



ADC SIIC

ADC SIIC

## RESULTATS ANNUELS 2009

### Faits Marquants

#### Patrimoine

46,6 Millions d'euros

#### Résultat net consolidé

- 74 K€

#### ANR

0,5934 € / Action

#### ANR entièrement dilué

0,3578 € / Action

- Un patrimoine immobilier évalué à 46,6 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées en décembre 2009 par deux experts indépendants inscrits auprès de la cour d'appel et la prise en compte, pour les biens destinés à être cédés, de la valeur des offres et/ou promesses signées.
- Un patrimoine situé sur Paris et sa petite couronne

### Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2009	Au 31/12/2008
Patrimoine immobilier (1)	31,2	40
Patrimoine destiné à la vente		7,3
Autres actifs non courants et courants	11,3	10,3
<b>Total Actif</b>	<b>42,5</b>	<b>57,6</b>

Capitaux propres (part du groupe)	24,2	24,4
Endettement financier	14	28,8
Autres passifs non courants et courants	4,3	4,4
<b>Total Passif</b>	<b>42,5</b>	<b>57,6</b>

(1) valorisation au coût amorti selon la norme IAS 16

- en retenant la méthode de la juste valeur la valorisation est de 46,6 M€.

<b>Compte de résultat Consolidé synthétique (En millions d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2009</b>	<b>Au 31/12/2008</b>
Loyers & charges refacturées	2,1	2,5
Charges locatives globales	-0,6	-0,7
<b>Revenus nets de nos immeubles</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>
Dépréciation des immeubles	1,3	-1,5
Dotations aux amortissements	-1,1	-1,5
Résultat des cessions	-0,2	0,7
Autres (2)	-1,0	-0,8
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,3</b>
Résultat financier	-0,6	-1,8
Dont intérêt sur emprunt	-0,5	-1,4
Impôts	0	0,2
Résultat net consolidé	-0,1	-2,9
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>

(2) dont notamment des frais généraux (733 K€) et des frais de personnel (235 K€)

## Patrimoine

Pendant cet exercice, le Groupe a procédé aux cessions suivantes :

- dans l'immeuble situé rue du Bac à Suresnes (92) pour lequel un programme de vente à la découpe a été lancé en 2006, les deux derniers appartements, dont l'un occupé, ont été vendus pour un montant de 540 K€. Onze parkings ont été également cédés pour un montant de 100 K€. Il ne reste plus dans cet immeuble que neuf places de parking qui devraient être cédés en 2010.
- dans l'immeuble situé rue Servan à Paris 11<sup>ème</sup> les derniers lots (2 appartements occupés) ont été cédés pour un montant de 250 K€.
- l'appartement et le studio (surface 1 433 m<sup>2</sup>) situés dans un hôtel particulier à Neuilly sur Seine ont été vendus pour un montant total de 6,73 M€ (la rente viagère a de plus été reprise par l'acquéreur, soit 300 K€ par an).

Par ailleurs, l'immeuble de bureaux situé rue de Surène à Paris 8<sup>ème</sup> (surface 1 380 m<sup>2</sup>) a été apporté à la société VENUS pour un montant de 9,583 M€ (10 M€ - frais). ADC SIIC a aussi apporté lors de cette opération, l'emprunt afférent à cet immeuble. La valeur nette de l'apport a été de 2,429 M€ et ADC SIIC a reçu en contrepartie de cet apport, 1.672 parts nouvelles de la société VENUS.

Au 31 décembre 2009, après ces cessions, le patrimoine de votre Groupe (dont 67% est situé dans Paris et 33% à Levallois-Perret) est composé d'un hôtel 4 étoiles de 5 114 m<sup>2</sup> (4 088 m<sup>2</sup> d'hôtel + 1 026 m<sup>2</sup> de commerces associés), 3 351 m<sup>2</sup> de locaux résidentiels pour une surface totale de 8 465 m<sup>2</sup>.

## **Structure financière**

L'endettement net d'ADC SIIC au 31 décembre 2009 s'élève à 12,5 M€ contre 28,3 M€ au 31 décembre 2008. Des remboursements d'emprunts ont pu en effet être faits grâce à la trésorerie générée par les ventes de biens immobiliers et l'emprunt afférent à l'immeuble sis rue de Surène à Paris a été transféré avec l'immeuble lors de l'apport.

