remboursées à l'État suite à des arrêts défavorables du Conseil d'État dans l'affaire du squat de la rue du Faubourg Poissonnière § 9.2.,
- un titre de perception contesté pour l'immeuble Cavaignac 220 K€,
- des clients créditeurs pour 13 K€.

NOTE 5. NOTES ANNEXES : COMPTE DE RÉSULTAT

5.1. REVENUS NETS DES IMMEUBLES

Le chiffre d'affaires est constitué des loyers et des charges locatives refacturées. Le revenu net des immeubles est le chiffre d'affaires moins les charges locatives globales qui sont les charges spécifiques directes des immeubles.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	905	965
Charges locatives refacturées	151	153
Charges locatives globales	(246)	(212)
Revenus nets des immeubles	810	905

Le chiffre d'affaires annuel consolidé baisse (-62 K€) entre 2024 et 2025, passant à 1 056 K€.

Les revenus locatifs de l'Hôtel sis rue du Faubourg St-Honoré ont diminué de 60 K€, en raison du refus de renouvellement, qui a entraîné la non-prise en compte de l'indexation des années écoulées (cf. Note 9.2.2). Les

charges locatives refacturées sont en diminution (-2 K€) à 151 K€.

Le groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2025.

À la clôture de l'exercice, le groupe n'a qu'un seul locataire qui bénéficie d'un bail commercial dont la date de renouvellement était le 28 février 2020 ; ce locataire a effectué une demande de renouvellement de bail à Bassano Développement qui l'a refusé. Le locataire reste toutefois dans les locaux avec une indemnité d'occupation basée sur le dernier loyer avant refus de renouvellement, jusqu'à la décision de justice qui fixera l'indemnité d'éviction. Un expert judiciaire a été nommé afin d'évaluer l'indemnité d'éviction auquel le preneur aurait le droit en cas de décision judiciaire défavorable.

Les charges locatives globales qui se rapportent à l'immeuble qui ne génère pas de loyer (sis rue Élisée Reclus) se monte à 1 K€, le solde de 244 K€ étant pour l'Hôtel Faubourg Saint-Honoré.

5.2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus des autres activités	-	-
Frais de personnel	(241)	(237)
Autres frais généraux	(549)	(480)
Autres produits et autres charges	211	89
Variation des immeubles de placement	(436)	-
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(0)	-
Dotation ou reprise de dépréciation des immeubles de placement	-	-
Dotation aux provisions et aux amortissements	(611)	(351)
Reprises sur autres amortissements, dépréciations et provisions	441	-
Charges nettes d'exploitations	(1 184)	(979)
Résultat opérationnel avant cession	(375)	(74)
Résultat de cession d'immeubles de placement	1 569	-
Résultat de cession des filiales cédées	-	-
Résultat opérationnel	1 195	(74)
Quote-part de résultat des stés. mises en équivalence	(1 660)	(19)
Résultat opérationnel après résultat des stés. mises en équivalence	(465)	(93)

Les frais de personnel comprennent le coût des salaires et des charges sociales des propres salariés, majoré de la charge de sous-traitance de personnel et minoré des refacturations de personnel effectuées à l'extérieur du groupe. Les frais de personnel n'incluent que des avantages du personnel à court terme suivant la classification de la norme IAS 19 et s'élèvent à 241 K€ pour l'exercice.

Les « autres frais généraux » enregistrent pour les principaux montants :

- les charges locatives pour 42 K€,
- la maintenance pour 11 K€,
- le personnel extérieur pour 22 K€,
- les honoraires juridiques et fiscaux pour 113 K€,
- les autres honoraires pour 262 K€, dont 110 K€ d'honoraires Comptable et auditeurs,
- les frais bancaires et commissions d'achat de titres pour 4 K€,
- les cotisations liées à la cotation et la publicité légale et financière pour 83 K€,
- les annonces et insertions pour 16 K€,
- les divers taxes pour 3 K€.

Le poste « autres produits et autres charges » enregistre principalement cet exercice :

- jetons de présence pour -15 K€,
- abandon d'un recouvrement pour +222 K€.

Il n'y a pas eu de variation des immeubles de placement sur l'exercice.

Les dotations aux provisions et aux amortissements se décomposent comme suit :

	31/12/2025		31/12/2024	
	Dotation	Reprise	Dotation	Reprise
Provision pour charge fiscale	-	-	-	-
Provision dépréciation actifs circulants - Clients	477	(441)	202	-
Amortissement sur Droit d'utilisation IFRS 16	133	-	149	-
Amortissement matériel informatique	0	-	0	-
Total	611	(441)	351	-

5.3. RÉSULTAT FINANCIER

La variation de juste valeur des actifs financiers correspond à la variation du poste des actifs financiers courants pour -369 K€.

Les autres produits et charges financiers s'analysent ainsi :

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charges d'intérêts sur le compte courant DUAL HOLDING	(309)	(326)
Intérêts droit d'usage (IFRS 16)	(33)	(15)
Dividendes	-	120
Résultat de cession Sicav	-	-
Divers	33	22
Total des autres produits et charges financières	(309)	(199)

5.4. RÉSULTAT GLOBAL

Ce résultat recense les gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres.

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	(1 688)	(302)
Écart de conversion sur les états financiers DUAL HOLDING ⁽¹⁾	221	(339)
Écart de conversion sur les états financiers HILLGROVE INVESTMENTS GROUP ⁽²⁾	(277)	272
Écart de conversion sur les états financiers GEPAR ⁽¹⁾	-	9
Total des autres éléments du résultat global	(56)	(57)
Résultat Global	(1 744)	(360)

⁽¹⁾ L'écart de conversion résulte de la variation du taux de change de l'euro contre le Franc suisse entre les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice, appliquée à la quote-part de situation nette acquise.

⁽²⁾ L'écart de conversion résulte de la variation du taux de change de l'euro contre la Livre Sterling entre les dates d'ouverture et de clôture de l'exercice, appliquée à la quote-part de situation nette acquise.

5.5. VÉRIFICATION DE LA CHARGE D'IMPÔT

(En milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net consolidé	(1 688)	(302)
Impôts sur les sociétés	546	2
Résultat avant impôts	(1 143)	(300)
Taux d'imposition	25,0%	25,0%
Charge / Produit d'impôt théorique	286	(75)
Résultats non imposés (régime SIIC)	493	(388)
Sociétés étrangères	(503)	41
Autre décalage permanent	(236)	397
Passif d'impôt lié à la proposition de rectification	546	-
Activation ou imputation de déficits antérieurs	(40)	28
Charge / Produit d'impôts dans le résultat	546	2

L'impôt sur les sociétés est généralement quasi nul, de par l'option pour le régime SIIC souscrite par le Groupe, ce qui permet une exonération sur la fraction du bénéfice provenant de la location d'immeubles, des plus-values de cession d'immeubles et des dividendes reçus de filiales soumises au régime spécial, sous réserve d'une distribution de ces revenus pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Cette exonération concerne ADC SIIC mais également

les filiales françaises détenues à 95 % au moins qui ont opté dans des conditions comparables pour le même régime. Les résultats imposables sont ceux sortant du cadre de cette activité.

Dans le cadre du litige fiscal sur le régime SIIC (Note 9.2.1.1.), la revue des hypothèses et de leur probabilité d'occurrence a conduit le Groupe à comptabiliser un complément de provision sur l'exercice d'un montant de 546 K€.

NOTE 6. INFORMATIONS SECTORIELLES

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires dans la zone euro, dans le secteur de l'immobilier.

Conformément à la norme IFRS 8 (secteurs opérationnels), l'information par secteur opérationnel permet d'évaluer la nature et les effets financiers des activités du groupe, et, les environnements économiques dans lesquels le groupe opère.

Le Groupe réalise l'intégralité de son chiffre d'affaires en France, à Paris dans le secteur de l'immobilier.

À la clôture de l'exercice, le groupe n'a qu'un seul locataire qui bénéficie d'un bail commercial pour la partie résidence hôtelière. Les surfaces commerciales sont pour l'instant inoccupées. L'habitation est occupée par son usufruitière qui n'a aucun lien avec le Groupe ADC.

Par ailleurs, la valeur comptable des actifs du groupe ADC SIIC se répartit de la manière suivante :

Actifs par secteur géographique (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Actifs immobiliers	-	-
Paris	35 030	37 900
Région Parisienne	-	-
Province	-	-
Autre	-	-
Total des actifs immobiliers ⁽¹⁾	35 030	37 900
Actifs non affectables ⁽²⁾ (y compris titres DUAL HOLDING et HILLGROVE INVESTMENT GROUP)	33 709	32 440
Total des actifs	68 739	70 340

Exercice 2025 :

⁽¹⁾ dont 5 258 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01 %).

⁽²⁾ y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING et des titres HILLGROVE INVESTMENT GROUP pour respectivement 19 760 K€ et 5 081 K€.

Exercice 2024 :

⁽¹⁾ dont 5 181 K€ reviennent à la participation ne donnant pas le contrôle dans BASSANO DEVELOPPEMENT (15,01 %).

