



ADC SIIC

ADC SIIC

RESULTATS ANNUELS 2012

A Paris, le 17 Avril 2013

Faits Marquants

Patrimoine

51,9 Millions d'euros
(en juste valeur)

Résultat net consolidé

Part du groupe
- 2.140 K€

Résultat net global

Part du groupe
- 1.795 K€

ANR non dilué

0,3907 € / Action

Cours du 12/04/13 :

0,14€ / Action
Soit une décote de 64%
par rapport à l'ANR

- Un patrimoine immobilier évalué à 51,9 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées au 31 décembre 2012
- Un patrimoine situé sur Paris et Levallois (92)
- Une participation de 27 % dans un groupe immobilier Suisse, Dual Holding, propriétaire d'immeubles résidentiels à Genève dont la valeur du patrimoine est expertisée à 213 Millions CHF au 31/12/2012. Cette participation a été mise en équivalence.
- Une transformation de la société en société européenne
- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 janvier 2013 a approuvé le transfert du siège social en Belgique

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Patrimoine immobilier au coût amorti	25,7	30,2
Actifs financiers	2,6	2,4
Titres mis en équivalence	12,5	12,6
Actifs courants	3,4	3,1
Total Actif	44,2	48,3

Capitaux propres (part du groupe)	26,7	28,5
Intérêts minoritaires	2,9	2,9
Endettement financier	10,4	12,6
Passifs courants	4,2	4,3
Total Passif	44,2	48,3

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2012	Au 31/12/2011
Revenus bruts des immeubles	1.226	1.653
Résultat net des immeubles	679	850
Charges et produits opérationnels (1)	-1.124	18
Dotations aux amortissements et dépréciations des immeubles	- 386	- 481
Autres Dotations (2)	- 218	-15
Résultat de cession d'immeubles	- 620	
Résultat opérationnel	- 1.668	372
Résultat financier <i>(Dont intérêts sur emprunts)</i>	- 195 <i>--206</i>	-231 <i>-309</i>
Ecart d'acquisition négatif	-	343
Quote-part de résultat dans la Sté mise en équivalence	- 159	-1.239
Intérêts minoritaires	119	-17
Résultat net consolidé part du groupe	- 2.140	- 738
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves <i>(Dont écart de change)</i>	345 <i>87</i>	560 <i>518</i>
Résultat global consolidé part du groupe	-1.795	177
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt	-771	614

(1) En 2011, il a été constaté un produit non récurrent de 930 K€ suite à une décision de justice

(2) Autres dotations : il s'agit, en 2012, d'une provision sur une créance de carry back

Résultats

Sur l'année, le chiffre d'affaires s'établit à 1.226 K€, contre 1.653 K€ en 2011.

La baisse des revenus locatifs est liée à l'immeuble sis Rue du Faubourg St Honoré à Paris (8°) occupé par les sociétés NRF et Salons St Honoré.

Pour NRF :

La baisse fait suite à la prise en compte du jugement rendu le 7 Mai 2012 par le tribunal dans le dossier NRF.

Suite à l'arrêt de la cour d'appel du 23 février 2011, le groupe a décidé d'exercer son droit de repentir par rapport au congé sans offre de renouvellement donné à ce locataire en 2005 (c'est-à-dire de renoncer définitivement à ce congé). Un nouveau bail 3/6/9 a donc débuté le 1er mars 2011.

En 2011, le loyer provisionnel a été facturé depuis le repentir sur la base du loyer prévu dans le bail échu. Mais, le locataire, en désaccord avec notre facturation, a entamé une nouvelle procédure en fixation de loyers. Dans l'attente d'une décision définitive dans le cadre de cette procédure, et compte tenu du loyer qui a été sollicité de part et d'autre auprès du Tribunal de Commerce, un avoir à établir de 345 K€ avait donc été comptabilisé, sur la base d'un loyer de 892 K€ correspondant à la demande du groupe.

Aux termes du jugement rendu le 7 mai 2012, un expert a été désigné en vue de recueillir les éléments nécessaires pour déterminer la valeur locative des lieux loués. Le montant du loyer provisionnel pour la durée de la procédure a, quant à lui, été fixé à la somme annuelle de 700 K€ (AN/HT/HC). Sa prise en compte a entraîné la comptabilisation d'un avoir complémentaire de 416 K€ sur les années 2011 et 2012.

Le locataire de l'hôtel étant toujours et systématiquement en retard pour le règlement de ses loyers, notre société a inscrit, en octobre 2012, un nantissement sur son fonds de commerce pour un montant de 493 K€. Cela a permis de diligenter une procédure en vente forcée du fonds de commerce de NRF.

Pour Salons St Honoré :

En date du 3 Avril 2012, le tribunal a fixé l'indemnité d'occupation à 64 K€ à compter du 1er juillet 2005 alors qu'il était établi un quittancement sur la base de 73 K€.

Les charges nettes opérationnelles ont subi en 2012 une forte augmentation liée à l'augmentation des honoraires relatifs à la transformation en société européenne (+277 K€). Par ailleurs, ce poste enregistré en 2011 un produit de 930 K€ suite à une décision de justice prononcée dans la procédure de l'immeuble sis 3/5 rue Godefroy Cavaignac.

En ce qui concerne les autres événements, les lots de copropriété situés Rue de Tilsitt Paris (8^{ème}) ont été vendus le 13 Juillet 2012 pour un prix net vendeur de 3.550 K€, ce qui a généré une moins-value de 620 K€, sachant que ce bien atypique était en vente depuis plus de 2 ans

Le résultat net consolidé déficitaire part du groupe de 2.140 K€

Patrimoine

Au 31 décembre 2012, le patrimoine immobilier de notre Groupe est composé d'un immeuble sis à Paris 8^{ème} de 5.114 m² (4.088 m² de murs d'un hôtel 4 étoiles + 1.026 m² de commerces associés) et de 3.020 m² de locaux résidentiels pour une surface totale de 8.134 m².