## **Résultats**

**Les revenus locatifs** ont subi une baisse de 15 % par rapport à l'an dernier : 2,1 M€ contre 2,5 M€ en 2008. La variation par rapport à 2008 s'explique par le transfert de l'immeuble Rue de Surène à la société VENUS au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 (cf paragraphe patrimoine), par le départ du locataire qui exploitait le centre de balnéothérapie dans l'hôtel sis Rue du Fbg St Honoré ainsi que par la vente de certains biens (l'ensemble des lots appartenant au groupe dans un hôtel particulier sis à Neuilly sur Seine ainsi que les lots restants des immeubles situés Rue du Bac à Suresnes et Rue Servan à Paris).

**Les revenus nets des immeubles** s'élèvent à 1,5 M€.

**Le résultat opérationnel** d'ADC SIIC ressort à un bénéfice de 0,5 M€ à la fin 2009, contre une perte de 1,3 M€ l'an dernier, notamment grâce à des reprises de provisions sur immeubles.

**Le résultat financier** est en nette amélioration lié notamment au coût de l'endettement net qui a fortement baissé en 2009 par rapport à l'exercice précédent, traduisant à la fois principalement le désendettement et accessoirement la baisse des taux d'intérêt.

**Le résultat net consolidé** ressort à - 0,1 M€.

## **Emission de bons de souscription d'action (BSA)**

En application de la délégation de compétence accordée par la douzième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et Extraordinaire du 17 juin 2009, et à la demande expresse et répétée des Actionnaires présents lors des dernières Assemblées Générales, le Conseil d'Administration du 9 décembre 2009 a procédé à :

l'émission de 66 773 426 BSA à échéance 6 mois, chacun donnant droit à une action ordinaire de la Société d'une valeur au pair arrondie à 0,23 € et de leur attribution gratuite aux actionnaires de la Société, à raison de 1 BSA pour une action détenue de la Société à la date de l'attribution,

l'émission de 66 773 426 BSA à échéance 5 ans, chacun donnant droit à une action ordinaire de la Société d'une valeur au pair arrondie à 0,23 € et de leur attribution gratuite aux actionnaires de la Société, à raison de 1 BSA pour une action détenue de la Société à la date de l'attribution.

Chaque BSA (échéance 6 mois) et BSA (échéance 5 ans) donnent le droit de souscrire à une action de la Société moyennant un prix d'exercice de 0,24 € par BSA.

Le projet de prospectus relatif à ces émissions de BSA déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 27 juillet 2009 a reçu, après instruction, le visa n° 09-365 le 9 décembre 2009.

En conséquence, lesdits BSA ont été admis et cotés sur Euronext PARIS, compartiment C, et la période d'exercice s'est ouverte le 14 décembre 2009 pour se clôturer le 14 juin 2010 s'agissant des BSA à échéance 6 mois, code ISIN FR0010561977, et le 14 décembre 2014 pour les BSA à échéance 5 ans, code ISIN FR0010561985.

## **Actif net Réévalué**

<b>Calcul de l'A.N.R. (en K€)</b>	<b>31/12/2009</b>
Situation nette consolidée	24.188
Valeur nette comptable des immeubles	-31.201
Juste valeur retenue des immeubles	<u>46.646</u>
Situation nette réévaluée	39.633
Nombre d'actions	66.787.410
<b>ANR par action</b>	<b>0,5934</b>

Si l'intégralité des 66.766.749 BSA échéance juin 2010 restant en circulation au 31 décembre 2009 étaient exercés, les capitaux propres augmenteraient de 16.024 K€ et le nombre d'action total serait de 133.554.159 : l'ANR par action serait alors de 0.4167 €.

Si l'intégralité des 66.766.749 BSA échéance juin 2010 restant en circulation au 31 décembre 2009 et des 66.766.119 BSA décembre 2014 étaient exercés, les capitaux propres augmenteraient de 32.048 K€ et le nombre d'actions serait de 200.320.278 :

<b>ANR dilué par action</b>	<b>0,3578</b>
-----------------------------	---------------