⁽²⁾ y compris la mise en équivalence des titres DUAL HOLDING et des titres HILLGROVE INVESTMENT GROUP pour respectivement 20 994 K€ et 5 562 K€.

L'analyse de la performance telle que suivie par le management conduit à présenter les secteurs opérationnels suivants :

Nature du patrimoine

	31/12/2025	31/12/2024
Résidences hôtelières	4 049 m ²	4 088 m ²
Habitations	270 m ²	270 m ²
Surfaces commerciales	700 m ²	1 026 m ²
Total	5 019 m²	5 384 m²

Situation géographique

	31/12/2025	31/12/2024
Paris	100 %	100 %
Région parisienne		
Total	100 %	100 %

6.1. COMPTE DE RÉSULTAT PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

6.1.1. Compte de résultat par secteur d'activité

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Loyers	-	905	-	-	905
Charges locatives refacturées	-	151	-	-	151
Charges locatives globales	-	(245)	(1)	-	(246)
Revenus nets des immeubles	-	811	(1)	-	810
Variation de valeur des immeubles de placement	-	(436)	-	-	(436)
Résultat sectoriel	-	375	(1)	-	374
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-
Frais de personnel	(34)	(195)	(13)	-	(241)
Autres frais généraux	(77)	(443)	(30)	-	(549)
Autres produits et charges	29	171	11	-	211
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	(477)	-	(133)	(611)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	441	441
Résultat de cession des immeubles de placement	219	1 266	84	-	1 569
Variation de valeur des actifs financiers	(51)	(298)	(20)	-	(369)
Autres produits et charges financiers	(43)	(249)	(17)	-	(309)
Résultat avant impôts	44	150	16	308	517
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	-	-	-	-	-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence	-	-	-	(1 660)	(1 660)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(546)	(546)
Résultat net	44	150	16	(1 897)	(1 688)

Les frais de personnel, autres frais généraux, charges et produits financiers sont répartis en fonction des surfaces.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	4 588	26 542	3 900	-	35 030
Actifs corporels	-	-	-	846	846
Actifs financiers	-	-	-	42	42
Titres mis en équivalence	-	-	-	24 841	24 841
Actifs non courants	4 588	26 542	3 900	25 729	60 759

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Loyers	-	965	-	-	965
Charges locatives refacturées	-	153	-	-	153
Charges locatives globales	-	(211)	(1)	-	(212)
Revenus nets des immeubles	-	906	(1)	-	905
Variation de valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	-	906	(1)	-	905
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-
Frais de personnel	(45)	(12)	(180)	-	(237)
Autres frais généraux	(91)	(24)	(364)	-	(480)
Autres produits et charges	97	-	-	(8)	89
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	(351)	(351)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Variation de valeur des actifs financiers	(2)	(7)	(0)	-	(9)
Autres produits et charges financiers	(38)	(10)	(151)	-	(199)
Résultat avant impôts et mises en équivalence	(79)	854	(697)	(359)	(282)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	-	-	-	-	-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence	-	-	-	(19)	(19)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(2)	(2)
Résultat net	(79)	854	(697)	(380)	(302)

Les frais de personnel, autres frais généraux, charges et produits financiers sont répartis en fonction des surfaces.

Informations bilantielles par secteur d'activité au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Commerces	Hôtels	Habitations	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	6 821	27 179	3 900	-	37 900
Actifs corporels	-	-	-	929	929
Actifs financiers	-	-	-	41	41
Titres mis en équivalence	-	-	-	26 556	26 556
Actifs non courants	6 821	27 179	3 900	27 526	65 426

6.1.2. Compte de résultat par zone géographique

Au 31 décembre 2025 :

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Bruxelles	Non affectable	Total
Loyers	905	-	-	-	905
Charges locatives refacturées	151	-	-	-	151
Charges locatives globales	(246)	-	-	-	(246)
Revenus nets des immeubles	810	-	-	-	810
Variation des immeubles de placement	(436)	-	-	-	(436)
Résultat sectoriel	374	-	-	-	374
Revenus des autres activités	-	-	-	-	-
Frais de personnel	(241)	-	-	-	(241)
Autres frais généraux	(522)	-	(28)	-	(549)
Autres produits et charges	211	-	-	-	211
Dotations aux autres amortissements et provisions	(477)	-	-	(133)	(611)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	441	441
Résultat de cession des immeubles de placement	1 569	-	-	-	1 569
Variation de valeur des actifs financiers	-	-	-	(369)	(369)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	(309)	(309)
Résultat avant impôts	914	-	(28)	(369)	517
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	-	-	-	-	-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence	-	-	-	(1 660)	(1 660)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(546)	(546)
Résultat net	914	-	(28)	(2 575)	(1 688)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2025

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne Hors Paris	Bruxelles	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	35 030	-	-	-	35 030
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Actifs corporels	279	-	568	-	846
Actifs financiers	-	-	-	42	42
Titres mis en équivalence	-	-	-	24 841	24 841
Actifs non courants	35 309	-	568	24 883	60 759

Au 31 décembre 2024 :

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne	Autre	Non affectable	Total
Loyers	965	-	-	-	965
Charges locatives refacturées	153	-	-	-	153
Charges locatives globales	(212)	-	-	-	(212)
Revenus nets des immeubles	905	-	-	-	905
Variation des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Résultat sectoriel	905	-	-	-	905
Revenus des autres activités	--	-	-	-	-
Frais de personnel	(237)	-	-	-	(237)
Autres frais généraux	(449)	-	(31)	-	(480)
Autres produits et charges	89	-	-	-	89
Dotations aux autres amortissements et provisions	-	-	-	(351)	(351)
Reprise des autres amortissements et provisions	-	-	-	-	-
Résultat de cession des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Variation de valeur des actifs financiers	-	-	-	(9)	(9)
Autres produits et charges financiers	-	-	-	(199)	(199)
Résultat avant impôts et mises en équivalence	309	-	(31)	(559)	(281)
Profit résultant d'une acquisition à des conditions avantageuses	-	-	-	-	-
Quote-part de résultats sur les sociétés mises en équivalence	-	-	-	(19)	(19)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	(2)	(2)
Résultat net	309	-	(31)	(580)	(302)

Informations bilantielles par zones géographiques au 31 décembre 2024

(En milliers d'euros)	Paris	Région Parisienne hors Paris	Autre	Non affectable	Total
Actif					
Immeubles de placement	37 900	-	-	-	37 900
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Immeubles destinés à la vente	-	-	-	-	-
Actifs corporels	929	-	-	-	929
Actifs financiers	-	-	-	41	41
Titres mis en équivalence	-	-	-	26 556	26 556
Actifs non courants	38 829	-	-	26 598	65 426

NOTE 7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements, internes ou externes au Groupe, sont les suivants :

7.1. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AU PÉRIMÈTRE DU GROUPE CONSOLIDÉ

Aucun engagement donné ou reçu lié au périmètre du groupe n'existe à la clôture de l'exercice.

7.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT

7.2.1. Engagements donnés

Après le remboursement complet du dernier emprunt bancaire, il n'existe plus d'engagement donné au titre des opérations de financement.

7.2.2. Engagements reçus

Néant.

7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

7.3.1. Engagements donnés

Néant.

7.3.2. Engagements reçus

Néant.

NOTE 8. EXPOSITION AUX RISQUES

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

Risque fiscal lié au statut de SIIC

La Société a opté, en France, à effet du 1^{er} janvier 2004, pour le régime fiscal des SIIC. À ce titre, elle est exonérée d'IS sur la fraction de son bénéfice fiscal provenant (i) de la location d'immeubles et de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, (ii) des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, (iii) des dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, et des dividendes perçus d'une autre SIIC lorsque la société bénéficiaire de la distribution détient au moins 5 % du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant deux ans au moins.

Cette exonération d'IS est cependant subordonnée au respect de certaines obligations et notamment de distribution des revenus locatifs nets, des plus-values et des dividendes,

pour des montants donnés et dans des délais déterminés. Ainsi, les revenus locatifs nets doivent être distribués aux actionnaires à hauteur d'au moins 95 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation et les plus-values à hauteur d'au moins 70 % (pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018, contre 60 % précédemment) avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation. Quant aux dividendes reçus des filiales soumises au régime spécial, ils doivent être redistribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Les filiales de la Société détenues à 95 % au moins par cette dernière ont pu opter, dans des conditions comparables, pour le même régime.

Le bénéfice du régime des SIIC est également soumis à d'autres conditions et notamment celui relatif à la détention du capital. Comme toutes les SIIC, la Société ne doit pas avoir son capital détenu directement ou indirectement à 60 % ou plus par un même actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert (à l'exception des situations dans lesquelles la participation à 60 % ou plus est détenue par une ou plusieurs SIIC). Pour les sociétés déjà placées sous le régime des SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, cette condition devait, en principe, être respectée au 1^{er} janvier 2009. Toutefois, le point I de l'article 24 de la loi de finances pour 2009 avait reporté l'entrée en vigueur de cette condition au 1^{er} janvier 2010.

