



ADC SIIC

ADC SIIC

## RESULTATS ANNUELS 2013

A Bruxelles, le 30 Avril 2014

### Faits Marquants

#### Patrimoine

53,1 Millions d'euros  
(en juste valeur)

#### Résultat net consolidé

#### Part du groupe

- 1.587 K€

#### ANR non dilué

0,388 € / Action

#### Cours du 28/04/13 :

0,11€ / Action

Soit une décote de 71,65% par rapport à l'ANR

- Un patrimoine immobilier évalué à 53,1 Millions d'euros hors droits selon les expertises réalisées au 31 décembre 2013
- 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 215 Millions CHF au 31/12/2013. Cette participation a été mise en équivalence.

### Chiffres clés de l'activité

Bilan Consolidé synthétique (En millions d'euros)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Patrimoine immobilier au coût amorti	25,3	25,7
Actifs financiers	-	2,6
Titres mis en équivalence	11,8	12,5
Actifs courants	4,8	3,4
<b>Total Actif</b>	<b>41,9</b>	<b>44,2</b>

Capitaux propres (part du groupe)	24,8	26,7
Intérêts minoritaires	2,6	2,9
Endettement financier	9,7	10,4
Passifs courants	4,8	4,2
<b>Total Passif</b>	<b>41,9</b>	<b>44,2</b>

<b>Compte de résultat Consolidé synthétique (En milliers d'euros)</b>	<b>Au 31/12/2013</b>	<b>Au 31/12/2012</b>
Revenus bruts des immeubles	1.232	1.226
<b>Résultat net des immeubles</b>	<b>775</b>	<b>679</b>
Charges et produits opérationnels	-1.225	-1.124
Dotations aux amortissements et dépréciations des immeubles	-386	- 386
Autres Dotations	-324	- 218
Résultat de cession d'immeubles	-	- 620
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-1.160</b>	<b>- 1.668</b>
<b>Résultat financier</b> <i>(Dont intérêts sur emprunts)</i>	<b>131</b> <i>-163</i>	<b>- 195</b> <i>-206</i>
Ecart d'acquisition négatif	-	-
Quote-part de résultat dans la Sté mise en équivalence	-489	- 159
Intérêts minoritaires	69	119
<b>Résultat net consolidé part du groupe</b>	<b>-1.587</b>	<b>- 2.140</b>

## Résultats

Sur l'année, le chiffre d'affaires s'établit à 1.232 K€, contre 1.225 K€ en 2012.

A périmètre constant il ressort, en tenant compte des jugements rendus dans les dossiers des locataires NRF et Salons St Honoré et en neutralisant l'effet des avoirs établis en 2012, que le revenu locatif cumulé 2013 est stable par rapport à celui de 2012.

Les litiges avec les locataires sont relatés en point 9.2.2 de l'annexe aux comptes consolidés du rapport financier annuel.

La quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence ressort à -489 K€

Le résultat net consolidé déficitaire part du groupe de l'exercice est de 1.587 K€

## Patrimoine

Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de notre Groupe est composé d'un immeuble sis à Paris 8<sup>ème</sup> de 5.114 m<sup>2</sup> (4.088 m<sup>2</sup> de murs d'un hôtel 4 étoiles + 1.026 m<sup>2</sup> de commerces associés) et de 3.020 m<sup>2</sup> de locaux résidentiels pour une surface totale de 8.134 m<sup>2</sup>.

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 une participation dans la société à prépondérance immobilière DUAL HOLDING SA (dont ADC SIIC détient 27 % du capital social pour une valeur de de 11.778K€). La participation est comptabilisée en titres mis en équivalence.

L'actif de ce groupe est composé d'immeubles résidentiels à Genève et sa région et est évalué à dire d'experts (par le Cabinet Wüest & Partner) à 215 Millions de CHF. Ces immeubles ont généré un chiffre d'affaires annuel de 12,394 Millions de CHF en 2013.

## Actif net Réévalué

Au 31 décembre 2013 :

Situation nette consolidée au 31 décembre 2013 (part du groupe)	24.822 K€
VNC des immeubles (1)	- 22.585 K€
Valeur d'expertise des immeubles	47.710 K€
VNC des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	- 32.774 K€
Valeur d'expertise des immeubles de la société mise en équivalence (27%)	<u>35.417 K€</u>
Sous Total	<b>52.590 K€</b>
Titres d'autocontrôle (446.940 actions)	106 K€
Plus-value latente sur titre d'autocontrôle	68 K€
<b>Total</b>	<b>52.763 K€</b>

(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.

