



ADC SIIC

ADC SIIC

RESULTATS ANNUELS 2011

A Paris, le 27 Avril 2012

Patrimoine

56 Millions d'euros
(en juste valeur)

Faits Marquants

Résultat net consolidé

Part du groupe

- 738 K€

Résultat net global

Part du groupe

- 177 K€

ANR non dilué

0,3877 € / Action

ANR dilué

0,3391 € / Action

- Un patrimoine immobilier évalué à 56 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées au 31 décembre 2011
- Un patrimoine situé sur Paris et Levallois (92)
- Une participation de 27 % dans un groupe immobilier Suisse propriétaire d'immeubles résidentiels à Genève dont la valeur du patrimoine est expertisée à 209 Millions CHF. Cette participation a été mise en équivalence.

Cours du 26/04/12

0,16 € / action

Soit une décote de 59% par rapport à l'ANR non dilué

Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Patrimoine immobilier au coût amorti	30,2	30,7
Actifs financiers	2,4	2,4
Titres mis en équivalence	12,6	9,9
Actifs courants	3,1	7,4
Total Actif	48,3	50,4

Capitaux propres (part du groupe)	28,5	31,5
Intérêts minoritaires	2,9	-
Endettement financier	12,6	13,3
Passifs courants	4,3	5,6
Total Passif	48,3	50,4

Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)	Au 31/12/2011	Au 31/12/2010
Revenu des immeubles	1.653	495
Résultat d'exploitation	853	-1.666
Variation de dépréciation des immeubles	-	-
Dotations aux amortissements et dépréciations	- 481	- 441
Résultat des cessions	-	45
Résultat opérationnel	372	-2.062
Résultat financier	- 231	-347
<i>(Dont intérêts sur emprunts)</i>	<i>-309</i>	<i>-276</i>
Ecart d'acquisition négatif	343	1.147
Quote-part de résultat dans la Sté mise en équivalence	- 1.239	-415
Intérêts minoritaires	17	
Résultat net consolidé part du groupe	- 738	- 1.678
Ecart de valorisation des participations imputé en réserves (dont 518K€ écart de change)	560	1.215
Résultat global consolidé part du groupe	- 177	- 463
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net d'impôt	614	- 2.235

Résultats

Sur l'année, le chiffre d'affaires s'établit à 1 653K€, contre 495 K€ en 2010.

La progression des revenus locatifs de l'année 2011 s'explique essentiellement par la régularisation des indemnités d'occupation et des loyers dus par le locataire NRF de l'immeuble sis Rue du Faubourg St Honoré à Paris (8°).

En effet, le chiffre d'affaires 2010 avait été affecté par l'émission d'avois sur les exercices antérieurs d'un montant de 888 K€ au profit de la société 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, conformément à la loi, depuis le 1^{er} mars 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 par notre société auprès du Tribunal de Commerce, un avoir à établir a été comptabilisé.

Le locataire de l'hôtel étant toujours et systématiquement en retard pour le règlement de ses loyers, nous avons inscrit un nantissement sur son fonds de commerce (évalué à une valeur d'environ 11 M€) pour un montant de 1,063 M€ le 8 mars 2012.

Concernant le reste du patrimoine, on constate une baisse du chiffre d'affaires cumulé de l'année du secteur « habitation » due au départ, au 4^{ème} trimestre 2010, du locataire du bien sis rue Tilsitt (Paris 8^o) que le groupe a souhaité mettre à la vente par l'intermédiaire de grandes agences immobilières et qui avait généré un revenu locatif de 118 K€ cumulé au 4^{ème} trimestre 2010.

Le résultat net consolidé déficitaire part du groupe de 738 K€ tient compte d'une indemnité à recevoir de l'Etat de 930 K€ suite à un jugement du 29 avril 2011 concernant une indemnisation en réparation du préjudice résultant du refus du concours de la force publique dans l'affaire du squat de l'immeuble sis rue Godefroy Cavaignac.

Le groupe a acquis une participation complémentaire de 7% dans le groupe immobilier Suisse DUAL HOLDING, dont l'actif est composé d'immeubles résidentiels à Genève pour une surface totale avoisinant les 45 000 m² et évalués à dire d'experts (par le Cabinet Wüest & Partner) à 208,69 Millions de CHF (valeur 31 décembre 2011). Ces immeubles génèrent des loyers annuels d'environ 12,6 Millions de CHF. Cette nouvelle acquisition porte la participation globale dans cette société à 27%.

Ces titres ont été mis en équivalence dans les comptes consolidés d'ADC SIIC. L'acquisition des 7% du capital a généré un écart d'acquisition négatif (produit) de 343 K€, comptabilisé en résultat. La quote-part de résultat de la participation totale est une perte de 1.239 K€ liée essentiellement à une perte non courante sur valeurs mobilières de placement. Un bénéfice sur l'écart de change de 518 K€ a également été directement comptabilisé en capitaux propres.

Le groupe a cédé à la société ACANTHE DEVELOPPEMENT 500.000 actions (soit 15 %) de sa participation dans la société BASSANO DEVELOPPEMENT pour un prix de 5.172.000 €, d'où la création d'un poste d'intérêts minoritaires dans les comptes.

Patrimoine

Au 31 décembre 2011, le patrimoine de votre Groupe est composé des murs d'un hôtel 4 étoiles de 5.114 m² (4.088 m² d'hôtel + 1.026 m² de commerces associés) et de 3.285 m² de locaux résidentiels pour une surface totale de 8.399 m².

Le patrimoine du groupe est situé pour 67% dans Paris et 33% à Levallois-Perret (92).

Les expertises ont été réalisées par deux cabinets d'experts immobiliers indépendants : le cabinet Colomer-Briens et Associés, spécialiste de la propriété commerciale (pour l'hôtel sis Rue du Fbg St Honoré) et la société CB Richard Ellis Valuation (pour les autres biens).

Actif net Réévalué

Calcul de l'A.N.R. (en K€)	31/12/11
Situation nette consolidée (part du groupe)	28.515
VNC part du groupe des immeubles (*)	-27.430
Valeur d'expertise part du groupe des immeubles (*)	50.546
VNC des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	-45.291
Valeur d'expertise des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	46.353
Situation nette réévaluée	52.693
nombre d'actions	135.916.141
ANR par action	0,3877 €

(*) Une partie de la plus-value latente (différence entre valeur d'expertises et valeur nette comptable) sur l'immeuble de la rue du Fbg St Honoré n'a pas été prise en compte car elle appartient au minoritaire pour un montant de 2.710 K€

Si l'intégralité des 66.701.102 BSA à échéance de décembre 2014 restant en circulation au 31 décembre 2011 étaient exercés (prix d'exercice 0.24 €, l'exercice d'un BSA donnant droit à une action), les capitaux propres augmenteraient de 16.008 K€ et le nombre d'actions serait de 202.617.243 : l'ANR par action serait alors de 0,3391 €.

Les comptes au 31 décembre 2011 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 27 avril 2012.

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>