Ce plafond de détention peut toutefois être dépassé, à titre exceptionnel, du fait de la réalisation de certaines opérations (OPA ou OPE visées à l'article L 433-1 du Code monétaire et financier, fusions, scissions ou confusions de patrimoine visées à l'article 210-0 A du Code Général des Impôts et opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions) sous réserve que le taux de détention soit ramené en dessous de 60 % avant l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultats de l'exercice concerné.

La loi vise deux situations, celle du dépassement temporaire du seuil de 60 % non justifié par l'un des événements mentionnés ci-avant, et celle dans laquelle il n'a pas été remédié à cette situation à la clôture de l'exercice de dépassement.

Dans le premier cas, le régime SIIC est suspendu pour la durée de ce seul exercice si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice.

Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'impôt des sociétés dans les conditions de droit commun, sous réserve des plus-values de cession d'immeubles qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats exonérés, taxées au taux réduit de 19 %.

Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne en principe les conséquences de la cessation d'entreprise, mais des atténuations sont toutefois prévues en ce qui concerne l'imposition des plus-values latentes. Ainsi, les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail et parts de sociétés de personnes ayant un objet identique à celui des SIIC ne sont soumises à l'IS au taux réduit de 19 % que sur la fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé et les plus-values latentes relatives aux immobilisations autres ne font pas l'objet d'une imposition immédiate si aucune modification n'est apportée aux écritures comptables.

Enfin, le montant de l'impôt dû est également majoré de l'imposition au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises durant la période de suspension, qui aurait été exigible si la société n'était pas sortie du régime.

Dans le second cas, la non-régularisation du dépassement du seuil de 60 % entraîne, au surplus, la sortie définitive du régime.

Or, en cas de sortie, notamment pour ce motif et si cet événement intervient dans les dix ans suivant l'option pour le régime des SIIC, la SIIC est alors tenue d'acquitter un complément d'IS sur les plus-values qui ont été imposées lors de l'entrée dans le régime au taux réduit, portant le taux d'imposition globale des plus-values en question au taux de droit commun prévu à l'article 219 I du Code Général des Impôts.

Par ailleurs, la SIIC et ses filiales doivent réintégrer dans leurs résultats fiscaux de l'exercice de sortie la fraction du bénéfice distribuable existant à la date de clôture de cet exercice et provenant de sommes antérieurement exonérées. Le montant d'IS dû est également majoré d'une imposition au taux de 25 % des plus-values latentes sur les immeubles, droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier et participations, acquises pendant le régime, diminuées d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime.

Au 31 décembre 2025, aucun actionnaire n'atteint dans les conditions précitées, le seuil de 60 % de détention directe ou indirecte dans le capital d'ADC SIIC.

En ce qui concerne les dividendes distribués par ADC SIIC, la loi prévoit enfin l'application d'un prélèvement de 20 % sur ceux des dividendes prélevés sur des bénéfices exonérés et distribués à un actionnaire autre qu'une personne physique, détenant, directement ou indirectement, au moment de la mise en paiement, au moins 10 % des droits à dividendes de la SIIC distributrice, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés (ou à un impôt équivalent) chez cet actionnaire, sauf lorsque celui-ci est une société tenue à une obligation de redistribution de l'intégralité des dividendes ainsi perçus.

Pour ADC SIIC, le régime SIIC a été remis en cause par l'administration fiscale suite à une vérification de comptabilité, et des propositions de rectifications d'un montant total de 3,3 M€ ont été émises à son encontre. Ces impositions reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60 % du capital de la société ADC SIIC entre 2011 et 2016, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC.

Le risque maximal encouru fin 2025, au titre du redressement serait de 3,3 M€ qui serait due si la perte du régime SIIC devenait définitive (décision judiciaire entrée en force).

S'il devait se matérialiser, ce risque pourrait avoir, par ailleurs, un impact sur la liquidité et l'image de l'entreprise.

Afin de remédier à ces risques, la Société avec l'aide de ses conseils conteste les positions de l'administration fiscale, et a initié des réclamations contentieuses. Au cours de l'exercice 2025, l'évolution de la procédure fiscale (dont recours hiérarchique, interlocution départementale, réception des avis de mise en recouvrement et des mises en demeure), caractérisée notamment par l'absence de suite favorable aux échanges engagés avec l'administration, conduit la société à considérer que le litige s'inscrit désormais dans une phase contentieuse.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente est de 0,7 M€ concernant l'impôt exigible. En conséquence, un complément de passif d'impôt a été provisionné pour un montant de 0,5 M€.

Compte tenu de la valeur et de la qualité de ses actifs, la Société considère qu'il n'existe aucun risque quant à sa solvabilité.

Ces points sont détaillés dans la note 9.2.1.1 sur les litiges.

Risque sur la gestion du capital

Le Groupe gère son capital pour s'assurer que les entités du Groupe seront capables de continuer leur exploitation en maximisant le retour sur investissement des actionnaires par l'optimisation de l'équilibre « capitaux propres » et « dettes financières nettes ».

À l'heure actuelle, les dettes financières sont peu élevées (864 K€ IFRS 16) alors que les capitaux propres (46 884 K€) et la trésorerie (4 762 K€) assurent la totale indépendance des capitaux

Par ailleurs, le Groupe n'a qu'un seul client locataire : la société Hôtel Faubourg Champs Élysées.

investis et préservent toutes les opportunités futures d'opération de levier par emprunt.

Risque de liquidité

Le Groupe contrôle les risques de crédits associés aux instruments financiers dans lesquels il investit en limitant les investissements en fonction de la notation de ses contreparties. Les équivalents de trésorerie du Groupe sont principalement investies en OPCVM monétaires. Le Groupe place ses excédents sur des instruments financiers monétaires court-terme négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (*Standard & Poors*) et AA2 (*Moody's*).

Risque de contrepartie

Placements

Le risque de contrepartie concerne les placements effectués par le Groupe et les contreparties du Groupe dans les transactions commerciales. Le risque de contrepartie sur les actifs financiers de transaction est limité par le type de support utilisé, essentiellement des OPCVM monétaires gérés par des établissements notoirement reconnus. Le Groupe place en effet ses excédents sur des instruments financiers monétaires court terme, négociés avec des contreparties dont les notations financières sont au minimum AA- (*Standard & Poors*) et AA2 (*Moody's*).

Clients

La capacité d'ADC SIIC à recouvrer les loyers dépend de la solvabilité de ses locataires. Le résultat d'exploitation d'ADC SIIC pourrait toutefois être affecté de défauts de paiements ponctuels ou permanents de la part de locataires.

Concernant les autres débiteurs tels que les notaires ou les gestionnaires d'immeubles, ces professions sont couvertes par des assurances.

État des créances au 31 décembre 2025

	Actifs échus à la date de clôture				Actifs dépréciés Total	Actifs ni dépréciés ni échus Total	Total
	0-6 mois	6-12 mois	+12 mois	Total			
Créances clients	21	-	1 252	1 273	(1 070)	78	281
Autres créances	-	-	-	-	-	1 724	1 724
Total	21	-	1 252	1 273	(1 070)	1 802	2 005

Le bail fait l'objet d'un dépôt de garantie fixé à trois mois de loyers hors charges, limitant le risque d'irrecouvrabilité des créances de loyers.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risque d'assurance

ADC SIIC bénéficie d'une couverture d'assurance destinée à garantir ses actifs immobiliers qui permettrait une reconstruction à neuf des immeubles de placement du Groupe. La Société dépendant du marché de l'assurance, les primes versées pourraient subir une augmentation en cas de sinistre majeur supporté par les compagnies d'assurance.

Risque de change

L'activité du Groupe s'exerce essentiellement en zone euro. À la suite de l'acquisition au cours de l'exercice 2010 des titres de la société GEPAR HOLDING, le Groupe détient une participation minoritaire dans une société suisse. Le risque de change est donc lié à l'évolution de la valeur de ces actions en franc suisse. Le risque de change a été évalué pour une variation de la parité € / CHF de +/-3,5 % (-1,04 % entre les clôtures 2024 et 2025), sans retraitement des données sociales de la participation minoritaire. Le Groupe détient une participation dans la société HILLGROVE INVESTMENTS GROUP dont la comptabilité est tenue en GBP, dont le cours a évolué de 5,24 % entre fin 2025 et fin 2024 ; nous retiendrons un risque de change de +/-3,5 % pour l'étude d'impact sur les GBP.

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Variation devises CHF +/-3,5 %	+/- 62	+/- 762	+/- 17	+/- 133
Variation devises GBP +/-3,5 %	+/- 7	+/- 179	+/- 12	+/- 200

Risque sur actions propres

Au 31 décembre 2025, le Groupe ADC SIIC détient 1 147 640 actions de la Société ADC SIIC pour une valeur d'acquisition de 167 K€.