Nombre d'actions au 31/12/2013	135.916.372
ANR par action	0,388 €
ANR après exercice des 66.700.871 BSA décembre 2014 en circulation au 31 décembre 2013	0,339 €
(1 BSA + 0,24 € donnant droit à 1 action, sachant que le cours de bourse au 28/04/2014 est de 0,11 € : ceux-ci ne seront sans doute pas exercés compte tenu de cet écart)	

A ce stade, les capitaux propres auront augmenté de 16.008 K€.

## Evènements importants de l'exercice

L'acte de transfert de siège à Bruxelles a été enregistré le 19 avril 2013 au Greffe du Tribunal de Bruxelles et l'immatriculation en Belgique à la Banque Carrefour des Entreprises s'est finalisée. Le n° d'entreprise de la société est le 0526.937.652. Depuis cette date, le transfert de siège est opposable aux tiers, la société est régie par le droit belge et est désormais soumise, en tant que société cotée, au contrôle de la FSMA (Financial Services and Markets Authority) qui exerce le contrôle du secteur financier belge aux côtés de la Banque Nationale de Belgique (BNB).

La Société a cependant décidé de conserver en France un établissement stable au plan fiscal, domicilié au 24, rue Georges Bizet à Paris (16ème) dont la direction effective est assurée par Monsieur Patrick Engler et qui dispose de moyens propres à la poursuite de son activité commerciale SIIC et non SIIC exercée en France à la date du transfert effectif de son siège.

Depuis le 14 juin 2013, Euroclear Belgium est devenu l'organisme de liquidation concernant les actions et les bons de souscription dématérialisés et pour les opérations de liquidation des transactions en bourse. Les codes ISIN BE suivants ont été attribués aux actions et aux bons de souscription :

- pour les actions : BE0974269012 (ADC SIIC)

- pour les bons de souscription : BE0974270028 (ADCSIIC122014).

Outre la cotation de ses actions et bons de souscription sur Euronext Paris, la société a également sollicité l'admission de ces titres à la négociation sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Fin juillet 2013, ADC SIIC a cédé la participation minoritaire qu'elle détenait dans la société VENUS (1.672 parts soit 1,07 % du capital). La cession s'est faite au profit de la société FIPP pour un prix de 2.780 K€ correspondant à la juste valeur au 30 juin 2013 de la société VENUS ramenée au pourcentage de détention.

## Evènements postérieurs

La société avait délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction le 21 décembre 2004 aux Salons Saint Honoré. Par jugement du 26 juin 2007 confirmé par la cour d'appel, le TGI de Paris a énoncé que ce congé ouvrait droit au profit du locataire au paiement d'une indemnité d'éviction et a débouté la Société de sa demande d'expulsion.

Par arrêt du 9 avril 2014, la cour d'appel a fixé désormais l'indemnité d'éviction à 120 K€ et l'indemnité d'occupation à compter du 1er juillet 2005 à 57,6 K€. Les conséquences de cet arrêt ont été prises en compte dans le rapport financier annuel au 31 décembre 2013 du groupe. La société a décidé de verser l'indemnité d'éviction qui sera en partie compensée par les loyers impayés et donc de retrouver la libre disposition de ces locaux.

Un immeuble parisien sis 3-5, rue Godefroy Cavaignac avait fait l'objet en 2007 d'une expropriation suite à une DUP (déclaration d'utilité publique)

Par arrêt du 30 décembre 2013, le Conseil d'Etat français a confirmé l'annulation de la DUP. L'arrêt étant devenu irrévocable, le groupe a en conséquence réintroduit devant la Cour de cassation la procédure en annulation de l'ordonnance d'expropriation du 31 octobre 2007. Une fois que la Cour de cassation aura constaté la perte de fondement légal de l'ordonnance d'expropriation du fait de l'annulation irrévocable de la DUP, la propriété de l'immeuble sera juridiquement de nouveau acquise à la société COFINFO, ancien propriétaire et filiale du groupe.

## Perspectives d'avenir

La Société continue d'étudier des projets d'investissement portant sur des biens immobiliers ou titres de sociétés présentant des caractéristiques d'état locatif, de potentiel de rendement ou de valorisation intéressantes et ce, notamment en Suisse où elle détient déjà une participation de 27% dans un groupe immobilier mais également, puisqu'elle est désormais devenue société européenne dans le secteur résidentiel de capitales européennes.

\*\*\*\*\*

Les comptes au 31 décembre 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 30 avril 2014.

**Alliance Développement Capital SIIC**, foncière cotée au compartiment C d'Euronext Paris.  
La société est a pour Administrateur Délégué Monsieur Alain Duménil

Code ISIN : BE0974269012

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