Le patrimoine du groupe est situé pour 66% dans Paris et 34% à Levallois-Perret (92).

Les expertises ont été réalisées par deux cabinets d'experts immobiliers indépendants : le cabinet Colomer Expertises, spécialiste de la propriété commerciale (pour l'hôtel sis Rue du Faubourg Saint-Honoré) et la société Crédit Foncier Expertise (pour l'immeuble de Levallois et la nue-propriété sise rue Elisée Reclus à Paris).

Le groupe détient également des participations dans deux sociétés à prépondérance immobilières VENUS SNC (dont ADC SIIC détient 1,07 % du capital social pour une valeur de 2.619 K€, dont une augmentation de 258 K€ sur l'exercice 2012 qui constitue un écart de valorisation imputé en réserves) et DUAL HOLDING SA (dont ADC SIIC détient 27 % du capital social pour une valeur de 12.485 K€). La participation dans VENUS SNC est comptabilisée en actifs financiers et celle dans DUAL HOLDING SA en titres mis en équivalence.

Actif net Réévalué

Au 31 décembre 2012 :

Situation nette consolidée au 31 décembre 2012 (part du groupe)	26.719 K€
VNC des immeubles (1)	- 22.928 K€
Valeur d'expertise des immeubles (2)	46.510 K€
VNC des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	- 44.774 K€
Valeur d'expertise des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	<u>47.571 K€</u>
Sous Total	53.098 K€
Titres d'autocontrôle (10.000 actions)	2 K€
Plus-value latente sur titre d'autocontrôle	2 K€
Total	53.102 K€

(1) La partie de plus-value sur l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré revenant aux intérêts minoritaires n'est pas prise en compte dans le calcul.

(2) L'expertise de l'immeuble de la rue du Faubourg Saint Honoré tient compte du loyer provisionnel de 700K€ fixé par le tribunal pour le locataire NRF (cf 1 - litiges immobiliers)

Nombre d'actions au 31/12/2012	135.916.226
ANR par action	0,3907 €
ANR après exercice des 66.701.102 BSA décembre 2014	
en circulation au 31 décembre 2012	0,3411 €
(1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action, sachant que le cours de bourse au 12/04/2013 est de 0,14 €)	
A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 16.008 K€.	

Evènements importants de l'exercice

L'évènement important de l'année a été le projet de transformation en société européenne évoqué lors du Conseil d'administration du 11 mai 2012

La transformation en société européenne a pour but de faciliter la représentation de la Société dans tous pays européens où elle possède ou entend acquérir des actifs.

Par ailleurs, dans un contexte de crise économique frappant une partie de la zone euro, notamment l'Italie et l'Espagne, les besoins de trésorerie d'un certain nombre de propriétaires devraient se traduire notamment par des cessions immobilières. Le Conseil d'administration a estimé que, dans cette perspective, des opportunités d'acquisitions d'immeubles de prestige situés dans des capitales européennes vont se présenter. Et que désormais axée sur une stratégie de développement européen, la société devrait gagner en légitimité en adoptant le statut de société européenne.

L'Assemblée Générale du 21 juin 2012 a approuvé les termes du projet de transformation de la Société en société européenne et a décidé de transformer la Société en société européenne.

La société ADC SIIC, après avoir accompli les formalités nécessaires, est maintenant immatriculée en tant que société européenne depuis le 31 juillet 2012.

Evènements postérieurs

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 9 janvier 2013 a notamment :

- Décidé d'approuver le Projet de Transfert du siège social de la Société en Belgique - à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), Avenue de l'Astronomie, 9.
- Adopté dans leur intégralité les nouveaux statuts qui régiront la Société en Belgique.

Le Conseil d'administration du 29 janvier 2013 a :

- Fixé les modalités de l'offre de rachat des actions de la Société à proposer aux actionnaires qui s'étaient opposé au transfert et ont demandé le rachat de leurs titres conformément aux dispositions de l'article L.229-2 alinéa 3 du Code de Commerce et constaté que trois actionnaires, représentant ensemble 393 940 actions, avaient adressé à la Société une telle demande.
- Décidé l'ouverture d'un établissement secondaire au 24 rue Georges Bizet - 75116 PARIS.

Le Conseil d'administration du 1^{er} février 2013 a :

- Constaté la réalisation des conditions suspensives liées au transfert de siège social en Belgique ou renoncé à leur bénéfice ;
- Constaté le transfert de siège social du 2 rue de Bassano - 75116 PARIS en Belgique, à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), avenue de l'Astronomie, 9 ;
- Décidé que la Société conservera, après le transfert de siège en Belgique, un établissement stable en France en vue de la poursuite de l'activité commerciale SIIC en France.

Les formalités, tant en France qu'en Belgique, de transfert de siège social sont actuellement en cours de finalisation.

Les comptes au 31 décembre 2012 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 17 avril 2013.

Conformément à la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers du 5 Février 2010 ; il est précisé que les procédures d'audit ont été effectuées et que le rapport de certification est en cours d'émission.

Alliance Développement Capital SIIC, foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris. La société est présidée par Monsieur Alain Duménil et le Directeur Général est Monsieur Philippe Mamez.

Code ISIN : 0000065401

Pour plus d'informations sur le groupe, <http://www.adcsiic.eu>