Risque fiscal

Les sociétés constituant le Groupe retiennent leur interprétation des textes fiscaux nécessitant une interprétation. Certaines de ces interprétations pourraient être contestées par l'administration fiscale. Si les positions retenues par le Groupe et contestées par l'administration fiscale n'étaient pas confirmées par les tribunaux, le Groupe aurait alors des charges comptables supplémentaires.

Risque climatique

Dans le cadre du décret tertiaire, et de la loi ELAN applicables en France, les locataires, ou les propriétaires (pour les biens inoccupés) des

biens de plus de 1 000 m² ont déclaré les données de consommation des locaux avant la fin de l'année 2022 sur la plateforme OPERAT. Un plan d'action avec pour objectif de réduction de 40 % de la consommation d'énergie en 2030 doit être transmis, au plus tard en septembre 2026 par le locataire de l'Hôtel sis rue de Saint Honoré à Paris, sur la plateforme OPERAT.

Le Groupe n'a pas identifié de risque particulier sur les deux biens détenus.

Il est à prévoir que, dans les années à venir, le taux « prime » sur le Quartier Central des Affaires (Paris) soit réservé à des immeubles ayant bénéficié d'une restructuration complète minimisant l'impact environnemental de leur exploitation. Par conséquent, les biens non restructurés auront un taux de rendement attendu par les investisseurs potentiels légèrement supérieur, ce qui impactera négativement la valeur de l'actif.

Le portail Géorisques du gouvernement Français, fait apparaître des risques d'inondation et de possible remontée de nappe phréatique sur le bien situé rue Elisée reclus dans le 7^{ème} arrondissement de Paris.

Facteurs d'incertitudes

Incertitudes liées au marché

Les incertitudes relatives à la gestion du portefeuille d'immeubles de placement sont liées aux éléments suivants :

- a) Le taux d'indexation des loyers
- b) Le taux d'occupation des immeubles
- c) L'évolution du marché immobilier
- d) L'impact de l'évolution de l'indice de référence
- e) La maturité des baux
- f) Informations relatives aux locations

a) Le taux d'indexation des loyers

Pour les murs d'hôtel et les commerces :

- le taux d'indexation retenu par le Groupe dans les baux signés est l'indice INSEE du coût de la construction (ICC). La révision des baux est réalisée tous les ans ;
- le loyer d'un hôtel est défini par la méthode hôtelière. Celle-ci précise que le niveau de loyer découle du chiffre d'affaires potentiel de l'établissement.

La méthode hôtelière consiste à apprécier successivement :

- la recette maximale praticable : (prix affichés hors taxes) x (nombre de chambres) x (nombre de jours d'ouverture) ;

d) L'impact de l'évolution des indices de référence

Évolution de l'indice du coût de la construction :

- le tableau ci-après présente l'incidence d'une variation à la hausse ou à la baisse de l'indice du coût de la construction de 30 points de base. Cet indice est considéré comme représentatif ;
- le dernier indice du coût de la construction connu à la date d'arrêtée des comptes est celui du 3^{ème} trimestre 2024. L'indice s'élève à 2 056.

(En milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Impact résultat	Impact Capitaux propres	Impact résultat	Impact Capitaux propres
Coût de la construction +/- 30 points	+/- 13		+/- 14	

- la recette théorique : (recette maximale praticable) x (taux d'occupation potentiel) x (taux de discount). Le taux d'occupation potentiel est déterminé en fonction des performances de marché et du potentiel de l'établissement. Le taux de discount reflète pour sa part les réductions et promotions accordées aux clients ;

- la valeur locative brute : (recette théorique) x (% de loyer approprié à la catégorie de l'hôtel ou taux d'effort) le taux d'effort correspond au pourcentage de loyer acceptable par rapport à la recette théorique ;

- la valeur locative nette : (valeur locative brute) - (abattements). Ces derniers correspondent aux importantes réparations définies par l'article 606 du Code du commerce, aux taxes foncières et assurances de l'immeuble ;

- la valeur vénale brute : (valeur locative nette)/(taux de rendement du marché). Le taux rendement est défini par l'emplacement, l'état du bâtiment et le potentiel de revalorisation du loyer.

b) Le taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation financier est de 73 % au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation à la même date est de 80 %.

Le taux d'occupation financier est défini comme étant le montant des loyers actuels divisé par le montant des loyers qui seraient perçus si l'immeuble était intégralement loué.

c) L'évolution du marché immobilier

L'évolution du marché est décrite dans la note 9.1 Actif net réévalué de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2025.

e) La maturité des baux

La notion de maturité des baux n'est pas pertinente dans notre contexte. En effet, le Groupe ne possède plus qu'un seul bail sur l'hôtel de la rue du Faubourg Saint Honoré, dont la date de renouvellement était fixée à fin février

2020. Le locataire a notifié une demande de renouvellement de bail avant l'échéance. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a, quant à elle, notifié son refus de renouvellement au locataire. Eu égard à ce refus de renouvellement, seule l'échéance de 6 mois est constatée, les périodes suivantes étant incertaines.

(En milliers d'euros)	Total	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et à moins de 5 ans	Échéance à plus de 5 ans
Maturité	399	399	-	-

f) Informations relatives aux locations

Les montants des paiements futurs minimaux à recevoir au titre de contrats signés de location simple subissent les mêmes incertitudes juridiques telles que décrites ci-dessus.

Le Groupe n'a pas comptabilisé de loyers conditionnels sur l'exercice 2025.

La description générale des dispositions des contrats de location est faite dans la note 2.16 de l'annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2025.

NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Le Groupe conserve la même rigueur et vigilance dans l'estimation de la juste valeur de ses immeubles. La crise économique profonde nous oblige à porter la plus extrême attention à la valorisation de notre patrimoine, s'agissant du cœur de notre activité, et de son incidence significative sur nos comptes. Actuellement, le groupe ne possède que deux biens immobiliers, tous les deux situés en France.

Contexte économique 2025 ¹

L'économie française a résisté en 2025, mais sans véritable accélération. La croissance s'est établie à 0,9 % sur l'ensemble de l'année, après 1,1 % en 2024, confirmant un net ralentissement dans un contexte marqué par les tensions géopolitiques, la remontée des frictions commerciales et un climat politique incertain. Au quatrième trimestre, le PIB a progressé de 0,2 %, illustrant une dynamique modérée mais positive.

Le moteur traditionnel de la croissance française – la consommation des ménages – est resté poussif. Elle n'a progressé que de 0,4 % sur l'année, malgré un reflux marqué de l'inflation, tombée autour de 1 %. La progression du pouvoir d'achat s'est nettement affaiblie, limitée à 0,8 % par unité de consommation,

contre 2,3 % en 2024. La hausse des impôts, la moindre progression des revenus du patrimoine et un second semestre en repli ont freiné l'élan des ménages.

Le taux d'épargne, bien qu'en léger recul en fin d'année, demeure historiquement élevé à 18,3 % en moyenne annuelle, un niveau inédit depuis 1979. Côté entreprises, l'investissement reste hésitant (+0,3 %) et le taux de marge a reculé à 31,4 %, tout en restant supérieur à son niveau d'avant-crise sanitaire. L'environnement global reste dominé par l'incertitude.

La dette publique atteint 117,4 % du PIB fin 2025, reflétant un contexte budgétaire tendu.

Le marché immobilier hôtelier²

Grâce à un bon 4^{ème} trimestre avec plus de 800 M€ investis, le marché de l'investissement en hôtellerie en France dépasse pour la première fois les 3 Mds€. Cette belle performance s'explique par un plus grand nombre de transactions de taille moyenne. Ainsi, plus de 60 transactions comprises entre 10 et 50 M€ ont été recensées en 2025 contre une moyenne de 45 par an ces 5 dernières années, et 9 transactions entre 50 et 100 M€, presque le double de l'année dernière et de la moyenne quinquennale.

1. INSEE – Informations Rapides – 30 janvier 2026 & www.forbes.fr – 27 février 2026

2. CBRE – Figures – Hôtels 4t 2025

Après une année 2024 exceptionnelle, le marché francilien a légèrement reculé en 2025 tout en signant sa 2^{ème} meilleure performance avec plus de 1,7 Md€ investis. À contrario, si les Régions ont vu leurs volumes fortement progresser en 2025 par rapport à la contre-performance de 2024 (+46 %), ces derniers restent inférieurs à ce qu'on a pu observer depuis 2019, mise à part 2020.

L'activité de l'hôtellerie en 2025 a été soutenue à la fois par des grandes transactions et un nombre record de signatures (22 transactions). Les taux de rendement prime pour l'hôtellerie continuent à être relativement attractifs et s'échelonnent entre 5,00 % pour les actifs loués dans le cadre d'un bail commercial et 6,00 % pour ceux sous contrat de gestion.

Avec près de 460.000 nuitées enregistrées à fin novembre 2025 sur 12 mois glissants, le secteur de l'hébergement collectif touristique français bat largement le précédent record de fréquentation de 2023 (+7 %) et affiche une hausse de +8 % par rapport à une année 2024 en retrait.

Cette bonne performance est généralisée avec une progression qui concerne tous les types d'hébergement (+10 % pour l'hôtellerie, +8 % pour l'hôtellerie de plein air et +5 % pour les autres hébergements collectifs touristiques) et à la fois les clientèles domestique et internationale (respectivement +6 % et +12 %). La France semble ainsi bénéficier de la réussite de l'organisation des Jeux Olympiques d'été Paris 2024 et de la poursuite de la croissance du tourisme mondial. Les données disponibles pour les 3 derniers mois (septembre/octobre/novembre) indiquent un recul du nombre de nuitées pour la clientèle domestique, principalement induit par le positionnement du jour férié du 1^{er} novembre moins favorable cette année que les années précédentes (un samedi contre un vendredi en 2019 et 2024). Pour la clientèle internationale, la progression sur la même période atteint +8 % par rapport à 2024. Par ailleurs, les taux de réservation dans l'hôtellerie enregistrés à la mi-janvier 2026 laissent présager un début d'année 2026 au moins équivalent à 2025.

À l'échelle nationale et pour l'ensemble des gammes d'hôtels, le RevPAR (Revenue Per Available Room - Revenu par chambre disponible) pour l'ensemble de l'année 2025 progresse légèrement par rapport à l'année dernière (+1,4 %) pour atteindre 84 €. Cette

progression a été permise par une légère hausse à la fois des prix et du taux d'occupation (respectivement +0,2 % et +0,8 point par rapport à 2024). Ce dernier reste toutefois inférieur au niveau atteint en 2023, un signal qui appelle à une interprétation prudente de ces résultats. En effet, l'analyse à l'échelle des gammes nous montre que les segments budget, économique et milieu de gamme ont dû revoir leur prix à la baisse (entre -1,3 % et -2,4 % par rapport à 2024) pour tenter de maintenir les taux d'occupation. Seule la catégorie milieu de gamme a réussi à trouver le bon équilibre et à faire progresser son RevPAR. De son côté, le segment haut de gamme enregistre encore une hausse significative de son RevPar, de l'ordre de +5,4 %, avec une augmentation de prix qui se poursuit mais dans une moindre mesure (+1,2 % sur l'ensemble de l'année 2025, contre +8,1 % en 2024).

Le Marché résidentiel immobilier haut de gamme parisien¹

Après deux années de correction marquées (baisse de 11 % des prix), par la remontée des taux et par un attentisme généralisé, l'immobilier résidentiel à Paris est entré en 2025 dans une phase de reprise maîtrisée.

Les prix se stabilisent et les volumes repartent mais la dynamique reste très contrastée : les biens les plus qualitatifs (sans défaut), les meilleures adresses et le segment du haut de gamme (3 M€ et +) portent la dynamique du marché.

Dans un marché en reprise sélective, le haut de gamme s'impose comme l'un des marqueurs clés de 2025 avec le retour des acquéreurs étrangers.

En 2025, le haut de gamme reprend clairement le devant de la scène. Les acheteurs de biens exceptionnels se repositionnent, les grandes surfaces se raréfient à nouveau et l'international retrouve toute son influence. Paris réaffirme son statut de valeur refuge, et les investisseurs, séduits par la stabilité patrimoniale de la capitale, savent reconnaître et saisir ce qui relève véritablement de la rareté.

Dans ce marché de niche, on peut distinguer trois segments : le premium (1 à 3 M€), cœur du marché résidentiel qualitatif ; le haut de gamme (3 à 5 M€), où se concentrent les plus belles adresses familiales et les grands appartements rénovés ; et l'ultra-luxe (5 M€ et plus), réservé aux

1. MySweetImmo.com - « Immobilier Paris : Le marché repart, le haut de gamme en tête » - 8 décembre 2025

biens véritablement exceptionnels. Le segment premium, essentiellement composé de résidences principales et de biens familiaux idéalement situés, reste le moteur de la rotation du marché : il permet aux propriétaires de sécuriser une première étape patrimoniale et prépare les futures transactions du haut de gamme.

Dans ce paysage, le segment des biens à 3 M€ et plus, moins dépendant du crédit, devrait rester l'un des moteurs de 2026, porté par une demande internationale structurelle et par une clientèle française patrimoniale.

Si la dynamique est favorable pour l'hôtellerie française, elle doit rester vigilante face aux défis, toujours plus nombreux, qui se dressent devant elle.

On s'attend à la poursuite de la montée en gamme avec une attractivité maintenue pour le luxe et le tourisme international.

Il faut néanmoins rester prudent : piliers de l'économie française, l'hôtellerie et le tourisme restent en effet solides, mais l'instabilité politique qui règne en France, les incertitudes économiques et les difficultés rencontrées par les entreprises en termes de réglementation pourraient finir par impacter le secteur. Sans compter les effets possibles de la situation géopolitique mondiale.

Les perspectives pour 2026¹

Le gouvernement mise sur une progression de 1 % en 2026. Cet objectif suppose un redémarrage progressif de la consommation et une décade supplémentaire du taux d'épargne. Or, la prudence des ménages reste forte, alimentée par la crainte d'une remontée du chômage et par des perspectives salariales jugées peu dynamiques.

Même si le budget adopté est moins restrictif que prévu initialement, il comporte des mesures susceptibles de peser sur le revenu disponible.

Du côté des entreprises, le climat des affaires s'est détérioré en début d'année, signalant une possible atonie de l'investissement productif.

Les droits de douane américains et les tensions commerciales prolongent l'incertitude internationale. À l'approche de l'élection présidentielle, la visibilité politique se réduit également. Or, comme le rappellent plusieurs économistes, l'investissement et l'épargne réagissent avant tout à l'incertitude de long terme. Dans ce contexte, la moindre inflexion de la confiance pourrait amplifier ou, au contraire, freiner la dynamique en 2026.

Entre tensions commerciales, calendrier électoral et contexte géopolitique incertain, voire anxiogène avec le début de la guerre au Moyen-Orient, l'économie française avance en équilibre précaire.

Le Groupe

Le portefeuille du groupe a fait l'objet d'expertises établies à la date du 31 décembre 2025 et réalisées par les cabinets d'experts immobiliers indépendants CEI - Conseils Évaluations Immobilières et VIF EXPERTISE.

Ces expertises ont été réalisées, comme pour les exercices précédents, selon des critères définis dans la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière et appliqués par l'ensemble des sociétés foncières cotées. L'expert signataire est membre de la RICS, organisation internationale qui a pour objectif de réguler la profession immobilière à travers la mise en place de normes déontologiques et des standards. Les évaluations menées dans ce cadre sont conformes aux normes IFRS, et en particulier IAS 40.

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé des murs d'un hôtel 4 étoiles de 4 749 m² (4 049 m² d'hôtel plus 700 m² de commerces associés) et de 270 m² de lots résidentiels, soit une surface totale de 5 019 m², la totalité des biens immobiliers étant sis à Paris. Il est à noter que la société copropriétaire des murs de l'hôtel est détenue à 84,99 % par ADC SIIC et à 15,01 % par une autre foncière cotée SIIC. La méthode de détermination de l'Actif Net Réévalué consiste à ajouter aux fonds propres comptables consolidés les plus-values latentes sur le patrimoine résultant de la différence entre la juste valeur du patrimoine et les valeurs nettes dans les comptes consolidés.

1. www.forbes.fr - 27 février 2026

Les titres d'autocontrôle et les plus-values latentes sur ces derniers sont ajoutés. L'Actif Net Réévalué, hors droits, se détermine donc ainsi :

Actif net réévalué hors droits (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Situation nette consolidée (part groupe)	46 884	48 676
Nombre total d'actions	135 928 119	135 928 119
Nombre d'actions en autocontrôle	(1 147 640)	(1 147 640)
Nombre d'actions (hors actions d'autocontrôle)	134 780 479	134 780 479
ANR par action en euros	0,3479	0,3611

9.2. LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

9.2.1. Litiges fiscaux

Les litiges fiscaux du Groupe sont synthétisés ci-dessous :

Situation au 31 décembre 2025 (en milliers d'euros)

Société	Objet	Risques maximum	Règlements intervenus antérieurs à 2025	Règlements intervenus en 2025	Dettes au 31/12/2025	Commentaires
ADC SIIC	Notification reçue suite à contrôle fiscal pour les années 2018 à 2019 (période contrôlée)	2 963	0	0	0	Réponse aux observations reçue le 29/05/2024 pour la période 2018 à 2019 avec maintien des rectifications. Recours hiérarchique le 16/07/2024. Réunion interlocution le 27/11/2024 AMR du 13/03/2025 et MED du 31/03/2025 Réclamation contentieuse présentée le 22/04/2025
	Notification reçue pour les années 2020 à 2022 (conséquences du contrôle pour les années postérieures)	315	0	0	0	Réponse aux observations reçue le 22/04/2024 pour la période 2020 à 2022 avec maintien des rectifications Recours hiérarchique le 16/07/2024. Réunion interlocution le 27/11/2024 AMR du 13/03/2025 et MED du 31/03/2025 Réclamation contentieuse présentée le 22/04/2025
	Notification reçue pour l'année 2023 (conséquences du contrôle pour les années postérieures)	0	0	0	0	Contestation de la proposition de rectification effectuée par la Société le 19 novembre 2025. L'administration fiscale n'a pas répondu à ce jour.
Total		3 278	0	0	0	

9.2.1.1. Société ADC SIIC

L'établissement stable en France de la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT CAPITAL SIIC (ADC SIIC) a fait l'objet, en France, d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2017 à 2019.

Deux propositions de rectification ont été reçues le 30 août 2023 par la société ALLIANCE DEVELOPPEMENT SIIC (ADC SIIC), l'une relative aux exercices 2018 et 2019 (exercices contrôlés) et l'autre aux exercices 2020 à 2022 (sur la base d'un examen de dossier). Une troisième proposition de rectification relative à l'exercice 2023 a été reçue le 22 septembre 2025.

Le service vérificateur a entendu remettre en cause le bénéfice du régime des SIIC pour lequel la société a opté en 2004 et a notifié des rectifications en matière d'impôt sur les sociétés remettant en cause l'exonération d'impôt sur les sociétés des résultats fiscaux correspondants. À ce titre, il rejette l'intégralité des 1 421 K€ de déficits fiscaux reportables existants au 1^{er} janvier 2018, et considère comme imposable au taux de droit commun la part du résultat « SIIC » de la société à compter de 2018.

Ces rectifications sont fermement contestées tant sur le fond que sur le choix de la procédure retenue (procédure de répression des abus de droit) mais le service vérificateur n'a pas modifié sa position suite à la présentation des observations de la Société et, à l'issue du recours hiérarchique (16 juillet 2024) et de l'interlocution départementale (27 novembre 2024), a maintenu le 23 janvier 2025 l'intégralité des rectifications notifiées au titre des exercices 2018 à 2022. La proposition de rectification 2023 a été contestée par la Société (le 19 novembre 2025).

Les conséquences financières des rectifications précitées s'élevaient au titre des exercices 2018 à 2023 aux montants suivants :

- 1,76 M€ en principal au titre de l'impôt sur les sociétés et de la contribution sociale additionnelle ;
- 1,41 M€ au titre de la majoration de 80 % pour abus de droit ;
- 0,14 M€ au titre des intérêts de retard.

Les rappels, majorations et intérêts de retard afférents aux exercices 2018 à 2022 ont été mis en recouvrement le 13 mars 2025 pour un montant global de 3,3 M€. Ces rappels ont été suivis d'une mise en demeure en date du 31 mars 2025.

Une réclamation contentieuse a été présentée à l'encontre de ces rappels le 22 avril 2025 et la Société a sollicité le bénéfice du sursis de paiement conformément aux dispositions de l'article L 277 du Livre des Procédures Fiscales.

Ces impositions reposent sur des allégations de l'administration fiscale selon lesquelles l'actionnaire majoritaire aurait indirectement détenu plus de 60 % du capital de la société ADC SIIC entre 2011 et 2022, ce qui entraînerait la perte du régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Pour mémoire, en 2004, la société ADC SIIC a opté pour le régime SIIC, option reconnue comme régulière et jamais remise en cause au

fil des différents contrôles de l'administration fiscale.

Par la suite, le législateur a introduit une condition stipulant que le capital ou les droits de vote d'une SIIC ne doivent pas être détenus à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert. Cette condition devait être respectée à partir du 1^{er} janvier 2010 pour les sociétés ayant, comme ADC SIIC, opté pour le régime avant cette date.

Le service vérificateur prétend, sur la base d'une interprétation qui est entièrement contestée par la Société, que l'application de la notion de détention indirecte à certains instruments financiers devrait conduire à considérer que cette condition n'aurait pas été respectée pour les exercices entre 2011 et 2016 puis entre 2020 et 2023.

Sur le fond, la société conteste cette analyse en constatant qu'elle repose sur une définition extensive de la notion de détention qui ne tient pas compte de tout droit de propriété de l'actionnaire majoritaire non plus que de l'indépendance de son patrimoine et de celui d'autres entités propriétaires des actions.

Au titre des exercices vérifiés, la Société a également fait valoir que l'administration fiscale entendait se prévaloir de l'extension des délais de reprises prévue aux articles L 169 et L 188 A du Livre des Procédures Fiscales alors que les conditions d'application des dérogations sont considérées comme non respectées.

Pour l'ensemble de ces motifs et contestations développés ou à développer par la Société dans le cadre de la critique des rectifications notifiées, il semble que le risque de devoir supporter définitivement les rappels d'imposition sur le fondement de ces rectifications peut être considéré comme partiel :

- tant sur le plan des principes et de l'appréciation de la probabilité de voir l'analyse de l'administration prospérer ;
- que sur le plan du quantum des rappels d'imposition et des motifs pouvant laisser espérer, même en cas d'issue défavorable, une minoration de certaines des conséquences financières notifiées.

L'évaluation du passif d'impôt reste réalisée selon une approche globale du risque fiscal, fondée sur une analyse probabilisée des différentes issues possibles du litige, conformément aux dispositions d'IFRIC 23, et intégrant l'ensemble des conséquences fiscales susceptibles de résulter de ce litige.

Aussi, la Société a procédé à l'estimation des conséquences, sur les exercices 2018 à 2025, de différentes hypothèses selon l'axe d'un contentieux.

Ces hypothèses intègrent celle d'un maintien de l'ensemble des conséquences financières comme celle de l'abandon intégral des rehaussements ; mais également des hypothèses résultant de plusieurs solutions médianes : maintien dans le régime SIIC, abandon des pénalités pour abus de droit et abandon des rehaussements relatifs aux exercices 2018 et 2019 en considération des règles de prescription.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que, la somme des hypothèses pondérées par leur probabilité d'occurrence de sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente, est de 726 K€ fin 2025.

Par ailleurs et pour l'avenir, la Société tient compte du fait que l'option formulée pour le régime des SIIC est en principe irrévocable et a pour contrepartie des obligations de distributions qui, à défaut d'être respectées, entraînerait la perte, définitive, du régime, pour les exercices concernés.

En outre, la qualification des résultats fiscaux réalisés a également une incidence sur la qualification fiscale des dividendes répartis par la société et le régime d'imposition des associés.

Pour l'ensemble de ces motifs et compte tenu de la contestation par la Société des rehaussements notifiés dans les conditions exposées précédemment, la Société a fait le choix de continuer à appliquer le régime des SIIC à titre conservatoire et insérant une mention expresse en ce sens dans ses déclarations de résultats.

9.2.2. Litiges immobiliers

Tableau de synthèse des litiges immobiliers de l'exercice 2025

Origine du litige	Date à laquelle la procédure a été initiée	Partie demanderesse	Partie défenderesse	Nature de l'action	Impact financier attendu sur les 12 prochains mois	Dernière Juridiction saisie	Prochaine échéance
Entrave à l'exploitation normale, refus des demandes d'autorisation des travaux	Assignation délivrée le 31 octobre 2018	Hôtel Faubourg Champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	Procédure en indemnisation du locataire	-	Cour de cassation	HFCE a formé un pourvoi en cassation après arrêt du 1 ^{er} février 2024. Rejet du pourvoi par la Cour de cassation le 3 juillet 2025. Procédure terminée
Refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction	Assignation délivrée le 26 janvier 2021	Hôtel Faubourg Champs Elysées	BASSANO DEVELOPPEMENT	Procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation Jonction avec procédure en résiliation de bail	Montant non estimable à ce jour	Tribunal Judiciaire	Jugement 17 juillet 2025 Nomination d'un expert
Contestation sur décomptes établis entre indemnité d'éviction et indemnité occupation	Assignation 28 juillet 2016	Références (ex Salons St Honoré)	BASSANO DEVELOPPEMENT -ADC SIIC	Procédure en restitution trop perçu indemnité d'occupation et de DG	Les sommes réclamées ont déjà été réglées	Cour d'Appel	Jugement du 19 juillet 2023 Pas de pourvoi en cassation Procédure terminée

9.2.2.1. État de la procédure concernant l'expropriation au 48 rue du Faubourg Poissonnière - Paris

Par ordonnance du juge d'expropriation du 12 septembre 2005, la société KERRY, filiale détenue à 100 % par ADC SIIC, a été expropriée de son immeuble.

Le 6 janvier 2016, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une notification de saisie à tiers détenteur faite auprès de la Société Générale pour un montant de 1 314 K€. Cette somme correspond selon l'administration à des frais d'hébergement et des travaux mis à la charge de la société KERRY ainsi qu'à un trop perçu au titre de la première procédure d'indemnisation pour refus du concours de la force publique dans le cadre du squat de l'immeuble du 48 rue du Faubourg Poissonnière à Paris (10^{ème}). Une procédure de contestation avait été initiée mais le Conseil d'État a, suivant arrêt rendu le 25 février 2022, décidé qu'elle était fondée.

Le 2 juillet 2018, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une mise en demeure de payer le montant de 1 189 K€. Les sommes réclamées ont pour origine les mêmes titres de perception que celles réclamées dans la saisie à tiers détenteur du 6 janvier 2016 (montant actualisé et tenant compte des règlements intervenus). Une procédure de contestation de cette mise en demeure a été initiée au motif qu'elle était entachée d'insuffisance de motivation. La requête de la société KERRY a été rejetée par un jugement du TA en date du 21 juin 2022. La société a, depuis, fait appel de ce jugement. L'administration a produit ses observations en date du 22 juillet 2022. Après une audience devant la Cour Administrative d'Appel le 13 février, la requête de la société KERRY a de nouveau été rejetée.

Enfin, le 18 mai 2022, la Direction générale des finances publiques a adressé à la société KERRY une nouvelle mise en demeure pour un montant de 1 188 K€ portant sur les mêmes titres de perceptions que précédemment. La société a fait une nouvelle opposition. Une décision rejetant la requête de la société KERRY a été rendue par le Tribunal Administratif de Paris le 20 février 2025. La société a interjeté appel le 15 avril 2025.

Aucune date d'audience n'est prévue.

9.2.2.2. État de la procédure concernant l'ancien locataire, l'hôtel NRF « Nouvelles Résidences de France »

La société NRF a fait l'objet d'une procédure en redressement judiciaire par jugement du 11 juin 2014 et a été mise en liquidation judiciaire le 2 décembre 2015.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a donc attiré le liquidateur judiciaire dans chacune des procédures actuellement pendantes et a déclaré ses créances au passif de la société NRF (3 298 K€ pour les loyers et charges plus 4 500 K€ pour les travaux). Ces créances ont été contestées par le mandataire judiciaire. Un arrêt du 27 mai 2016 a fixé le montant provisoire de la créance de la société BASSANO DEVELOPPEMENT à la date du jugement d'ouverture du redressement judiciaire de la société NRF à la somme de 2.329 K€.

Par deux ordonnances du 15 novembre 2016, le juge commissaire a constaté qu'une instance était en cours et qu'il n'y avait pas lieu de surseoir à statuer. La société BASSANO DEVELOPPEMENT a interjeté appel. Seule la procédure d'appel en contestation de la créance de loyers et charges a été maintenue.

Par arrêt du 4 avril 2018, la cour d'appel a fait droit à nos demandes au titre du sursis à statuer.

La cour d'appel a infirmé l'ordonnance du juge commissaire et sursoit à statuer sur la créance de loyers et de charges de BASSANO DEVELOPPEMENT dans l'attente des décisions définitives à intervenir concernant la procédure relative à la TVA (aujourd'hui terminée) et celle relative à la fixation du loyer.

Après le rejet, en date du 17 mai 2018 par la Cour de cassation de notre pourvoi (concernant la procédure en fixation de loyer) puis l'arrêt de la Cour d'appel du 1^{er} février 2023 n'ayant pas fait l'objet d'un pourvoi (concernant la procédure de TVA), la créance de loyer initiale au passif de la société NRF de 2 329 K€ est devenue définitive.

Au cours de l'exercice 2025 et de la procédure collective, il est à noter que des encaissements sont intervenus à hauteur de 667 K€, versés par le liquidateur judiciaire. Ces règlements ont conduit à une reprise de provision de 441 K€ et à une réduction significative de l'exposition résiduelle de la Société sur ce dossier. Le solde de la créance de loyer à fin 2025 s'établit à 1 252 K€.

9.2.2.3. État de la procédure avec le locataire l'hôtel Faubourg Champs Élysées – HFCE

Procédure en indemnisation du locataire pendante devant le tribunal judiciaire

Par acte du 31 octobre 2018, la société HFCE a assigné la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour entrave à l'exploitation normale de l'hôtel du fait des procédures que diligentées depuis leur entrée dans les lieux et des refus qu'ils prétendent injustifiés faits à leurs demandes d'autorisation de travaux. HFCE évalue son préjudice à un montant de 9 113 K€.

Par jugement du 13 janvier 2022, toutes les demandes de la société HFCE ont été rejetées. En particulier, la décision rendue valide l'absence de manquement du bailleur à son obligation de délivrance, sa bonne foi dans l'instruction des demandes de travaux de son preneur. L'absence d'abus de droit dans les procédures engagées par le bailleur est reconnue tout comme est battue en brèche les arguments du preneur qui n'a pas exécuté les travaux qu'il s'était engagé à entreprendre alors qu'ils étaient autorisés dès le 27 mars 2020.

La société HFCE a interjeté appel de ce jugement. L'affaire a été plaidée le 5 décembre 2023. L'arrêt a été rendu le 1^{er} février 2024 : le jugement de première instance a été confirmé en toutes ses dispositions. La décision a été signifiée à partie le 21 février 2024.

Par déclaration déposée le 19 avril 2024, la société HFCE a formé un pourvoi en cassation et produit en août un mémoire ampliatif.

La conseillère désignée en qualité de rapporteur a achevé son rapport au début du mois de mars 2025.

Le rapport propose à la Cour de cassation de rejeter le pourvoi de façon non spécialement motivée, en application de l'article 1014 du code de procédure civile.

La Cour de Cassation a rejeté le pourvoi de la Société HFCE par un arrêt du 3 juillet 2025

La procédure est terminée.

Procédure en résiliation du bail pendante devant le tribunal judiciaire

La société HFCE conteste judiciairement les commandements de payer les loyers et charges au visa de la clause résolutoire que

Bassano lui a délivré depuis le mois de mai 2020. Elle demande la restitution des loyers déjà payés durant la fermeture deuxième quinzaine de mars 2020 (42 K€).

Diverses conclusions ont été échangées entre les parties, et en dernier lieu, la société BASSANO DEVELOPPEMENT a sollicité la jonction avec la procédure de cette instance avec celle en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation (voir procédure suivante).

La société HFCE s'est opposée à cette jonction.

Par une ordonnance rendue le 5 juillet 2022, le juge de la mise en état a considéré que l'issue de la procédure en opposition des commandements de payer était susceptible d'avoir une incidence sur la procédure en contestation du congé (point ci-dessous) dans la mesure où la résiliation de plein droit du bail liant les parties rendrait sans objet la demande de validation du congé.

Il a donc ordonné la jonction de ces procédures dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Procédure en fixation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation

Le 19 août 2020, la société BASSANO DEVELOPPEMENT a été contrainte de délivrer un refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction à la société HFCE au motif que d'une part, cette dernière a fermé son établissement à compter du 15 mars 2020 alors même que le bail lui interdisait (aucun arrêté administratif n'imposait cette fermeture et HFCE n'a pas rouvert avant début juin 2020) et que d'autre part, HFCE ne règle que de manière sporadique ses loyers et charges depuis avril 2020.

À la suite du refus de renouvellement du bail délivré à la société HFCE, cette dernière a délivré une assignation devant le tribunal judiciaire de Paris, le 26 janvier 2021, tendant à voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction à la somme de 30 000 000 d'euros, ainsi que le montant de l'indemnité d'occupation (demande non chiffrée en l'état) à compter du 1^{er} mars 2020 (date d'effet du refus du renouvellement).

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a soutenu à titre principal que le preneur ne peut bénéficier d'une indemnité d'éviction, et à titre subsidiaire, qu'elle doit être largement minorée par rapport à la demande.

Le preneur a dernièrement signifié des conclusions d'incident tendant à la fixation d'une indemnité d'occupation provisionnelle à hauteur de 310 000 euros en principal dans l'attente de la décision à intervenir.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a répondu en soutenant que le juge de la mise en état est incompétent pour fixer une telle indemnité puisqu'il doit au préalable, être statué sur la question de la validité du refus de renouvellement.

L'audience de plaidoirie sur incident était fixée au 18 octobre 2021 et par ordonnance du 22 novembre 2021, la demande du preneur a été rejetée.

Compte tenu de la demande de jonction faite également dans cette procédure, cette affaire a été jointe à celle susvisée par ordonnance du 5 juillet 2022.

L'affaire unique a été renvoyée au 27 septembre 2022, regroupant les questions de la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, de la résiliation du bail, et du droit au paiement de l'indemnité d'éviction.

La société BASSANO DEVELOPPEMENT a régularisé ses dernières conclusions pour l'audience du 16 mai 2023 et la société HFCE a régularisé ses dernières écritures pour l'audience du 12 septembre 2023.

Le jugement a été rendu le 17 juillet 2025, le tribunal a considéré que les motifs invoqués dans le congé avec refus de renouvellement et refus de paiement d'une indemnité d'éviction signifié à la société HFCE le 19 août 2020 n'étaient pas justifiés et que les manquements constatés du locataire n'étaient pas suffisamment graves pour donner lieu à la résiliation du bail résiduel et à la déchéance de son droit à indemnité d'éviction.

Le tribunal a désigné monsieur LEVEVE qui a accepté la mission consistant à évaluer l'indemnité d'éviction à laquelle peut prétendre la locataire et l'indemnité d'occupation dont elle est débitrice.

Le tribunal a fixé le montant provisionnel de l'indemnité d'occupation au montant du dernier loyer contractuel sans application de l'indexation à compter du 29 février 2020.

La Société a interjeté appel de cette décision le 5 août 2025. Notre déclaration a été enregistrée le 26 août suivant. Les conclusions d'appelant ont été régularisées le 3 novembre 2025. HFCE a régularisé le 26 janvier 2026 des conclusions d'incident aux fins de radiation de l'appel de BASSANO DEVELOPPEMENT faute pour cette dernière d'avoir remboursé le trop perçu en suite de la fixation de l'indemnité d'occupation.

La Société HFCE a fait délivrer un commandement de payer du trop perçu d'indemnité d'occupation en date du 12 décembre 2025. La Société BASSANO DEVELOPPEMENT s'est opposée à cette notification le 19 décembre 2025, à une saisie attribution sur le même fondement le 9 février 2026, et à une seconde saisie attribution le 9 mars 2026. Les deux premières assignations ont été jointes et plaidées à une audience du juge de l'exécution le 17 mars 2026.

La décision du juge de l'exécution rendue le 7 avril 2026 indique que les 569 K€ correspondants au différentiel entre le loyer contractuel ayant cours avant l'éviction et l'indemnité d'occupation constitue bien une créance pour HFCE.

S'agissant de l'évaluation ordonnée par le jugement du 17 juillet 2025, la première réunion d'expertise a eu lieu le 8 octobre 2025, et les parties ont échangé plusieurs dires sur le périmètre des locaux donnés à bail.

L'expert a informé les parties qu'il envisageait la désignation d'un sapiteur géomètre expert.

9.3. PARTIES LIÉES

Le Groupe ADC SIIC réalise des opérations avec la société ARDOR CAPITAL et avec le groupe ACANTHE DÉVELOPPEMENT dont l'un des actionnaires de référence est Monsieur Alain DUMENIL et qui ont des dirigeants et/ou des Administrateurs communs. Au titre des exercices 2025 et 2024 les opérations suivantes sont intervenues :

9.3.1. La société mère

(En milliers d'euros)

Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	31/12/2025		31/12/2024	
			Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Honoraires de management versé à :	ARDOR CAPITAL	Actionnaire d'ADC SIIC	-	(50)	-	(50)

⁽¹⁾ Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.

⁽²⁾ Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.

Les opérations ci-dessus n'ont pas entraîné la comptabilisation de dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période autres que celles mentionnées. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

9.3.2. Les entités qui exercent un contrôle conjoint ou une influence notable sur l'entité

Néant.

9.3.3. Les filiales

L'intégralité des opérations qui se sont déroulées entre les sociétés intégrées globalement dans le Groupe (dont 575 K€ d'intérêts de comptes courants et autres charges 130 K€) est neutralisée dans le cadre des retraitements de consolidation.

9.3.4. Les entreprises associées

(En milliers d'euros)

Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	31/12/2025		31/12/2024	
			Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾	Solde au bilan ⁽¹⁾	Impact résultat ⁽²⁾
Compte Courant	DUAL HOLDING	Actionnaire d'ADC SIIC	(12 313)	(310)	(12 850)	(326)
Compte Courant	HILLGROVE INVESTMENTS GROUP	Actionnaire d'ADC SIIC	1 582	31	859	21

⁽¹⁾ Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.

⁽²⁾ Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.

9.3.5. Les coentreprises dans lesquelles l'entité est un co-entrepreneur

Néant.

9.3.6. Les principaux dirigeants de l'entité ou de sa société mère

(En milliers d'euros)

Nature de la prestation	Contre partie liée Nom	Contre partie liée Liens	31/12/2025		31/12/2024	
			Solde au bilan (¹)	Impact résultat (²)	Solde au bilan (¹)	Impact résultat (²)
Mise à disposition de personnel	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	(161)	(151)	(158)	(145)
Loyers et charges locatives	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	-	(197)	(9)	(197)
Intérêts minoritaires (³)	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	5 511	47	5 463	93
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	ACANTHE DEVELOPPEMENT	Dirigeants / Administrateurs communs	520	(201)	721	(167)
Dépôt de garantie	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	39	-	38	-
Distribution de dividendes	ACANTHE DEVELOPPEMENT et ses filiales	Dirigeants / Administrateurs communs	-	-	-	120
Actifs financiers courants (Actions) / Produits financiers	FIPP	Dirigeants / Administrateurs communs	678	(168)	846	150
Mise à disposition de personnel / Coût structure	DUAL	Dirigeants / Administrateurs communs	10	10	11	11

(¹) Un montant positif signifie une créance un montant négatif une dette.

(²) Un montant positif signifie un produit un montant négatif une charge.

(³) Issus de la cession de 15,01 % des titres BASSANO DEVELOPPEMENT à ACANTHE DEVELOPPEMENT.

Les opérations ci-dessus n'ont entraîné la comptabilisation ni de dépréciations des créances, ni de charges à ce titre sur la période. Elles ne sont assorties d'aucune garantie particulière.

9.3.7. Les autres parties liées

Néant.

9.4. EFFECTIFS

Au 31 décembre 2025, le groupe compte deux salariés, dont un ayant le statut de cadre-dirigeant.

Hormis les jetons de présence de l'exercice (15 K€), votés par l'Assemblée Générale, répartis entre les Administrateurs, une rémunération brute de 18 K€ a été perçue par un dirigeant.

Aucune autre rémunération n'a été servie aux dirigeants du Groupe ADC SIIC. De même, aucune avance, ni crédit n'ont été consentis aux dirigeants individuels sur la période.

9.5. RÉSULTAT PAR ACTION

		31/12/2025	31/12/2024
Numérateur	Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	(1 736)	(395)
Dénominateur	Nombre moyen d'actions pondéré	135 928 119	135 928 119
Résultat net part du groupe par action non dilué (en euros)		-0,0128	-0,0029

Aucun instrument dilutif n'existe à la clôture.

Pour information complémentaire, un résultat par action, non dilué, calculé sur la base du résultat global ressortirait à -0,0128 €.

9.6. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Les honoraires versés aux Commissaires aux comptes des sociétés du groupe ADC SIIC concernent uniquement la mission de révision légale des comptes. Ils sont présentés ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Deloitte	Kauffmann & Associés	Total
ADC SIIC	78	-	78
Autres sociétés	-	9	9
Total	78	9	87

9.7. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Néant.

Glossaire

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilués hors autocontrôle.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

Endettement net

lorsque l'encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels et retraitement IFRS 16 des loyers (y compris intérêts courus non échus), diminué de la trésorerie constitue un passif.

Excédent net de trésorerie

Lorsque l'encours fin de période des emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'institutionnels et retraitement IFRS 16 des loyers (y compris intérêts courus non échus), diminué de la trésorerie constitue un actif.

Foncière

Le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (bureaux, appartements, commerces, murs d'Hotels, entrepôts).

Immeuble de placement

Immeuble loué ou disponible à la location.

Juste valeur

La juste valeur représente le prix qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans des conditions normales de marché.

La norme IFRS 13 définit trois niveaux de juste valeur :

- le niveau 1 qui est une juste valeur issue d'un marché actif pour des actifs ou des passifs identiques,
- le niveau 2 qui est une évaluation basée sur des paramètres observables, directement ou indirectement,
- le niveau 3 qui est une évaluation déterminée intégralement ou en partie sur des estimations non fondées sur des paramètres observables directement ou indirectement.

Loyers ou revenus locatifs

Revenu locatif des immeubles de placement prenant en compte l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants. Cet indicateur permet d'avoir une approche du montant des loyers qui auraient potentiellement pu être perçus si l'intégralité des biens avaient été loués.

Nombre d'actions dilué

Le nombre d'actions dilué fin de période pris en compte dans le calcul de l'Actif Net Réévalué EPRA est calculé en augmentant le nombre d'actions en circulation en fin de période du nombre d'actions qui résulterait de la conversion des titres donnant accès au capital, ayant un effet potentiellement dilutif.

Pour passer au nombre d'actions dilué, le nombre d'actions en circulation est donc :

- diminué du nombre d'actions auto-détenues ;
- augmenté du nombre d'actions gratuites attribuées non livrées ;
- augmenté du nombre d'actions qui seraient créées à valeur nulle.

lors de l'exercice des stock-options attribués, en fonction du cours de l'action en date d'arrêté.

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, et excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

Rendements

Les rendements facial, effectif et potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif et potentiel divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Revenus nets des immeubles

Les revenus nets des immeubles correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, hors droits.

Taux de rendement

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur du patrimoine, droits inclus.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation est égal à la proportion des surfaces occupées en m² comparée à la surface totale des immeubles.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est égal à la proportion des loyers des surfaces occupées comparé à la somme de ces mêmes loyers plus les surfaces vacantes aux loyers du marché.

Valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine est égale à la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles occupés par le Groupe (IAS 16).



ADC SIIC

Avenue de l'Astronomie 9
Saint-Josse-Ten-Noode
(1210 Bruxelles)
Belgique
00 32 22 29 41 50
www.adcsiic.eu